



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.350.082/0001-84 ("Fundo")

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro – RJ ("Administradora")

GESTORA

RB ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 07.981.934/0001-09

Rua do Rócio, nº 350, 14º andar (parte), Vila Olímpia, CEP 04.552-000, São Paulo - SP ("Gestora" e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/1=, EM 1=]
PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE A: 1=]

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE B: 1=]

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE C: 1=]

CÓDIGO DAS COTAS SUBCLASSE A EM BALCÃO: 1=]

CÓDIGO DAS COTAS SUBCLASSE B EM BALCÃO: 1=]

CÓDIGO DAS COTAS SUBCLASSE C EM BALCÃO: 1=]

Tipo ANBIMA: FII Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Residencial

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 320.000 (trezentas e vinte mil) cotas subclasse A ("Cotas Subclasse A") e/ou cotas subclasse B ("Cotas Subclasse B") e/ou cotas subclasse C ("Cotas Subclasse C") e, quando em conjunto com as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, ("Cotas"), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B e/ou de Cotas Subclasse C, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B e/ou de Cotas Subclasse C, conforme aplicável ("Sistema de Vastos Comunicantes"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 44,04 (quarenta e quatro reais e quatro centavos) observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Classe.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 320.000.000,00

(trezentos e vinte milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")



podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); e/ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 60.000 (sessenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 80.000 (oitenta mil) Cotas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas.

Observado o Lock-up para Negociação (conforme a seguir definido), as Cotas serão admitidas para (i) distribuição, no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO - BALCÃO B3, sociedade por ações com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 ou da BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira autorizada a prestar os serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("Escriturador"); e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de modo que não será admitida pelo Escriturador a negociação de Cotas fora de bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. As Cotas já integralizadas, observados os procedimentos operacionais da B3, poderão ser negociadas no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento (conforme abaixo definido). A Administradora poderá alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Será vedada a negociação das Cotas em mercado de bolsa, bem como a cessão do Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido), pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados do anúncio de encerramento da Oferta ("Lock-up para Negociação"). A Administradora, conforme recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, de forma que poderá, ainda, conforme recomendação da Gestora, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de novo comunicado ao mercado.

A administração fiduciária da Classe será realizada, nos termos do Regulamento, pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, conforme acima qualificada. A gestão da carteira da Classe será realizada, nos termos do Regulamento, de forma ativa e discricionária pela RB ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório nº 8.899, de 10 de agosto de 2006, conforme acima qualificada. A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, conforme acima qualificada ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, e pela ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA., com sede no Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 288, 2º andar, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("Coordenador Contratado" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 8 A 33.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTA PROSPECTO.

Este prospecto preliminar ("Prospecto Preliminar") não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento ou de subscrição das Cotas. Antes de tomar a decisão de investimento nas Cotas é recomendável que os potenciais investidores leiam integralmente o Regulamento e façam a sua própria análise e avaliação da Classe e do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura integral e cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objeto da Classe do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais a Classe, o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Este prospecto foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o Código de AGRT. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

A Classe e o Fundo não contam com garantia da Administradora, dos Coordenadores da Oferta, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A presente Oferta não conta com classificação de risco.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o prospecto definitivo ("Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, do Fundos.net e da B3 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidas junto à Administradora, à Gestora, aos Coordenadores da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER

GESTORA

COORDENADOR CONTRATADO

ASSESSOR LEGAL





ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	2
2.3 Identificação do público-alvo.....	2
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	6
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	7
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	7
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	7
4. FATORES DE RISCO	8
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	9
5. CRONOGRAMA.....	34
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	37
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	38
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	38
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	38
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	38
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	40
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	40



7.3	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	40
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	42
8.1	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	43
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	44
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	44
8.4	Regime de distribuição	44
8.5	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	44
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado	49
8.7	Formador de mercado	49
8.8	Contrato de estabilização	49
8.9	Requisitos ou exigências mínimas de investimento	49
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	51
9.1	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	52
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	53
10.1	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	54
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
11.1	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	56
11.2	Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	59
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	61
12.1	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	62
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	63
13.1	Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso Regulamento do Fundo	64
13.2	Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	64



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	65
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora	66
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	66
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	66
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	67
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	67
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	67
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	68
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	70
ANEXOS	80
ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO.....	81
ANEXO II ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO	127
ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE.....	132
ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO	163
ANEXO V REGULAMENTO DO FUNDO DI	168
ANEXO VI MATERIAL PUBLICITÁRIO	187



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 04 de dezembro de 2024, por meio do *“Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário”* (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), conforme alterado em 11 de dezembro de 2024 (“Regulamento”) e do *“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário”* (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre a Classe, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas: (i) são emitidas em classe única e divididas em 3 (três) subclasses: Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, que, salvo no tocante ao público-alvo e no tocante à Estrutura de Integralização Subclasse A, conforme definido adiante, conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”); (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas, os cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de novas Cotas, salvo se de outra forma deliberado pela assembleia especial da Classe e/ou pelo ato da Gestora que aprovar a referida emissão; (viii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 12 e 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, respectivamente (“Investidores Qualificados”, “Investidores Profissionais” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

As Cotas Subclasse A serão destinadas a Investidores Qualificados; ou (ii) a Investidores Profissionais que não se enquadrem na definição de Investidores Subclasse B ou Investidores Subclasse C, conforme abaixo definido (“Investidores Subclasse A”).

As Cotas Subclasse B serão destinadas a Investidores Profissionais que sejam, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BCB”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM (“Investidores Subclasse B”).

As Cotas Subclasse C serão destinadas: (i) a Investidores Profissionais que não se enquadrem na definição de Investidores Subclasse B do parágrafo acima; e (ii) formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido), em valor igual ou superior à R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), que equivale à quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas (“Investidores Subclasse C”) e, em conjunto com os Investidores Subclasse A e com os Investidores Subclasse B, “Investidores”).

Os Investidores Subclasse A estarão sujeitos à Estrutura de Integralização Subclasse A, nos termos do Regulamento e dos respectivos Documentos de Aceitação. Neste sentido, Ao subscrever Cotas Subclasse A no cada Investidor Subclasse A outorgará procuração ao Coordenador Líder, com poderes para, dentre outros, subscrever Cotas do Fundo DI (conforme



definido abaixo), em montante correspondente à totalidade do capital por ele subscrito na Classe. A integralização das Cotas do Fundo DI deverá ser realizada pelos Investidores Subclasse A na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, ou seja, em até 3 (três) Dias Úteis contado da data de cada Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo).

O Fundo DI terá prazo de duração determinado, encerrando-se em 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses caso o prazo de duração da Classe também o seja, sem prejuízo das hipóteses de liquidação antecipada previstas abaixo.

O Fundo DI será liquidado e as cotas serão resgatadas ao fim do prazo de duração e/ou caso se verifique qualquer um dos seguintes eventos: (i) na hipótese de liquidação da Classe; (ii) na hipótese de haverem sido integralizadas a totalidade das Cotas Subclasse A; e/ou (iii) na hipótese de a Gestora, a seu exclusivo critério, após o término do Período de Investimento e de suas eventuais prorrogações, requerer ao administrador do Fundo DI a liquidação do Fundo DI, tendo considerado a probabilidade de serem realizadas novas Chamadas de Capital (conforme definido abaixo) e os custos incorridos pelos cotistas titulares de Cotas Subclasse A, enquanto cotistas do Fundo DI, com a manutenção do Fundo DI, frente o valor de seu patrimônio líquido.

É recomendada aos Investidores Subclasse A a leitura cuidadosa e na íntegra do regulamento do Fundo DI, do qual constam as regras, prazos e condições para realização das amortizações e transferência das cotas do Fundo DI, bem como demais matérias de interesse dos Investidores Subclasse A, e, em especial, da seção de fatores de risco relativos ao investimento em cotas do Fundo DI. Eventuais recursos oriundos da valorização das cotas do Fundo DI em excesso ao valor de integralização das Cotas serão distribuídos aos cotistas titulares de Cotas da Subclasse A após realizadas as Chamadas de Capital que correspondam ao valor total do Capital Comprometido, nos termos do regulamento do Fundo DI, notadamente no momento da liquidação, extinção e resgate das cotas do Fundo DI previsto acima.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores dos Coordenadores da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a ele vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto artigo 56, §1º da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.



Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

Não obstante a vedação à negociação durante o Lock-up para Negociação, as Cotas serão admitidas para (i) distribuição, no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 ou do Escriturador; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de modo que não será admitida pelo Escriturador a negociação de Cotas fora de bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento, na regulamentação vigente e no item 7.1. Restrições à Transferência das Cotas“ deste Prospecto.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O Preço de Emissão de cada Cota será, nos termos do Instrumento de Deliberação Conjunta, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. O preço de integralização corresponderá: (a) na Primeira Chamada de Capital, ao respectivo Preço de Emissão, (b) nas Chamadas de Capital (conforme abaixo definido) subsequentes pelo Preço de Emissão corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pro rata die, a partir da data de início da Classe até o primeiro dia útil anterior ao dia do envio da Chamada de Capital (“Preço de Integralização”).

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 44,04 (quarenta e quatro reais e quatro centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Classe.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

A Classe poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores da Oferta, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), totalizando 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores da Oferta.

Não será outorgada pela Classe aos Coordenadores da Oferta a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), correspondente a 60.000 (sessenta mil) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Attingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores da Oferta, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pela Administradora, conforme recomendação da Gestora, ou, ainda, diretamente pela Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos (conforme abaixo definido).

Para mais informações sobre a Política de Investimento da Classe, recomenda-se a leitura do item “Objetivo e Política de Investimento” do anexo descritivo da Classe constante do Regulamento, disponível na página 71 deste Prospecto.

A CLASSE NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Caso a assembleia geral de Cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.



4. FATORES DE RISCO



4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os investimentos da Classe, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relativos à Oferta Risco de não concretização da Oferta e de Distribuição Parcial

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o respectivo Coordenador da Oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado o pedido de subscrição, por meio de Boletim de Subscrição, nos termos do artigo 73 da Resolução 160, e as pessoas vinculadas à Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, assim como os ativos imobiliários que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo de honrar os compromissos de pagamento de suas dívidas. Eventos (incluindo os de natureza pessoal) que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, inclusive pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá



enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos à Classe, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção

Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Envolvendo mais de um Empreendimento Imobiliário por Sociedade Investida

A Classe deterá participação societária nas Sociedades Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Além disso, as Sociedades Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivos Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado da Classe, das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores

É provável que a maioria dos potenciais compradores das unidades dos Empreendimentos Imobiliários dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para potenciais compradores das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais compradores de financiar a aquisição das unidades dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados da Classe estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante a Classe relativamente à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.



Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da emissão do Habite-se ou da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de dificuldade para Negociar os Imóveis

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para a Classe realizar a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que a Classe poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber Ativos Alvo como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo a Classe, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) não ter cotista que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, seja titular de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas ou lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por



cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas da Classe serem depositadas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto da Oferta e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto da Oferta e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor de comercialização dos imóveis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à aquisição de imóveis

A Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral para decidir sobre



uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668 (conforme abaixo definida) e pela legislação aplicável, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento da Classe, bem como no seu respectivo desempenho.

A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados e em fundos de investimento, incluindo o objeto da presente Oferta, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe e, conseqüentemente causar prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos para outros fundos de investimento que tenham objeto igual ou semelhante ao da Classe. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da classe e do Fundo, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.



Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”), para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa. Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em ativos financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe

A Classe buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio da Classe ou o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Embora a classe única da Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, os Coordenadores da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe.

Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de



serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com a Classe, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de passivos judiciais

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Demais fatores macroeconômicos

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; (iv) surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e (v) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor/desenvolvedor

A empreendedora, desenvolvedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários em que a Classe investe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.



Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil e aos Empreendimentos Imobiliários

Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação

A Classe poderá adquirir diretamente Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente. Nas hipóteses citadas acima, bem como na hipótese de os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e. Ocorrido este fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Precificação dos Imóveis

O objetivo da Classe contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis e/ou a Classe poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pela Classe por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados da Classe e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Envolvendo os Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários

O objetivo da Classe contempla preponderantemente o investimento em operações de permuta visando a aquisição de Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado.

A Classe contratará prestadores de serviços indispensáveis ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe poderá ser demandada por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não



cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe poderá, conforme seu Regulamento, investir, direta e indiretamente, em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, consequentemente, depreciando os preços dos aluguéis no futuro) ou eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de sinistro e seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices de seguro, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas



condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Ativos onerados ou constituir ônus sobre os Ativos Alvo

Considerando que a Classe poderá adquirir ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, ou constituir ônus sobre os Ativos Alvo após a aquisição pela Classe, o investimento em ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um ativo venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos cotistas.

A – Risco das Ocorrências Construtivas Os Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

B – Gravames Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

C – Ambiental Os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pela Classe.

D – Tributário e Enfiteuse Os imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto



Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

E – Riscos relacionados à regularidade dos registros A Classe leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades da Classe e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte da Classe.

F – Riscos relacionados a Ações Judiciais A Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos financeiros objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade da Classe, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos financeiros da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao mercado dos ativos financeiros

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações em seu valor e rentabilidade e às condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam.

Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o cotista negativamente.



Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas da Classe em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Embora as informações constantes deste material tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas aqui indicadas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para a Classe e os cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, os Coordenadores da Oferta, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”)

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado ao Fundo DI e à Estrutura de Integralização Subclasse A

Nos termos do Regulamento e nos documentos da oferta pública das Cotas Subclasse A objeto da Primeira Emissão, os Cotistas, em razão do Estrutura de Integralização Subclasse A, também serão cotistas do Fundo DI, estando, assim, sujeitos aos riscos do Fundo DI, conforme descritos no seu regulamento. Além disso, os Cotistas que subscreverem Classe A podem estar sujeitos aos seguintes riscos decorrentes da Estrutura de Integralização Subclasse A: (i) entraves operacionais no momento de realização dos resgates das cotas do Fundo DI e de aplicação na Classe; (ii) descasamento entre o prazo para resgate das cotas do Fundo DI e o prazo para integralização das Cotas Subclasse A em razão das Chamadas de Capital; e (iii) falhas dos participantes envolvidos no Estrutura de Integralização Subclasse A que façam com que os recursos resgatados do Fundo DI não possam ser tempestivamente aportados na Classe;

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas da Classe e de seus rendimentos.



Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira em poucos Empreendimentos Imobiliários ou incorporadores, observados os Critérios de Elegibilidade, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não aprovação de ativos em potencial conflito de interesse

Conforme previsto na política de investimento da Classe, a classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situações que caracterizam potenciais conflitos de interesses, seja de natureza formal ou material, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável, mediante aprovação em assembleia especial de cotistas com quórum qualificado de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de



maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos Ativos e dos investimentos realizados pelos cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos da Classe. Assim, as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em



que a Administradora e os Coordenadores da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sem assembleia geral de cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3; ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento e no fator de risco relacionado à liquidez acima, os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas quando da alienação dos Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações da Classe

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista da Classe “não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas”. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei nº 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 (“[Resolução CVM 175](#)”), que entrou em vigor a partir de outubro de 2023. Assim sendo, as normas que tratam da responsabilidade limitada dos cotistas aos valores subscritos é recente e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.



Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA

O presente Prospecto, a Lâmina e demais documentos da Oferta não foram analisados pela CVM, bem pela Anbima, de modo que não há garantia de que as informações contidas nestes documentos atendem os requisitos mínimos legais e regulatórios e não houve uma conferência por parte dos órgãos de fiscalização. Ademais, é possível que a documentação da oferta contenha erros ou falhas que também não tenham sido verificados pelos assessores legais da Oferta, pelos ofertantes ou pelos Coordenadores da Oferta. Nesta hipótese a qualidade informacional ou a expectativa de rentabilidade do Investidor poderá ser comprometida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de cotas

A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe e o retorno aos investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos objeto da carteira da Classe não gerarem a receita esperada pela Gestora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da



legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades da Classe poderão ser impactadas e, conseqüentemente, seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os cotistas para que em assembleia geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora e da Gestora impactem na condução das atividades da Classe, o que poderá afetar seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo aos prestadores de serviços essenciais

O desempenho da Classe também pode estar atrelado à competência dos prestadores de serviços essenciais em identificar, negociar e adquirir Ativos, em cumprir adequadamente suas obrigações regulatórias, estando tais empresas e profissionais sujeitas a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade da Classe, sendo que a sua destituição: (i) sem Justa Causa (conforme definido no Regulamento), depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe; e (ii) com Justa Causa (conforme definido no Regulamento), depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos cotistas qualquer propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados



até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos na Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados da Classe poderão sofrer efeitos adversos. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Execução das Garantias Atréadas aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros

A Classe poderá investir em Ativos Alvo que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas. Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos Ativos Imobiliários investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela



Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, aos Investidores, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto da Oferta conterá informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto da Oferta. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo Alvo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, também a rentabilidade da Classe. Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, conseqüentemente, aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (os Boletim de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados).

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas



Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pela Classe, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas da Classe. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrem a carteira da Classe ou que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pela Classe, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações, o que pode afetar a distribuição de resultados aos cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, a critério da Gestora, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento em Ativos Financeiros

A Classe poderá investir em ativos financeiros pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, os quais podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora da Classe

O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários e podendo impactar na



tributação da Classe, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pela Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.



As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos nos negócios da Classe. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação a qualquer momento do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de tal situação acarretar perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à liquidez

Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe. É possível que a análise da Classe não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados da Classe e o valor de suas Cotas.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores

A Classe poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento da Classe, a diversificação dos investimentos da Classe em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade e da capacidade da Classe de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. A Classe poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Pouca Diversificação Regional

O objetivo da Classe contempla preponderantemente o investimento em operações de permuta visando a aquisição de Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe. Nesta hipótese os resultados da Classe poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com a Classe (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Classe adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades da Classe poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, consequentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse da Classe. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, consequentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pela Classe. Se a Classe não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados da Classe, e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que a Classe necessita de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade da Classe de gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de mercado Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais cotistas da Classe, a Administradora, a Gestora e os Coordenadores da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



5. CRONOGRAMA



5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização deste Prospecto Preliminar	11/12/2024
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	11/12/2024
3	Obtenção do Registro pelo Rito de Registro Automático perante a CVM	19/12/2024
4	Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	19/12/2024
5	Início do Período de Subscrição	19/12/2024
6	Data máxima para o encerramento do Período de Subscrição	20/12/2024
7	Data máxima para a realização do Procedimento de Alocação	20/12/2024
8	Data máxima para realização da Liquidação das Cotas do Fundo DI	27/12/2024
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/06/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas. Eventuais novos "Períodos de Subscrição" e novas datas de "Liquidação das Cotas do Fundo DI" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado..

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora e Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria;>

Coordenador Contratado: <https://investimentos.one/ofertaspublicas/> (neste website clicar no quadrante "RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário");



Gestora: <https://www.rbasset.com/imobiliario/rb-desenvolvimento-residencial-v-fii/>

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina” ou “Aviso ao Mercado”);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Os Investidores Subclasse A estarão sujeitos à Estrutura de Integralização Subclasse A, nos termos do Regulamento e dos respectivos Documentos de Aceitação. Neste sentido, Ao subscrever Cotas Subclasse A no cada Investidor Subclasse A outorgará procuração ao Coordenador Líder, com poderes para, dentre outros, subscrever Cotas do Fundo DI (conforme definido abaixo), em montante correspondente à totalidade do capital por ele subscrito na Classe. A integralização das Cotas do Fundo DI deverá ser realizada pelos Investidores Subclasse A na Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI, ou seja, em até 3 (três) Dias Úteis contado da data de cada Procedimento de Alocação.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização mediante Chamadas de Capital, nos termos de seus respectivos Documentos de Aceitação, observada a Estrutura de Integralização Subclasse A aplicável aos Investidores Subclasse A. Os Cotistas terão até 10 (dez) Dias Úteis para integralizar Cotas, nos termos de cada Chamada de Capital e dos Documentos de Aceitação.

A integralização das Cotas Subclasse A será realizada pelo Coordenador Líder, por conta e ordem do Investidor Subclasse A, mediante amortização de Cotas do Fundo DI, conforme previsto nos respectivos Documentos de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores da Oferta comunicarão o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido), acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. No caso de emissão de novas Cotas, os cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de novas Cotas, salvo se de outra forma deliberado pela assembleia especial da Classe e/ou pelo ato da Gestora que aprovar a referida emissão, que deverá dispor também sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, a presente 1ª (primeira) Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas da Classe.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento dos Coordenadores da Oferta, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES
NO CONTEXTO DA OFERTA**



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Será vedada a negociação das Cotas, bem como a cessão do Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido), pelo período de Lock-up para Negociação, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. A Administradora, conforme recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, de forma que poderá, ainda, conforme recomendação da Gestora, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de novo comunicado ao mercado.

Observado o Lock-up para Negociação, as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário com Investidores classificados como Investidores Qualificados, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e os procedimentos operacionais da B3, não sendo admitida pelo Escriturador a negociação de Cotas fora de bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa, desde que observado o Lock-up para Negociação. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 8 A 33 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deverá ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 67, a modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da CVM, mas será analisada no decorrer do período de análise do registro da



Oferta, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise previsto na Subseção IV da Seção III do Capítulo IV da Resolução CVM 160.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de modificação ou revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelos Coordenadores da Oferta em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se:

(a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Os Coordenadores da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta.

OS COORDENADORES DA OFERTA DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) os Investidores, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme previsto no cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(b)” acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores da Oferta, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 9 DESTES PROSPECTOS

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula Segunda do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.



8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada à Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Subclasse A, Investidores Subclasse B e Investidores Subclasse C.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em 04 de dezembro de 2024, por meio do Instrumento de Deliberação Conjunta, conforme alterada em 11 de dezembro de 2024, ambas constantes no Anexo II a este Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto Código de AGRT e nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas”) e, em conjunto com o Código de AGRT, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelos Coordenadores da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

Os Investidores Subclasse A, nos termos dos respectivos *“Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas do RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário”*, por meio do qual o Investidor se comprometerá a integralizar as Cotas conforme previsto neste Prospecto e no Regulamento (“Compromisso de Investimento”), Boletins de Subscrição, que serão firmados por cada um dos cotistas quando da subscrição das Cotas (“Boletins de Subscrição”) e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento (“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”) e, quando em conjunto com os Compromissos de Investimento e o Boletim de Subscrição, os “Documentos de Aceitação”), confirmarão expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, sua adesão à Estrutura de Integralização Subclasse A, conforme abiaxo definido, e outorgarão procuração ao Coordenador Líder, com poderes para, dentre outros, subscrever cotas da **CLASSE ÚNICA DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA RESPONSABILIDADE LIMITADA**, em fase de constituição (“Cotas do Fundo DI” e “Fundo DI”, respectivamente), cujo regulamento a ser aprovado refletirá os termos da minuta objeto do Anexo V a este Prospecto (“Regulamento do Fundo DI”), especialmente constituído para receber os recursos dos Investidores Subclasse A no



âmbito da Oferta, em montante correspondente à totalidade do capital por ele subscrito na Classe, notadamente mediante a assinatura do (i) boletim de subscrição de cotas do Fundo DI e (ii) termo de adesão ao Regulamento do Fundo DI (“Estrutura de Integralização Subclasse A”). As Cotas do Fundo DI permanecerão irrevogável e irrevogavelmente vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

Neste sentido, cada Investidor Subclasse A deverá subscrever Cotas do Fundo DI em montante financeiro equivalente a quantidade de Cotas Subclasse A por ele subscritas no âmbito da Oferta. A integralização das Cotas do Fundo DI deverá ser realizada pelos Investidores Subclasse A em até 3 (três) Dias Úteis contado da data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) (“Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI”).

A integralização das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, por conta e ordem do Investidor Subclasse A, mediante amortização de Cotas do Fundo DI. Assim, o montante investido pelo Investidor Subclasse A no Fundo DI será utilizado, exclusivamente, para o atendimento às Chamadas de Capital dos titulares das Cotas Subclasse A, mediante amortização de cotas do Fundo DI e transferência dos respectivos valores à Classe. Desta forma, os Investidores Subclasse A estarão sujeitos aos termos e condições estabelecidos no regulamento do Fundo DI, cabendo ao Investidor Subclasse A e/ou ao Coordenador Líder, mediante procuração desse, assinar o (i) boletim de subscrição de cotas do Fundo DI; e (ii) termo de adesão ao regulamento do Fundo DI.

Por meio de sua adesão ao regulamento do Fundo DI, os Investidores Subclasse A outorgarão poderes bastantes ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição administradora da Classe e do Fundo DI, para que este realize a integralização das Cotas Subclasse A usando os recursos decorrentes da amortização de cotas do Fundo DI, conforme descrito acima, sendo certo que referidos poderes são outorgados com a expressa finalidade de que o administrador do Fundo DI aja em benefício da Classe, enquanto credor dos valores não integralizados relativos às Cotas Subclasse A subscritas pelos Investidores Subclasse A, de modo que são irrevogáveis, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro.

O Coordenador Líder, agindo em nome dos Investidores Subclasse A, diligenciará para que os valores devidos aos Investidores Subclasse A em decorrência das amortizações de cotas do Fundo DI realizadas nos termos acima, sejam transferidos para a conta corrente da Classe, em cumprimento da obrigação dos referidos Investidores Subclasse A de integralizar suas Cotas Subclasse A, observada a proporção entre o valor da Chamada de Capital e o valor total do capital comprometido pelo Investidor Subclasse A na Classe. Havendo diferença positiva entre os valores amortizados e o valor da Chamada de Capital, estes serão entregues ao cotista.

Não serão aceitas subscrições de Cotas Subclasse A por investidores que não aceitem subscrever e integralizar cotas do Fundo DI, cumprindo todos os requisitos para tanto. Os boletins de subscrição de Cotas Subclasse A de investidores que não realizarem a integralização do número correspondente de cotas do Fundo DI serão cancelados pelo Coordenador Líder.

DE MODO A PROTEGER A CLASSE CONTRA O RISCO DE CRÉDITO, O INVESTIDOR SUBCLASSE A, POR MEIO DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO, DEVERÁ CONFIRMAR EXPRESSAMENTE, DE FORMA IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, SUA CIÊNCIA DO OPERACIONAL RELACIONADO AO FUNDO DI, BEM COMO À ADESÃO INTEGRAL À ESTRUTURA DE INTEGRALIZAÇÃO SUBCLASSE A.

Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento e/ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos da Classe, a Administradora, de acordo com as instruções da Gestora, realizará Chamadas de Capital, ou seja, comunicará os cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento (“Chamada de Capital”), observado, em relação às Cotas Subclasse A, a Estrutura de Integralização Subclasse A. As Chamadas de Capital poderão ocorrer no curso da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento e estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada cotista (“Capital Comprometido”). As Chamadas



de Capital para o pagamento de despesas e encargos da Classe poderão ser realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração e estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada cotista.

Ao receber uma Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela Administradora em observância às instruções da Gestora e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.

A Administradora poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital de forma desproporcional entre Cotistas, de modo que um ou mais cotista venha a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das cotas por ele subscritas em relação aos demais cotistas ou até mesmo a totalidade das Cotas por ele subscritas, visando a equalizar as participações entre os cotistas em relação ao Capital Comprometido vis-à-vis o capital efetivamente integralizado por cada Cotista, bem como a atender eventuais restrições regulatórias a que os Cotistas eventualmente estejam sujeitos.

No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse cotista inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao cotista inadimplente; e
- (iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao cotista inadimplente, podendo a Administradora, em nome da Classe, dar as cotas do cotista inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do cotista inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre a Administradora e a instituição concedente do empréstimo.

O cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do cotista inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.

Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento do Fundo.

Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pela Classe em com relação à inadimplência do cotista inadimplente deverão ser suportadas por tal cotista inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Independentemente do disposto acima, a Administradora, na qualidade de representante legal da Classe, também poderá oferecer as Cotas subscritas e não integralizadas pelo cotista inadimplente aos demais cotistas da Classe e, após 30 (trinta) dias, se necessário, com o auxílio da Gestora, oferecê-las ao mercado, visando a assunção da obrigação de integralização das Cotas por terceiros, pelo Preço de Integralização. Na hipótese das Cotas de titularidade cotista inadimplente não serem adquiridas por qualquer cotistas ou terceiro interessado, nos termos aqui previstos, em até 15 (quinze) dias contados do



término do Período de Investimento, a Administradora poderá cancelar todo o saldo das Cotas subscritas e não integralizadas pelo referido cotista inadimplente, conforme orientações da Gestora.

Na hipótese de transferência dos direitos e obrigações do cotista inadimplente para um terceiro interessado, o terceiro interessado assumirá todos os direitos e obrigações do cotista inadimplente, podendo a Administradora tomar as medidas cabíveis para a cobrança de eventuais encargos remanescentes devidos pelo cotista inadimplente.

Para garantir a integralização das Cotas, os cotistas, no ato de subscrição: (i) cederão fiduciariamente à Classe, nos Documentos de Aceitação, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista acima; e (ii) empenharão em favor da Classe as Cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder, desde que operacionalmente viável, ao imediato bloqueio de tais Cotas, a critério e conforme orientação da Gestora, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

Se não houver a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, fica a Administradora, desde que operacionalmente viável, a critério e conforme orientado pela Gestora, autorizado a proceder à venda das Cotas caucionadas à Classe, conforme previsto acima, aos demais cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido da Classe na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Subclasse A (cujas integralizações serão feitas por meio da Estrutura de Integralização Subclasse A, que exigirá a integralização à vista de Cotas do Fundo DI), os Investidores Subclasse B e os Investidores Subclasse C, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe e do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”), nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelos Coordenadores da Oferta;
- (iii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;



- (iv) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Subscrição”), os Coordenadores da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores;
- (v) os Coordenadores da Oferta deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores da Oferta no Procedimento de Alocação;
- (vi) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto aos Coordenadores da Oferta, durante o Período de Subscrição;
- (vii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o Documento de Aceitação aos Coordenadores da Oferta, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (viii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (ix) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com este Plano de Distribuição; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores da Oferta divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Subclasse A, à Oferta Subclasse B e à Oferta Subclasse C, observado que (a) a alocação das Cotas Subclasse A será realizada por ordem de chegada, considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação pelo respectivo Investidor ao Coordenador Líder, observado que em caso de excesso de demanda, a alocação será realizada de forma discricionária pelos Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Gestor, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160; e (b) a alocação das Cotas Subclasse B e das Cotas Subclasse C será realizada de forma discricionária pelos Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Gestor (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas



serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

Não ocorrerá liquidações físicas e financeiras no âmbito da Oferta, mas, tão somente, a subscrição durante o Período de Subscrição por cada um dos Investidores. Não obstante, poderão ocorrer liquidações no âmbito da realização de Chamadas de Capital, ainda que no curso da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

Observado o Lock-up para Negociação, as Cotas serão admitidas para (i) distribuição, no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 ou do Escriturador; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução da CVM 160, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de modo que não será admitida pelo Escriturador a negociação de Cotas fora de bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Observado o Lock-up para Negociação, as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e os procedimentos operacionais da B3.

A Administradora poderá alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Será vedada a negociação das Cotas, bem como a cessão do Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido), pelo período de Lock-up para Negociação. A Administradora, conforme recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, de forma que poderá, ainda, conforme recomendação da Gestora, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de novo comunicado ao mercado.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 133”), e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

Não obstante a orientação do Coordenador Líder, na data deste Prospecto, a Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listada em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado, a referida contratação deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia especial de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador,



construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, esta passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e da Classe e do investimento nos Ativos da Classe, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre Administradora / Custodiante / Escriturador e o Coordenador Líder

O Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Banco BTG”), é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de investment banking, corporate lending, sales and trading, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de wealth management. A Administradora, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder é sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) diretamente pelo Banco BTG, atuando na administração de fundos de investimento e coordenação de ofertas públicas, tanto para clientes do Banco BTG quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual.

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de Administradora, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder, declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo, a Classe e/ou aos Cotistas, observadas, ainda, as disposições do Capítulo 5 do Anexo I do Regulamento.

Relacionamento entre a Administradora / Custodiante / Escriturador e a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária com a Gestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplica-se ao seu relacionamento com a Gestora as mesmas informações reportadas acima.

Na data deste Prospecto Preliminar, Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Preliminar, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas e a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 21 deste Prospecto.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 65 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

Nos termos da Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”), consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil”), cujo atendimento deverá ser verificado a primeira data de subscrição das Cotas, conforme aplicável, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3, conforme o caso;
- (iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código AGRT;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta (“Documentos da Oferta”), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Administradora, pela Gestora constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Administradora e a Gestora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;



- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (ix) verificação de que a Administradora e a Gestora, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas às áreas de crédito, jurídico, contabilidade, risco, compliance, ao comitê de produtos e operacional, socioambiental, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações da Administradora e da Gestora previstas no Contrato de Distribuição;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de *due diligence*, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais brasileiro em operações similares;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Administradora e à Gestora, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e à Gestora relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xvi) não ocorrência, em relação à Gestora e/ou à Administradora, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer dessas sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; (d) propositura por quaisquer dessas sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer dessas sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvii) encaminhamento, pelos assessores legais, antes da data da primeira integralização de Cotas, das redações preliminares de seus respectivos pareceres jurídicos (“*Legal Opinions*”) que deverão ser emitidos atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xviii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação pelo Coordenador Líder, antes da data da primeira integralização de Cotas, das *Legal Opinions* mencionadas no item (xviii) acima devidamente assinadas;
- (xix) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e da Gestora, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável (“*Leis Anticorrupção*”), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;



- (xxii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pela Gestora, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;
- (xxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Administradora e pela Gestora, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxiv) que os documentos apresentados pela Administradora e pela Gestora, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xxv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxvi) recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, taxa de fiscalização da CVM;
- (xxvii) cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxviii) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxix) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxx) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e
- (xxxi) aceitação, pela Administradora e pela Gestora de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação das Cotas do Fundo DI, das Condições Suspensivas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo. Caso não seja cumprida qualquer das Condições Suspensivas e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensiva, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.



Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, a Classe pagará, conforme abaixo, aos Coordenadores da Oferta, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelos Coordenadores da Oferta, as seguintes comissões e remunerações (“Comissionamento”)

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas e subscritas (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas e subscritas (“Comissão de Distribuição”).

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 6.230.000,00	44,21%	R\$ 19,47	1,95%
Tributos – Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 404.320,00	2,87%	R\$ 1,26	0,13%
Comissão de Distribuição	R\$ 6.400.000,00	45,41%	R\$ 20,00	2,00%
Tributos - Comissão de Distribuição	R\$ 617.600,00	4,38%	R\$ 1,93	0,19%
Assessores Legais	R\$ 110.000,00	0,78%	R\$ 0,34	0,03%
Tributos – Assessores Legais	R\$ 18.700,13	0,13%	R\$ 0,06	0,01%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 120.000,00	0,85%	R\$ 0,38	0,04%
B3 – Taxa de Listagem	R\$ 12.744,96	0,09%	R\$ 0,04	0,00%
B3 – Taxa de Análise de Oferta	R\$ 15.200,12	0,11%	R\$ 0,05	0,00%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão(Fixa)	R\$ 45.600,43	0,32%	R\$ 0,14	0,01%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão(Variável)	R\$ 112.000,00	0,79%	R\$ 0,35	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	R\$ 7.000,00	0,05%	R\$ 0,02	0,00%
TOTAL	R\$ 14.093.165,64	100,00%	R\$ 44,04	4,40%

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.



Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



**12. INFORMAÇÕES RELATIVAS
AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**



12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, a Classe não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS
AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**



13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso Regulamento do Fundo

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no Anexo I deste Prospecto.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação aplicável, podem ser encontradas no “Capítulo 9 – Da Prestação de Serviços” do Anexo I do Regulamento. Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da Resolução CVM 175 consta do Anexo IV deste Prospecto.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora

Administradora, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo CEP 22.250-04, Rio de Janeiro – RJ E-mail: ol-ofertas-fii@btgpactual.com Telefone: (11) 3383 9670
Gestora	RB ASSET MANAGEMENT LTDA. Rua do Rócio, 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, São Paulo – SP E-mail: re.residencial@rbasset.com Telefone: (11) 3127-2700

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Contratado	ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA. Alameda Oscar Niemeyer, nº 288, 2º andar CEP 34.006-049, Nova Lima - MG E-mail: francisco@corporatefinance.one Telefone: (31) 99212-2376
Assessor Legal	PMK ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1309, 10º andar CEP 05426-100, São Paulo, SP Telefone: (11) 3133-2500

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré- operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	--



14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 14.1 acima, o Regulamento bem como informações adicionais referentes ao Fundo e à Classe.

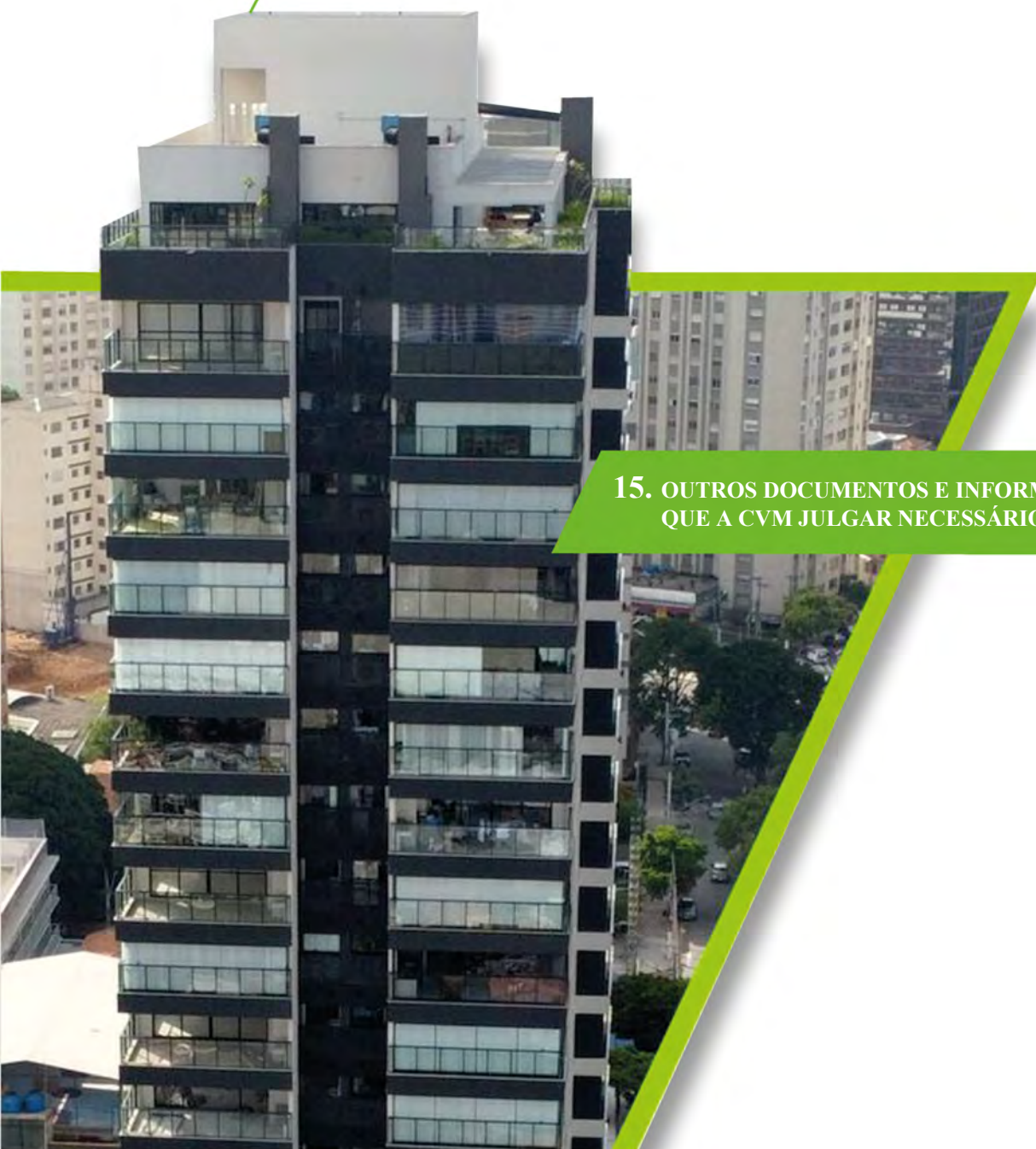
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 04 de dezembro de 2024 sob o nº 0324216.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

Os Coordenadores da Oferta garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES
QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**



Item não aplicável à Oferta.



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério da Gestora, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

A Administradora divulgará, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Público-alvo da Classe

As Cotas serão destinadas a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da aquisição, direta ou indireta, de (i) empreendimentos imobiliários de natureza majoritariamente residencial objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, os quais terão por objeto o desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pela Classe, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, os quais poderão contemplar atividades comerciais, de forma minoritária (“Empreendimentos Imobiliários”); e/ou (ii) títulos ou valores mobiliários que tenham por lastro, finalidade ou objetivo o financiamento de Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis (conforme definido abaixo) (“Ativos Alvo”).



Os recursos da Classe serão aplicados, segundo sua política de investimentos, com a finalidade de, fundamentalmente:

- (i) auferir ganho de capital advindo do desenvolvimento e/ou valorização dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, sobretudo através da participação em empreendimentos imobiliários de incorporação;
- (ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos de Liquidez e dos Outros Ativos.

A Classe deverá investir, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do volume total de captação da Classe, considerando o valor nominal da totalidade das cotas subscritas (“Capital Comprometido Original”) em operações de permuta visando a aquisição de Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo, observadas as disposições abaixo. O percentual do patrimônio líquido da Classe não investido em Ativos Alvos deverá ser aplicado em (a) ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando, a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pelo Anexo I da Resolução CVM n.º 175; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; e (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais (“Ativos de Liquidez”); ou (b) em outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III e que não estejam abrangidos pelas definições de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez (“Outros Ativos”).

Para verificação do percentil estabelecido no parágrafo acima, deverão ser somados aos Ativos Alvo supra indicados os seguintes valores, ainda que investidos em Ativos de Liquidez ou em Outros Ativos:

- (i) destinados ao pagamento de despesas da classe desde que limitado a 5% (cinco) do patrimônio líquido;
- (ii) decorrentes de operações de desinvestimento: enquanto (a) vinculados a garantidas dadas ao comprador do ativo desinvestido, (b) não destinados, conforme orientação da Gestora, ao reinvestimento ou distribuição aos cotistas; ou (c) ainda existirem obrigações assumidas pela classe a serem cumpridas relativamente ao ativo desinvestido;
- (iii) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia junto a instituições financeiras, conforme aplicável;
- (iv) decorrentes de Chamadas de Capital e ainda não alocados em Ativos Alvo; e
- (v) já comprometidos em empreendimentos imobiliários contratados.

Dadas as especificidades da classe, notadamente a possibilidade de investimento em ativos em desenvolvimento e a integralização das cotas mediante Chamada de Capital, o atendimento ao percentual estabelecido acima será verificado exclusivamente no Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Investimento (conforme definido abaixo), sendo certo que, verificado o desenquadramento, a Gestora deverá solicitar à Administradora a amortização das Cotas no montante necessário ao enquadramento, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da referida verificação.

A Classe efetuará seus investimentos por um período de 36 (trinta e seis) meses, contados do Anúncio de Encerramento, o qual poderá ser reduzido ou prorrogado por um período adicional de 6 (seis) meses, a critério do Gestor (“Período de Investimento”).

Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição e gerência do portfólio buscando sempre a valorização dos Ativos Alvo. As decisões relativas aos investimentos e desinvestimentos da classe serão aprovadas de forma discricionária e serão de responsabilidade exclusiva da Gestora.

No momento do investimento nos Ativos Alvo pela Classe, de forma direta ou indireta, a Gestora deverá observar, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”), os quais serão validados e verificados pela Gestora no momento da aquisição de referidos ativos, observado que estes critérios não configurarão, em nenhuma hipótese, regra de enquadramento a ser monitorada pela Administradora:



- (i) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário não deverá exceder 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da classe ou 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido (o que for maior), até o limite de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
- (ii) Exposição dos incorporadores: A exposição a um mesmo incorporador não deverá exceder 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da classe ou 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido (o que for maior), até o limite de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

Os percentuais previstos acima, deverão ser observados pela Gestora única e exclusivamente no momento do investimento pela classe nos Ativos Alvo e não precisarão ser mantidos ao longo de seu prazo de duração.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, incluindo a remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas da Classe, a taxa de gestão, equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa Global”): (a) o percentual de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, aplicado sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa Global”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e ; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <https://www.rbasset.com/imobiliario/rb-desenvolvimento-residencial-v-fii/>.

A Taxa Global será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Os Prestadores de Serviço Essencial podem estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente, sempre que positiva, e paga semestralmente até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = \text{Max} \{0; 0,20 \times [(Va) - (Vb)]\}$$



Onde:

Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Taxa de Correção (M)}$$

M = Mês de referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção_{x^{m-1}} = Variação do Índice de Inflação do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração acrescido da taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas corrigido pela Taxa de Correção.

$$Vb = \sum_N^M \text{Integralizado mês} * \text{Taxa de Correção (M)}$$

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do parágrafo acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o patrimônio líquido da Classe considerado para todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.



Taxas de Consultoria

Pela Consultoria Especializada, a Classe pagará (i) à Consultoria Especializada uma taxa de consultoria equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa Global; e (ii) ao Consultor de Dados, caso contratado, uma taxa de consultoria equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa Global (“Taxas de Consultoria”).

Política de amortização e de distribuição de resultados

As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no Anexo Descritivo ao Regulamento do Fundo, na legislação e regulamentação aplicáveis

As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional, sendo que as Cotas subscritas e não integralizadas não farão jus a distribuições de rendimentos e amortização e observado, ainda, que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

A Classe deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição” e “Distribuição de Rendimentos”).

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) Dia Útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, e exclusivamente em relação às cotas integralizadas.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico “Políticas, Documentos e Manuais para Download”, depois clicar em “Política de Voto”).

Perfil da Administradora

A Classe é administrada pela BTG Pactual serviços financeiros S.A. DTVM, acima qualificada. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente, administra aproximadamente R\$728.000.000.000,00 (setecentos e vinte e oito bilhões de reais) (ANBIMA, novembro/2023), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.



Perfil da Gestora

A Classe é gerida pela RB Asset Management Ltda., acima qualificada. Fundada em 2007, a RB Asset é uma gestora de recursos independente, atualmente com mais de R\$ 3,5 bilhões em ativos sob gestão. Com duas décadas de história, a RB Asset é focada nos setores imobiliário, crédito e infraestrutura. Seu objetivo é a preservação e rentabilização do patrimônio dos investidores, alcançando sólidos resultados no longo prazo por meio de uma gestão especializada.

Perfil do Consultor Imobiliário

O Administrador, na qualidade de representante legal da Classe, contratou a RB Operações e Consultoria Imobiliária Ltda., sociedade limitada com sede social na Rua do Rócio, 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50, sociedade integrante do grupo econômico da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável, do Regulamento e do Contrato de Consultoria, cujas atribuições estão previstas no artigo 3.9 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.



B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.



Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias;



(ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO
E REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO II - ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO

ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV - INFORME ANUAL DO FUNDO

ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO DI

ANEXO VI - MATERIAL PUBLICITÁRIO



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob nº 07.981.934/0001-09, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.899, de 1º de agosto de 2006 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário tipificado, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado **RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe Única");

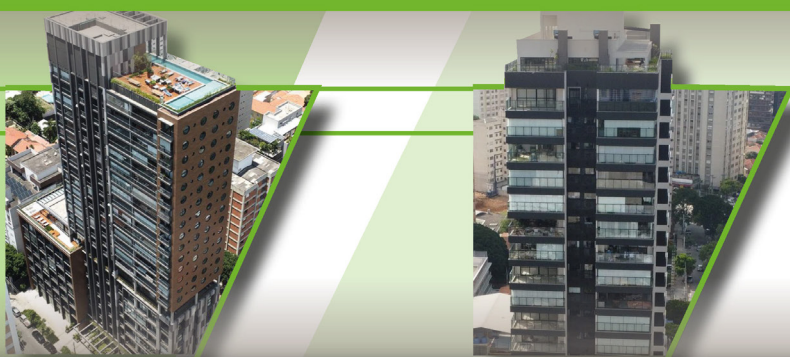
(ii) Aprovar o regulamento do Fundo, seu Anexo I aplicável a Classe Única, e os apêndices das respectivas subclasses, que seguem consolidados na forma de suplemento ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(iii) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única, subclasse A ("Cotas"), no valor total de 320.000 (trezentos e vinte mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente); uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

- a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;
- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo e nos termos descritos no Prospecto, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;



- d) **Coordenador líder e regime de distribuição das cotas:** a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), com adesão da **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 288, 2º andar, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("Participante Especial" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta");
- e) **Montante da Primeira Emissão:** até R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais), podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão emitidas até 320.000 (trezentos e vinte mil) Cotas;
- g) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão");
- h) **Preço de Integralização:** O Preço de Integralização corresponderá: (a) na Primeira Chamada de Capital, ao respectivo Preço de Emissão, (b) nas Chamadas de Capital subsequentes pelo Preço de Emissão corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, acrescido de 8,00% (oito por cento) ao ano, calculado *pro rata die*, a partir da Data de Início da Classe até o primeiro dia útil anterior ao dia do envio da Chamada de Capital;
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização, através de Chamadas de Capital, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, conforme previsto no plano de distribuição descrito no Prospecto;
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta desde que atingido o volume mínimo de captação de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo das cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;



- m) **Lote Adicional:** até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das cotas originalmente ofertada;
- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas;
- o) **Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- p) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** necessária, nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160; e
- r) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Em atenção ao Art. 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

RB ASSET MANAGEMENT LTDA.
Gestora



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
ADMINISTRADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	RB ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 07.981.934/0001-09, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 8.899, de 1º de agosto de 2006 (“ GESTOR ” e, quando referido conjunta ou indistintamente com o ADMINISTRADOR, “ Prestador(es) de Serviço(s) Essencial(is) ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativo a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).
- 1.3** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste terão os significados a eles atribuídos no Glossário contido no Apenso I deste Regulamento, exceto se de outro modo expressamente especificado.
- 1.4** Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas, sendo que cada Classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175.

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.5** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

- 1.6 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.7 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (ii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iii) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
 - 2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
 - 2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços, quando e se necessários: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada (conforme definido no Anexo I); (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
 - 2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
 - 2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2 Caso o FUNDO venha a deter mais de uma classe de cotas, as despesas comuns, conforme venham a ser definidas em regulamento, e as contingências que eventualmente venham a recair sobre o FUNDO, e não sobre o patrimônio específico das classes, serão rateadas entre as classes observando a mesma razão que os patrimônios de cada classe no momento de pagamento da referida despesa ou contingência, de modo que referido rateio não implique transferência indevida de riqueza entre as classes.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
 - 4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
 - 4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
 - 4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
 - 4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
 - 4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas, observada a restrição prevista na cláusula 5.4. do Anexo I, abaixo.
 - 4.1.6 Sem prejuízo do previsto na cláusula 10.6.1. do Anexo I, abaixo, as deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto (1) as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial sem Justa Causa; e (ii) alteração da parte geral regulamento relativamente ao quórum tratado neste subitem 1 da cláusula 4.1.6., que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO; e (2) as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial com Justa Causa; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração da parte geral do regulamento não abrangida pelo subitem “1.(ii)”, retro;, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.
- 4.3** Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO 5 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.
	Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
	Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).
	O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.
	Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

	empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).	
O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.	
Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.	
O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.	
O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.	
Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.	
Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o	



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

- 5.3** O aporte de ativos financeiros na classe única de cotas poderá ser feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º, da Lei nº 13.043 de 13 de novembro de 2014 e alterações posteriores, devendo, nesse caso, ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.



Regulamento

RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.3.1** Por ocasião do aporte, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

CAPÍTULO 6 – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

- 6.1** Em caso de morte ou incapacidade de cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO 7 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 7.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 7.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	A classe é constituída, nesta data, por 01 (uma) subclasse, conforme descrita no respectivo Apêndice, objeto do Complemento 1 ao presente Anexo.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Desenvolvimento". Tipo de gestão "Ativa". Segmento: "Residencial".
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da aquisição, direta ou indireta, de (i) Empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) títulos ou valores mobiliários que tenham por lastro, finalidade ou objetivo o financiamento de Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("CUSTODIANTE").
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("ESCRITURADOR").



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a 1ª Emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato do GESTOR que aprovar a emissão em questão.
Negociação	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição, no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 ou do ESCRITURADOR; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A., observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de modo que não será admitida pelo ESCRITURADOR a negociação de cotas fora de bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.</p> <p>Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.</p> <p>O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p> <p>Será vedada a negociação das cotas da classe em mercado de bolsa, bem como a cessão do Compromisso de Investimento, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) ("Lock-up para Negociação"). O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, de forma que poderá, ainda, conforme recomendação do GESTOR, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de novo comunicado ao mercado.</p>



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 1 dia útil entre a data de corte e a data de pagamento.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, http://www.rbcapitalam.com/ (Na página principal, procurar o tópico "Políticas, Documentos e Manuais para Download", depois clicar em "Política De Voto").

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas da classe;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175 (“**Laudo de Avaliação**”).
- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a política de investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital advindo do desenvolvimento e/ou valorização dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, sobretudo através da participação em empreendimentos imobiliários de incorporação;
 - (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam nas cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada. e Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Anexo.
- 3.3** A classe buscará investir, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do volume total de captação da Classe, considerando o valor nominal da totalidade das cotas subscritas (“Capital Comprometido Original”) em operações de permuta visando a aquisição de Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo, observadas as disposições das cláusulas 3.4 e 3.3.1. O percentual do patrimônio líquido da classe não investido em Ativos Alvos deverá ser aplicado em Ativos de Liquidez ou em Outros Ativos.
- 3.3.1** Para verificação do percentil estabelecido na cláusula 3.3, deverão ser somados aos Ativos Alvo indicados na referida cláusula os seguintes valores, ainda que investidos em Ativos de Liquidez ou em Outros Ativos:
- (i) destinados ao pagamento de despesas da classe desde que limitado a 5% (cinco) do patrimônio líquido;
 - (ii) decorrentes de operações de desinvestimento: enquanto (a) vinculados a garantidas dadas ao comprador do ativo desinvestido, (b) não destinados, conforme orientação do Gestor, ao reinvestimento ou distribuição aos cotistas; ou (c) ainda existirem obrigações assumidas pela classe a serem cumpridas relativamente ao ativo desinvestido;
 - (iii) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia junto a instituições financeiras, conforme aplicável;
 - (iv) decorrentes de Chamadas de Capital e ainda não alocados em Ativos Alvo; e
 - (v) já comprometidos em empreendimentos imobiliários contratados.
- 3.3.2** O atendimento ao percentual estabelecido na cláusula 3.3 será verificado após o Período de Investimento, sendo certo que, dadas as especificidades da classe, notadamente a possibilidade de investimento em ativos em desenvolvimento e a integralização das cotas mediante Chamada de Capital, é possível que o patrimônio líquido da classe seja mantido, ocasionalmente, em Outros Ativos, observado que referidos desenquadramentos, caso ocorram, não deverão ultrapassar o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de serem submetidos pelo ADMINISTRADOR à apreciação dos cotistas reunidos em assembleia geral, os quais deverão deliberar (i) pela continuidade das atividades da classe; ou (ii) por sua liquidação, na forma deste Anexo.
- 3.4** A Classe efetuará seus investimentos por um período de 36 (trinta e seis) meses, contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão, o qual poderá ser reduzido ou prorrogado por um período adicional de 6 (seis) meses, a critério do Gestor (“**Período de Investimento**”).



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.4.1** Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição e gerência do portfólio buscando sempre a valorização dos Ativos Alvo.
- 3.4.2** As decisões relativas aos investimentos e desinvestimentos da classe serão aprovadas de forma discricionária e serão de responsabilidade exclusiva do GESTOR.
- 3.4.3** Desde que haja Capital Comprometido e não integralizado, a classe poderá, excepcionalmente, realizar investimentos durante o Período de Desinvestimento, desde que: (a) relativos a obrigações assumidas pela classe antes do término do Período de Investimento; ou (b) para impedir diluição de participação societária da classe nas Sociedades Investidas, conforme o caso.
- 3.4.4** Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela classe provenientes da amortização, resgate ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da Carteira, poderão ser utilizados para realização de novos investimentos pela classe em Ativos Alvo ou para amortização de cotas.
- 3.4.5** O Período de Desinvestimento da Classe iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração.
- 3.4.6** Durante o Período de Desinvestimento, o GESTOR:
- (i) deverá buscar as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a alienação dos investimentos da Classe;
 - (ii) enviares seus melhores esforços no processo de desinvestimento total da classe, de acordo com estudos, análises, e estratégias de desinvestimento, sendo que os recursos provenientes da alienação dos investimentos deverão ser utilizados para o pagamento de despesas, incluindo prestadores de serviços, e para a amortização de suas Cotas, nessa ordem; e
 - (iii) poderá utilizar quaisquer possibilidades, procedimentos e estratégias que sejam admitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, a seu exclusivo critério, incluindo, sem limitação: a Oferta dos Ativos Alvo em mercado de bolsa; processos competitivos com participantes estratégicos no mercado de atuação das Sociedades Investidas; ou transações privadas.
- 3.5** No momento do investimento nos Ativos Alvo pela classe, de forma direta ou indireta, o GESTOR deverá observar, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade ("**Crítérios de Elegibilidade**"), os quais serão validados e verificados pelo GESTOR no momento da aquisição de referidos ativos, observado que estes critérios não configurarão, em nenhuma hipótese, regra de enquadramento a ser monitorada pelo ADMINISTRADOR:
- (i) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário não deverá exceder 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da classe ou 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido (o que for maior), até o limite de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
 - (ii) Exposição dos Incorporadores: A exposição a um mesmo incorporador não deverá exceder 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da classe ou 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido (o que for maior), até o limite de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
- 3.6** Os percentuais previstos na cláusula 3.5., acima, deverão ser observados pelo GESTOR única e exclusivamente no momento do investimento pela classe nos Ativos Alvo e não precisarão ser mantidos ao longo de seu prazo de duração.
- 3.7** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe. Ainda, poderá o GESTOR, em nome da classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como o ADMINISTRADOR, em nome da classe, constituir ônus reais sobre Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.8** O GESTOR poderá indicar um ou mais de seus sócios, administradores ou colaboradores para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas.
- 3.9** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas específica, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.10** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.11** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.12** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo, ressalvadas exclusivamente as operações relativas aos Ativos de Liquidez.
- 3.13** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- 3.14** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.15** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BCB ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
 - 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
 - 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
 - 4.1.3** O titular de cotas da classe:
 - (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
 - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
 - (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.
 - 4.1.4** O valor das cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido no fechamento do dia útil anterior pelo número de cotas em circulação (cota de fechamento).



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 5 – POLÍTICA DE COINVESTIMENTO

- 5.1** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nas Sociedades Investidas aos Coinvestidores.

CAPÍTULO 6 – DAS EMISSÕES, SUBSCRIÇÕES, INTEGRALIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

Emissão das Cotas

- 6.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atinja o patrimônio mínimo inicial de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 na data da primeira integralização
- 6.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão.
- 6.3** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, nos Compromissos de Investimento, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.
- 6.3.1** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 6.3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe, conforme previsto na cláusula 10.5.
- 6.3.3** Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:
- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
 - (ii) o ADMINISTRADOR fará (a) o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira, ou (b) em se tratando da 1ª Emissão, proceder à liquidação do FUNDO e da classe, anexando ao requerimento o comprovante do rateio de que se refere o inciso (a) desta alínea.
- 6.4** Após a 1ª Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.
- 6.4.1** Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá GESTOR a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas indicadas no item 6.4.3 abaixo.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.4.2** Sem prejuízo do disposto no item 6.4.1 acima, por proposta do GESTOR, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto nos itens abaixo.
- 6.4.3** O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista os seguintes critérios, que poderão ser utilizados individual ou conjuntamente, conforme o caso: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe, e/ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas.
- 6.4.4** Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, poderá ser concedido, conforme deliberado em Assembleia Especial de Cotistas ou no instrumento de deliberação do ADMINISTRADOR, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Os cotistas que terão direito de preferência, se o caso, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas.
- 6.4.5** Exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Especial de Cotistas ou no instrumento de deliberação do ADMINISTRADOR, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável.
- 6.4.6** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Subscrição das Cotas

- 6.5** Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do FUNDO, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição e/ou qualquer outro documento de aceitação da oferta, conforme o caso.
- 6.5.1.** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da Classe.
- 6.6** Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

Integralização das Cotas

- 6.7** As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Alvo, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos boletins de subscrição, documentos de aceitação da oferta, e/ou Compromissos de Investimento, conforme o caso.

- 6.7.1.** A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.
- 6.8** Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento e/ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do FUNDO e/ou da Classe, o ADMINISTRADOR, de acordo com as instruções do GESTOR, realizará Chamadas de Capital, ou seja, comunicará os Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.
- 6.8.1.** As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento e estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada Cotista. As Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos do FUNDO poderão ser realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração e estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada Cotista.
- 6.8.2.** Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR em observância às instruções do GESTOR e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.
- 6.8.3.** O ADMINISTRADOR poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital aos Cotistas de forma desproporcional entre Cotistas, de modo que um ou mais Cotista venha a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das Cotas por ele subscritas em relação aos demais Cotistas ou até mesmo a totalidade das Cotas por ele subscritas, visando a equalizar as participações entre os Cotistas em relação ao Capital Comprometido vis-à-vis o capital efetivamente integralizado por cada Cotista, bem como a atender eventuais restrições regulatórias a que os Cotistas eventualmente estejam sujeitos.
- 6.9** No caso de inadimplemento, o ADMINISTRADOR notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o ADMINISTRADOR poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:
- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
 - (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo o ADMINISTRADOR, em nome da Classe, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o ADMINISTRADOR e a instituição concedente do empréstimo.
- 6.9.1.** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.
- 6.9.2.** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo I.
- 6.9.3.** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo ADMINISTRADOR ou pelo FUNDO em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo ADMINISTRADOR em sua exclusiva discricionariedade.
- 6.9.4.** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.
- 6.10** Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: (i) cederão fiduciariamente à classe, nos documentos de aceitação da oferta, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista na cláusula 0 acima; e (ii) empenharão em favor da classe as cotas subscritas e integralizadas, ficando o ADMINISTRADOR autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.
 - 6.10.1.** Se não houver a venda a terceiros das cotas não integralizadas, fica o ADMINISTRADOR autorizado a proceder à venda das cotas caucionadas à classe, conforme previsto no item (ii) da cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, aos demais cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido da classe na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à classe, e, com fundamento no art. 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

Transferência das cotas

- 6.11** Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo I, e o Lock-up para Negociação.
- 6.12** A cessão de Cotas deverá obrigatoriamente obedecer aos procedimentos operacionais da B3.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.
- 7.2 As cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, a qualquer tempo, a exclusivo critério do GESTOR.
 - 7.2.1 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
 - 7.2.2 As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefícios de todos os cotistas, de forma proporcional, sendo que as cotas subscritas e não integralizadas não farão jus a distribuições de rendimentos e amortização e observado, ainda, que as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.
- 7.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
 - 7.3.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
 - 7.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
 - 7.3.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1 A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**" e "**Distribuição de Rendimentos**").
- 8.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) Dia Útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos e/ou Ativos de Liquidez,



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

para posterior distribuição aos cotistas a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata a cláusula 8.1., acima, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, e exclusivamente em relação às cotas integralizadas.
- 8.6** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida na cláusula 8.1., acima.
- 8.6.1** Para a constituição da Reserva de Contingência, caso venha ser constituída, deverá ser utilizado o valor correspondente a até 1% (um inteiro por cento) do valor total dos ativos, sendo composta ou recomposta pela retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. Os recursos da Reserva de Contingência deverão ser aplicados em Ativos de Liquidez.

CAPÍTULO 9 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 9.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.
- 9.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.
- 9.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.
- 9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 9.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:
 - (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
 - (iii) escrituração de cotas.
- 9.7** O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
 - (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - (b) custódia de ativos financeiros.
- 9.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.
- 9.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BCB ou pela CVM.
- 9.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

- 9.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:
 - (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
 - (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe;
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (vii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo GESTOR;
- (viii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo GESTOR;
- (ix) acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, mediante a análise das informações a serem enviadas pelo GESTOR; e
- (x) dar, desde que requisitado pelo GESTOR, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos ativos detidos pelo FUNDO, conforme política de voto adotada pelo GESTOR, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código de AGRT e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

Da divulgação de informações

- 9.9** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
 - 9.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 9.11** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 9.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

- 9.13** O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia, de sua liquidação extrajudicial, falência ou insolvência ou de seu



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM, nos termos previstos na Resolução 175.

- 9.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 9.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.14.2** Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 9.14.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BCB deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 9.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 9.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 9.15** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.
- 9.16** Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.
- 9.17** O GESTOR, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos do FUNDO estabelecidos neste regulamento. O FUNDO, através do ADMINISTRADOR e através deste regulamento, constituiu o GESTOR como seu representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste regulamento.
- 9.18** O GESTOR deverá comprovar ao ADMINISTRADOR o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, das regras para investimento, bem como dos critérios de concentração previstos no Anexo I e na legislação aplicável, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da data que o ADMINISTRADOR tenha solicitado tal comprovação ou em prazo inferior se assim determinado pela regulamentação aplicável ou por autoridade competente.
- 9.19** Sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação aplicável e deste regulamento, compete ao GESTOR:
- (i) conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento para o FUNDO em Ativos Alvo (conforme definidos no Anexo I) em conjunto com os Consultores Especializados (conforme definido no Anexo I) e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do FUNDO;
- (iii) empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do FUNDO;
- (iv) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo I;
- (v) recomendar ao ADMINISTRADOR a aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima dos ativos, conforme aplicável, de acordo com a recomendação dos Consultores Especializados e a prévia deliberação do Comitê de Investimentos, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos empreendimentos imobiliários e de quaisquer outros bens imóveis que vierem a integrar a carteira do FUNDO, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária destes, observado o disposto neste regulamento e na legislação em vigor;
- (vi) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos empreendimentos imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo FUNDO, de acordo com sua política de investimento;
- (vii) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (viii) deliberar sobre a emissão de ações, quotas e/ou outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (ix) deliberar sobre a redução parcial do capital social das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos, sendo vedada a redução de capital das Sociedades Investidas com a entrega de bens imóveis ao FUNDO;
- (x) submeter à apreciação da assembleia geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da carteira como forma de pagamento de resgate de cotas, se aplicável;
- (xi) deliberar sobre a amortização de cotas e a distribuição de rendimentos nos termos do Anexo I;
- (xii) instruir o ADMINISTRADOR ou realizar diretamente as Chamadas de Capital (conforme definido no Anexo I);
- (xiii) encaminhar ao ADMINISTRADOR as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade;
- (xiv) observar e validar os Critérios de Elegibilidade, bem como as regras para investimento e os limites de aplicação por emissor e por modalidade previstos no Anexo I, na regulação e na legislação aplicável;
- (xv) disponibilizar ao ADMINISTRADOR, anualmente, em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as informações necessárias para elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xvi) disponibilizar ao ADMINISTRADOR, trimestralmente, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre a que se referirem, as informações necessárias para elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xvii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos detidos pelo FUNDO e exercer a política de voto do FUNDO de acordo com a política registrada na ANBIMA;
- (xviii) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao FUNDO, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (xix) auxiliar o ADMINISTRADOR na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e
- (xx) atender às comunicações feitas pelo ADMINISTRADOR caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FUNDO nos termos do seu regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

9.20 As deliberações do Comitê de Investimentos e as recomendações dos Consultores Especializados não eximem o GESTOR do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável.

Consultoria Especializada

9.21 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará, às expensas da classe, a **RB OPERAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede social no Município e Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 ("**Consultoria Especializada**")

9.22 Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas à Consultoria Especializada por força deste regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser firmado entre a classe e a Consultoria Especializada, compete à Consultoria Especializada:

- (i) assessorar a classe, o ADMINISTRADOR e o GESTOR em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira da classe, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo para a classe, em conjunto com o GESTOR;
- (iii) orientar o GESTOR com relação à alienação, permuta e aquisição de Ativos Alvo integrantes da carteira;
- (iv) acompanhar e monitorar o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários integrantes da carteira;
- (v) indicar ao ADMINISTRADOR a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (vi) (vi) disponibilizar ao ADMINISTRADOR, previamente ao investimento pela classe e sempre que, nos termos da regulamentação aplicável (1) necessário para que o investimento da classe seja continuamente mensurado pelo valor justo, no caso de propriedades para investimento; ou (2) identificados eventos que indiquem a possibilidade de não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoques, no caso de imóveis destinados à venda, relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas da classe, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio líquido da classe, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;
- (vii) preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial da classe, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- (viii) exercer suas atividades no melhor interesse do FUNDO, da classe e dos cotistas; e



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral de cotistas.

9.22.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

9.23 O ADMINISTRADOR poderá, ainda, conforme orientação do GESTOR, contratar, às expensas da classe, um consultor especializado com escopo específico de fornecer dados e análises de mercado ("**Consultor de Dados**"). Nesse caso, competirá ao Consultor de Dados as seguintes atividades, que, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas por força deste regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser celebrado entre a classe e o Consultor de Dados:

- (i) assessorar a classe, o ADMINISTRADOR e o GESTOR na identificação de oportunidades de investimento em Ativos Alvo e análise da aderência aos Critérios de Elegibilidade;
- (ii) fornecer dados referentes ao histórico de preço de venda de imóveis, valorização, receitas locatícias, custo de reposição e outros indicadores relevantes nas regiões elegíveis para investimento da classe;
- (iii) indicar corretores imobiliários ou potenciais vendedores de imóveis identificados como oportunidades de investimento pela classe, bem como fornecer acesso a portais e ferramentas para divulgação dos imóveis para negociação pelo GESTOR;
- (iv) elaborar estudos e modelagens para auxiliar o GESTOR na análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira da classe;
- (v) exercer suas atividades no melhor interesse do FUNDO, da classe e dos cotistas; e
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

Taxa Global

10.1 Será devida pela Classe uma taxa global correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano ("**Taxa Global**"), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, aplicado sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa Global**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("**IGP-M**"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

10.1.1 A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

10.1.2 A Taxa Global será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.1.3 Os Prestadores de Serviço Essencial podem estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

Taxa de Performance

10.2 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$$

Onde:

Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Rendimento mês} * \text{Taxa de Correção} (M)$$

M = Mês de referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação do Índice de Inflação do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração acrescido da taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que **Va** ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de Correção. Após ultrapassado, **Vb** = 0.

10.2.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

10.2.2 Para os fins do cálculo de atualização do **VB** e **Va**: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

10.2.3 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

- 10.2.4** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do item 9.4.2 deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 10.2.5** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.
- 10.2.6** A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Taxas de Consultoria

- 10.3** Pela Consultoria Especializada, a classe pagará (i) à Consultoria Especializada uma taxa de consultoria equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a base de cálculo indicada na cláusula 10.3.1 deste Anexo; e (ii) ao Consultor de Dados uma taxa de consultoria equivalente a 0,34% (trinta e quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a base de cálculo indicada na cláusula 10.3.1 deste Anexo ("**Taxas de Consultoria**").
- 10.3.1** Os percentuais das Taxas de Consultoria serão calculados (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e serão apropriada e paga em dias úteis, mediante a divisão da taxa anual a razão de 1/12 avos por mês.
- 10.4** Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou assembleia geral extraordinária de cotistas, será devida uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo ADMINISTRADOR, de "relatório de horas" enviado aos cotistas, tais valores serão corrigidos anualmente pelo IGP-M.

Taxa de Distribuição

- 10.5** Quando da subscrição e integralização de cotas, poderá ser devida pelos cotistas e investidores uma taxa de distribuição, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.
- 10.5.1** Os recursos captados a título de taxa de distribuição serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição. Caso, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das cotas, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor será revertido em benefício da classe.
- 10.6** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.7 Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

10.8 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR (b.1) sem Justa Causa; ou (b.2) com Justa Causa;
- (c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo (e.1) relativamente ao quórum tratado nas alíneas “b” e “m” desta cláusula 10.6.1 ou às atribuições do ADMINISTRADOR e do GESTOR, sem a expressa concordância do respectivo Prestador de Serviço Essencial; ou (e.2) relativamente aos demais dispositivos não abrangidos pelo subitem “e.1”, retro;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) cobrança de taxa de ingresso;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global (m.1) sem a expressa concordância do respectivo Prestador de Serviço Essencial; ou (m.2) com a expressa concordância do respectivo Prestador de Serviço Essencial; e
- (n) deliberar sobre a dissolução e liquidação da classe, quando não previstas ou disciplinadas neste Anexo.

11.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.3** A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente a pedido do GESTOR, por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –.
- 11.4** A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.
- 11.5** A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:
- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
 - (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
 - (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.
- 11.5.1** A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
- 11.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação
- 11.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 11.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
 - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 11.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 11.5.6** O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 11.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 11.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

- 11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (1) no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b.1), (e.1), e (m.1) do item 10.1, acima; e (2) (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b.2), (d), (e.2), (i), (l), (m.2) e (n) do item 10.1, acima.
- 11.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 11.7** Os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, terão seu direito de voto limitado a 5% (cinco por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO e/ou da classe; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR e a escolha de seu substituto; (iii) alteração da Taxa Global. O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 11.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A classe poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazos de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.1.1 Os representantes dos cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração pelo FUNDO, pela classe, pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR, no exercício de tal função.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

12.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

12.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

12.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 13.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na hipótese prevista no item 3.7. e 6.9.(iii), acima; ok
 - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
 - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
 - (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

- 13.2** Em acréscimo às vedações previstas no item 13.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:
- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
 - (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável, inclusive na hipótese do item 3.7. deste Anexo;
 - (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
 - (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
 - (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável, inclusive na hipótese do item 3.7. deste Anexo;



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

13.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

13.3 É vedado ao GESTOR e ao Consultor Especializado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 14 – DOS FATORES DE RISCO

14.1 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário. Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**

14.2 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.2.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

14.3 Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO II

GLOSSÁRIO

GLOSSÁRIO	
<u>"1ª Emissão"</u>	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada sob regime de melhores esforços de colocação e na modalidade de rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VI, alínea "b", da Instrução CVM nº 160. Os termos e condições da 1ª Emissão estão descritos no artigo 9.6. deste Regulamento.
<u>"Acordo Operacional"</u> :	O acordo operacional celebrado entre o Administrador e o Gestor.
<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Anexo Normativo III"</u>	O Anexo Normativo III do Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre matéria específica de fundos de investimento imobiliário.
<u>"Assembleia Geral"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária.
<u>"Assembleia Geral Ordinária"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.
<u>"Assembleia Geral Extraordinária"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
<u>"Ativos"</u>	Os Ativos de Liquidez, os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
<u>"Ativos Alvo"</u>	(i) Empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) títulos ou valores mobiliários que tenham por lastro, finalidade ou objetivo o financiamento de Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.
<u>"Ativos de Liquidez"</u>	Ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando, a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pelo Anexo I da Resolução CVM n.º 175; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; e (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

"B3"	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Capital Comprometido"	O somatório dos montantes, em reais, das cotas subscritas e a ser integralizadas por cada um dos cotista, relativamente a todos os cotistas da classe.
"Carteira"	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos.
"CDB"	Certificado de Depósito Bancário.
"Chamada de Capital"	Cada chamada de capital aos cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das cotas que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos na classe.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA"	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento.
"Coinvestidor(es)":	O próprio Gestor, sócios diretos e indiretos, fundos geridos pelo Gestor, sociedades controladoras ou sob controle do Gestor, de seus administradores e acionistas ou quaisquer investidores e parceiros que possuam acordo prévio e/ou programa de coinvestimento com o Gestor.
"Compromisso de Investimento"	Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas, celebrado entre a classe e os cotistas.
"Consultor Imobiliário"	RB Operações e Investimentos Imobiliários Ltda. , sociedade limitada com sede social na Rua do Rócio, 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50.
"Contrato de Consultoria Imobiliária"	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.
"Cotas"	As cotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
"Cotista"	O titular de Cotas.
"Critérios de Elegibilidade"	Conforme definidos no item 3.5 do Anexo I, observado que estes critérios não configurarão, em nenhuma hipótese, regra de enquadramento a ser monitorada pelo ADMINISTRADOR.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
"Data de Emissão"	A data em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas do Fundo.
"Decreto n.º 6.306/07"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Dia Útil"	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.
"Empreendimentos Imobiliários"	Os empreendimentos imobiliários de natureza majoritariamente residencial objeto de investimento direto ou indireto pela classe, os quais terão por objeto o desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de Imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pela classe, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade. Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar atividades comerciais, de forma minoritária.
"Imóveis"	Os Imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.
"Instrução CVM n.º 539/13"	A Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Investidores Qualificados":	São os investidores referidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"Justa Causa"	(a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irreversível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do Prestador de Serviço Essencial no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) contra o Prestador de Serviço Essencial apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Prestador de Serviço Essencial apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o Prestador de Serviço Essencial relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>"Laudo de Avaliação"</u>	O laudo de avaliação dos Imóveis, bens e direitos objetos de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Suplemento H do Anexo Normativo III.
<u>"LCI"</u>	Letra de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2014, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 4.591/64"</u>	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 8.668/93"</u>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 11.033/04"</u>	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"LH"</u>	Letra Hipotecária, emitida nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<u>"Outros Ativos"</u>	Outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III e que não estejam abrangidos pelas definições de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez.
<u>"Prazo de Duração"</u>	Prazo de duração do Fundo de 84 (oitenta e quatro) meses, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<u>"Regulamento"</u>	Este regulamento do Fundo.
<u>"Resolução CMN n.º 4.373/14"</u>	A resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM n.º 30"</u>	Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM n.º 160"</u>	a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM n.º 175"</u>	a Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>"Sociedades Investidas"</u>	<p>Sociedades investidas direta ou indiretamente pela classe, que deverão atender aos seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) caso sejam investidas diretamente pela classe, deverão ser sociedades limitadas ou sociedades por ações de capital fechado, cujo principal propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; b) caso sejam investidas indiretamente pela classe, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no item (a) acima, deverão ser sociedades limitadas ou sociedades por ações de capital fechado, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujo principal propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

	c) deverão ter como principal objeto o investimento em outras Sociedades Investidas e/ou em Empreendimentos Imobiliários.
<u>"Taxa de Ingresso"</u>	A taxa devida pelos Cotista, nos termos do artigo 11.9 do Anexo Descritivo.
<u>"Taxa de Performance"</u>	Taxa de sucesso devida ao Gestor, calculada de acordo com o disposto no Capítulo XI do Anexo Descritivo.
<u>"Taxa Global"</u>	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia, controladoria de ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI do Anexo Descritivo.
<u>"Termo de Adesão"</u>	O "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco", a ser assinado por cada Cotista no ato de subscrição das Cotas do Fundo.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMPLEMENTO 1

(Ao Anexo I)

APÊNDICE DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este instrumento constitui o Apêndice referente às cotas da subclasse de cotas A de emissão da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" e "FUNDO", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("ADMINISTRADOR"), a qual terá as seguintes características complementares àquelas descritas no Anexo I relativas as Cotas da Classe Única:

Denominação:	Subclasse A
Público-alvo:	Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Direito de preferência:	A ser definido conforme ato de aprovação da emissão.
Distribuidor:	A ser definido conforme ato de aprovação da emissão.
Taxa de Administração	Conforme Anexo.
Taxa de Gestão:	Conforme Anexo.
Taxa de Performance:	Conforme Anexo.
Taxa Máxima de Distribuição:	Não aplicável.
Direitos políticos:	Conforme Anexo.
Forma de Subscrição e Integralização	A ser definido conforme ato de aprovação da emissão.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 10 de dezembro de 2024. Versão v1.42.0.

FII RB Residencial V - IPC + Regulamento - vassinatura (BTG) - 03122024 (limpa).pdf

Documento número #d9151c42-1e40-4354-a89b-a064e4450f98

Hash do documento original (SHA256): 742bc1b6b4f241a090292e0dc26eb644f3c7bb60c61055960730e2f4f207507a

Hash do PAdES (SHA256): 3adfffcbe07196bc17372219646ad6c8271520259d80a1f1ec17aba64f7ae1c4

Assinaturas

- ✓ **Marcus Vinícius de Lopes Dória**
CPF: 369.480.468-43
Assinou como parte em 10 dez 2024 às 08:59:14
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 abr 2028
- ✓ **Sandra Irene Zuniga Camacho**
CPF: 086.957.228-80
Assinou como parte em 06 dez 2024 às 15:47:56
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jul 2025
- ✓ **Reinaldo Garcia Adao**
CPF: 092.052.267-00
Assinou como parte em 06 dez 2024 às 15:47:15
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jan 2025
- ✓ **Denise Yuri Santana Kaziura**
CPF: 303.075.738-26
Assinou como parte em 06 dez 2024 às 19:29:08
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 25 ago 2027

Log

- 06 dez 2024, 15:42:01 Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número d9151c42-1e40-4354-a89b-a064e4450f98. Data limite para assinatura do documento: 05 de janeiro de 2025 (18:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 06 dez 2024, 15:42:25 Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 alterou o processo de assinatura. Finalização automática após a última assinatura: não habilitada.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 10 de dezembro de 2024. Versão v1.42.0.

06 dez 2024, 15:42:25	<p>Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: OL-Documentacao-Fundos@btgpactual.com para assinar como parte, via E-mail.</p> <p>Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Reinaldo Garcia Adao e CPF 092.052.267-00.</p>
06 dez 2024, 15:42:25	<p>Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: OL-Documentacao-Fundos@btgpactual.com para assinar como parte, via E-mail.</p> <p>Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sandra Irene Zuniga Camacho e CPF 086.957.228-80.</p>
06 dez 2024, 15:42:25	<p>Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: denise.kaziura@rbasset.com para assinar como parte, via E-mail.</p> <p>Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Denise Yuri Santana Kaziura e CPF 303.075.738-26.</p>
06 dez 2024, 15:42:25	<p>Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: marcus.doria@rbasset.com para assinar como parte, via E-mail.</p> <p>Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcus Vinícius de Lopes Dória e CPF 369.480.468-43.</p>
06 dez 2024, 15:47:15	<p>Reinaldo Garcia Adao assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.052.267-00. IP: 177.66.199.245. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5832719 e longitude -46.6844619. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1067.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.</p>
06 dez 2024, 15:47:56	<p>Sandra Irene Zuniga Camacho assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 086.957.228-80. IP: 177.66.199.245. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5832791 e longitude -46.6844558. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1067.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.</p>
06 dez 2024, 19:29:08	<p>Denise Yuri Santana Kaziura assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 303.075.738-26. IP: 179.191.71.42. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.594365 e longitude -46.685405. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1067.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.</p>
10 dez 2024, 08:59:14	<p>Marcus Vinícius de Lopes Dória assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 369.480.468-43. IP: 186.204.61.96. Componente de assinatura versão 1.1069.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.</p>
10 dez 2024, 20:41:39	<p>Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número d9151c42-1e40-4354-a89b-a064e4450f98.</p>



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 10 de dezembro de 2024. Versão v1.42.0.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

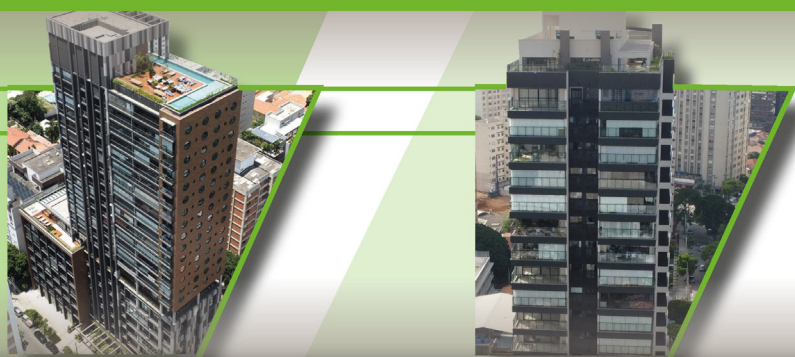
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d9151c42-1e40-4354-a89b-a064e4450f98, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

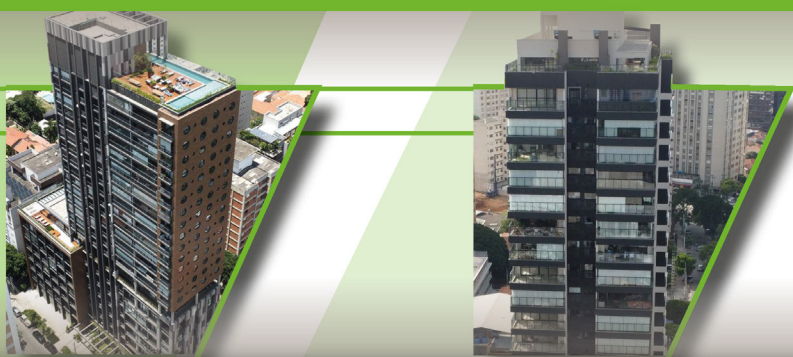
Por este instrumento particular (“Instrumento de Alteração”), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”), juntamente com a **RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município e Estado de São Paulo, à Rua do Rócio, nº 350, 14º andar (parte), Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “gestor de recursos”, nos termos do Ato Declaratório nº 8.899, de 10 de agosto de 2006 (“Gestora”), na qualidade de prestadores de serviços essenciais responsáveis pela administração fiduciária e pela gestão de carteira do **RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 58.350.082/0001-84 (“Prestadores de Serviços Essenciais” e “Fundo”, respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Gestora e a Administradora firmaram, em 04 de dezembro de 2024, o “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário” (“IPC”), por meio do qual foi aprovado seu regulamento (“Regulamento”) e a primeira emissão e oferta pública de cotas da classe única do Fundo (“Primeira Emissão”, “Oferta” e “Classe”, respectivamente); e
- (b) A Gestora e a Administradora desejam, de comum acordo, alterar determinadas disposições do Regulamento, bem como as características da Primeira Emissão; e
- (c) Até a presente data, não foi iniciada a Oferta ou houve qualquer subscrição de cotas de emissão da Classe, sendo de competência exclusiva dos Prestadores de Serviços Essenciais a deliberação sobre eventuais alterações no Regulamento e nas características da Primeira Emissão.

RESOLVEM, por meio deste Instrumento de Alteração: (i) realizar determinadas alterações no Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do Anexo ao presente Instrumento de Alteração; e (ii) rratificar as condições da Primeira Emissão, a fim de abranger a emissão e oferta pública de 3 (três) subclasses, cotas subclasse A (“Cotas Subclasse A”), cotas subclasse B (“Cotas Subclasse B”) e cotas subclasse C (“Cotas Subclasse C” e, quando em conjunto com as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, “Cotas”), conforme descritas nos respectivos Apêndices ao Regulamento, e as demais condições previstas abaixo:

- a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;



- b) Público-Alvo:** investidores qualificados ou profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados" e "Investidores Profissionais", respectivamente), sendo certo que:
- as Cotas Subclasse A serão destinadas (i) a Investidores Qualificados; ou (ii) a Investidores Profissionais que não se enquadrem na definição de Investidores Subclasse B ou Investidores Subclasse C, conforme abaixo definido ("Investidores Subclasse A");
 - as Cotas Subclasse B serão destinadas a Investidores Profissionais que sejam, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BCB"); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM ("Investidores Subclasse B"); e
 - as Cotas Subclasse C serão destinadas: (i) a Investidores Profissionais que não se enquadrem na definição de Investidores Subclasse B do parágrafo acima; e (ii) formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido), em valor igual ou superior à R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), que equivale à quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas ("Investidores Subclasse C" e, em conjunto com os Investidores Subclasse A e com os Investidores Subclasse B, "Investidores");
- c) Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo e nos termos descritos no Prospecto, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;
- d) Coordenador líder e regime de distribuição das cotas:** a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), com adesão da **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 288, 2º andar, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("Coordenador Contratado" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta");
- e) Montante da Primeira Emissão:** até R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais), podendo o montante da Oferta Pública ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão emitidas até 320.000 (trezentos e vinte mil) Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C, em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B e/ou de Cotas Subclasse C, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C, conforme aplicável ("Sistema de Vasos Comunicantes");
- g) Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão");
- h) Preço de Integralização:** O Preço de Integralização corresponderá: (a) na Primeira Chamada de Capital, ao respectivo Preço de Emissão, (b) nas Chamadas de Capital



subsequentes pelo Preço de Emissão corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado *pro rata die*, a partir da Data de Início da Classe até o primeiro dia útil anterior ao dia do envio da Chamada de Capital;

- i) **Taxa de Distribuição Primária:** não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização, através de Chamadas de Capital, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, conforme previsto no plano de distribuição descrito no Prospecto, observado, em relação às Cotas Subclasse A, a Estrutura de Integralização Subclasse A (conforme definida no respectivo Apêndice);
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta desde que atingido o volume mínimo de captação de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, observado o Sistema de Vasos Comunicantes. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo das cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;
- m) **Lote Adicional:** até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, observado o Sistema de Vasos Comunicantes;
- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas;
- o) **Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro, e observado o público-alvo de cada Subclasse, conforme indicado no item "b", acima;
- p) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** necessária, nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160; e
- r) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.



Os Prestadores de Serviços Essenciais adotarão todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações previstas neste Instrumento de Alteração, esclarecendo-se que este documento será registrado exclusivamente junto à CVM, conforme disposto no artigo 1.368-C, §3º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Estando assim firmado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

RB ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora



ANEXO III

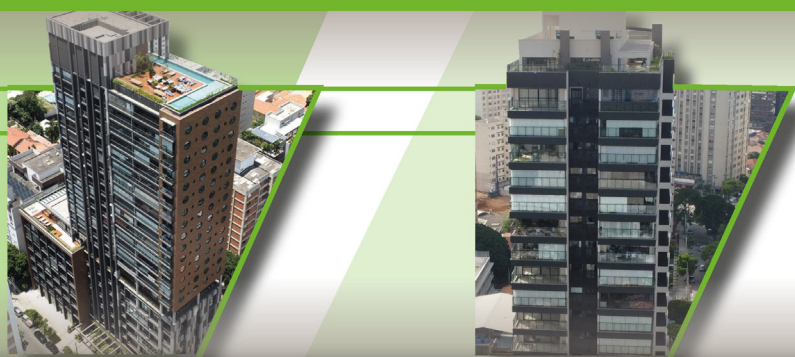
ESTUDO DE VIABILIDADE



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- RESPONSABILIDADE LIMITADA

DEZEMBRO/2024



ESTUDO DE VIABILIDADE DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Para realização da análise foram usados dados baseados em fatos históricos, dados econômico-financeiros e do mercado imobiliário; além disso, algumas das considerações e premissas descritas estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do presente estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento, de acordo com o aqui previsto. A RB Asset Management Ltda. (“Gestor”) não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. INTRODUÇÃO

1.1. FUNDO

O RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”) será constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) anos, contados da data em que a CVM conceder autorização para seu funcionamento. O Fundo tem como objetivo obter resultados aos seus cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos Imobiliários, conforme definidos no Prospecto do Fundo, abaixo definido, a critério do Gestor.

A análise do Fundo, elaborada pela RB Asset, na qualidade de gestor do Fundo, foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (i) A política de investimento definida no Regulamento do Fundo; e
- (ii) O fato de que o Fundo irá realizar investimentos em Ativos Imobiliários apenas após o encerramento da Oferta.

Em função do disposto acima, este estudo de viabilidade foi elaborado com base em investimentos hipotéticos, de acordo com os parâmetros de mercado atuais.

A realização de investimentos em Ativos Imobiliários será realizada de acordo com os Critérios de Elegibilidade e focará seus investimentos em Ativos Imobiliários localizados majoritariamente na cidade de São Paulo e região metropolitana.

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos neste Estudo de Viabilidade, terão os significados a eles atribuídos no “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo” (“Prospecto”).

1.2. INFORMAÇÃO SOBRE AS PARTES

1.2.1. PERFIL DO ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.



1.2.2. PERFIL DO GESTOR

Será contratado para prestar serviços de gestão do Fundo, a **RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, 350, 14º andar, Vila Olimpia, CEP 04571-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09 (“Gestor”).

O grupo RB Capital teve origem em 1999, formado por um grupo de profissionais com larga experiência no mercado financeiro (“Grupo RB Capital”). Em abril de 2007, a empresa promoveu um aumento de capital, subscrito pela Lanx Capital, empresa independente de gestão de recursos, que passou a compartilhar o controle do grupo com a empresa Financial Investimentos, de alguns dos sócios fundadores do Gestor. Com a nova estrutura de capital e com o objetivo de consolidar seu modelo de negócios, o Gestor passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros de negócios e investidora em projetos estratégicos. Atualmente, o Gestor é especializado nas atividades de gestão de recursos e mercado de capitais.

A Asset do Grupo RB Capital gere aproximadamente R\$ 3,3 bilhões em fundos dedicados aos setores imobiliário, de crédito e infraestrutura, os quais contaram com mais de 51 mil investidores ao longo dos anos e em que foram investidos cerca de R\$ 10 bilhões. Além disso, o grupo estruturou cerca de aproximadamente R\$ 36 bilhões em ativos de crédito, incluindo debêntures, certificados de recebíveis do agronegócio e CRI durante sua história. Sediada em São Paulo e com cerca de 25 anos de experiência, o Grupo RB Capital conta com um time de aproximadamente 35 funcionários, sendo 31 deles focados diretamente na área de gestão de recursos (data-base: junho/2024).

No ano de 2016, o Grupo Orix, companhia global fundada em 1964 com sede em Tóquio, Japão, adquiriu o controle do Grupo RB Capital, através da aquisição de 68,31% do seu capital social. Em 2024 houve a recompra da participação do Grupo Orix no Grupo RB Capital pelos atuais sócios.

No segmento de real estate residencial conta com mais de 17 anos de track record e exposição em mais de 10 estados do Brasil. Participou de 142 projetos residenciais, com 50 developers diferentes, dos quais 117 já foram desinvestidos. Somando um total de 2 bilhões de em investimentos, entregou cerca de 36 mil unidades habitacionais. (data base: junho/24)

No segmento de real estate comercial realizou investimento em imóveis de diversas tipologias (megalojas, galpões logísticos e industriais, lajes corporativos, shopping centers), em diversas modalidades (BTS, SLB, venda direta) e em múltiplos estados do Brasil. Somando um total investido de 3 bilhões de investimentos, conta com equipe própria de consultoria imobiliária a qual atua em diversas frentes como property management, engenharia, arquitetura etc. (data-base: junho/24).

Em março de 2024, os sócios da RB Capital realizaram uma operação estratégica de recompra, adquirindo a participação outrora detida pelo grupo ORIX. Com isso, os oito sócios da RB Capital assumiram integralmente o controle da empresa. Posteriormente, em outubro, ocorreu a cisão do grupo, resultando na separação societária da holding para a RB Asset e a RB Investimentos, tornando as duas empresas independentes e autônomas, o que já existia do ponto de vista operacional.



1.2.3. PERFIL DO CONSULTOR DE BIG DATA

Será contratada a **DATA ZAP INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA.**, sociedade limitada com sede social na Avenida Paulista, 1.106, Cj 152, parte, Bela Vista, CEP 01310-914, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.217.530/0001-29 ("Consultor de Big Data"), para prestar os serviços de consultoria de dados imobiliários para o Fundo.

O Consultor de Dados Imobiliário integra o Grupo OLX e tem vasta experiência no desenvolvimento e manutenção de informações diversas relacionadas a imóveis residenciais localizados no Brasil, possuindo uma poderosa base de dados voltada para empreendimentos já performados que negociam no mercado secundário.

O Consultor de Big Data será responsável pelas seguintes atividades:

- (i) Realização das análises para tomada de decisão quanto aos bairros e microrregiões da cidade de São Paulo e demais regiões elegíveis para investimento, bem como outros critérios de elegibilidade para o Fundo definidos pelo Gestor;
- (ii) Utilização de seu banco de dados para fornecer ao Fundo toda a inteligência necessária para a identificação precisa de oportunidades, dentro da base de dados, que atendem aos critérios e filtros do fundo e representam, portanto, as oportunidades para potenciais aquisições por parte do Fundo. Destaque para informações atuais e passadas a respeito do preço de venda dos imóveis, valorização e *rental yield*;
- (iii) Disponibilização dos dados de contato com as imobiliárias ou vendedores dos referidos imóveis identificados como oportunidades, que autorizarem expressamente o compartilhamento de seus dados, para que o Gestor entre em contato diretamente ou através de contratados, e possa conduzir as negociações;
- (iv) Disponibilização dos portais do grupo OLX, para que o Gestor, quando julgar necessário, possa anunciar unidades integrantes do portfólio do Fundo para venda;
- (v) Elaboração de estudos e modelagens, em geral, que o Gestor possa demandar, em comum acordo, e que estejam dentro do escopo do Fundo. Desde estudos sobre demandas e preços para desenvolvimento de projetos quanto para análise de preços médios, custos de reposição etc.

1.2.4. PERFIL DO COORDENADOR LÍDER

A instituição intermediária líder da oferta de distribuição primária da 1ª emissão de cotas do Fundo ("Oferta") é o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado, e a **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 288, 2º andar, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39.

1.3. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

O acentuado processo de urbanização do Brasil, a partir da década de 1950, modificou amplamente o cenário da ocupação do território brasileiro, de forma que grande parte da população passou a se concentrar nas áreas urbanas. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% (trinta e seis por cento) de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2004, data mais recente do estudo do IBGE, este percentual chegou a 84,6% (oitenta e quatro inteiros e seis décimos por cento).



Nos últimos anos, o mercado imobiliário residencial brasileiro vem apresentando um crescimento significativo. Esse crescimento pode ser atribuído a uma combinação de alguns fatores, tais como: (a) um cenário macroeconômico favorável com controle inflacionário, (b) a falta de moradia no Brasil, (c) o crescimento da população com o aumento da renda média em todas as classes sociais, (d) a maior disponibilidade de recursos destinados ao financiamento imobiliário, (e) o alongamento dos prazos de financiamento, que hoje chegam a até 30 anos, (f) o programa governamental “Minha Casa, Minha Vida”, e (g) o aprimoramento do arcabouço legal do setor imobiliário que permitiu que uma grande parcela da população passasse a ter acesso a aquisição de seu primeiro imóvel, ou de um imóvel maior, ou mesmo de um imóvel melhor localizado.

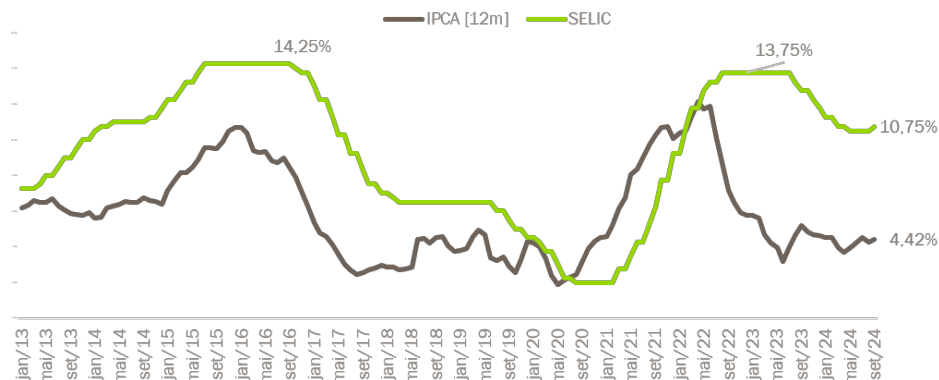
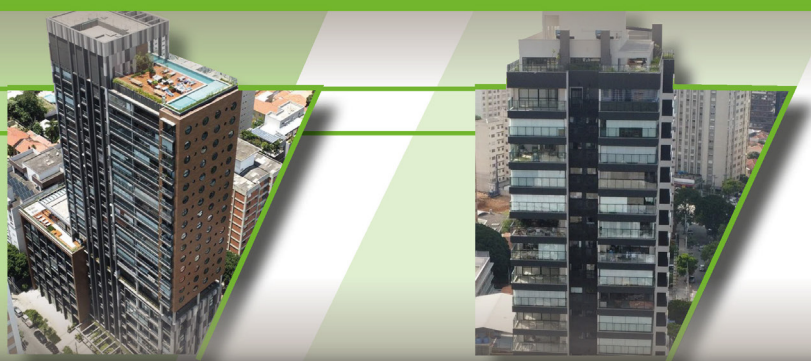
Também muito importantes para o crescimento do mercado imobiliário residencial brasileiro foram as medidas regulatórias e tributárias promovidas pelo Governo Federal como a introdução do instituto da alienação fiduciária para o mercado imobiliário, que possibilitou um processo muito mais rápido, seguro e barato para a retomada de imóveis de compradores inadimplentes, além do estabelecimento de importantes incentivos fiscais para investidores pessoas físicas compradores de cotas de fundos imobiliários e CRI.

Dessa forma, levando-se em consideração o cenário brasileiro atual pode-se dizer que o Brasil está vivendo um momento propício para investimentos no mercado imobiliário, especialmente em incorporação.

1.4. O CENÁRIO MACROECONÔMICO FAVORÁVEL

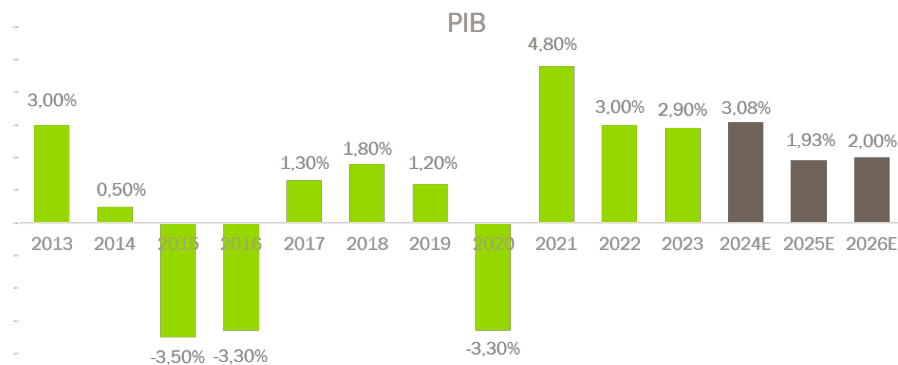
A aquisição de imóveis depende, na maioria dos casos, da disponibilidade de crédito imobiliário no mercado com prazos mais longos. Dessa forma, a performance do mercado imobiliário residencial é afetada diretamente por diversos fatores macroeconômicos, tais como o produto interno bruto (PIB) do Brasil, bem como a renda per capita, os níveis de taxa de juros, inflação e o nível de confiança do consumidor.

Os níveis de taxa de juros possuem um efeito significativo tanto nas decisões dos consumidores como nas decisões de investimento das companhias. Desde que as taxas de juros afetam a liquidez da economia como um todo, o controle das taxas de juros impacta diretamente a demanda por bens duráveis, impactando, portanto, a aquisição de imóveis.



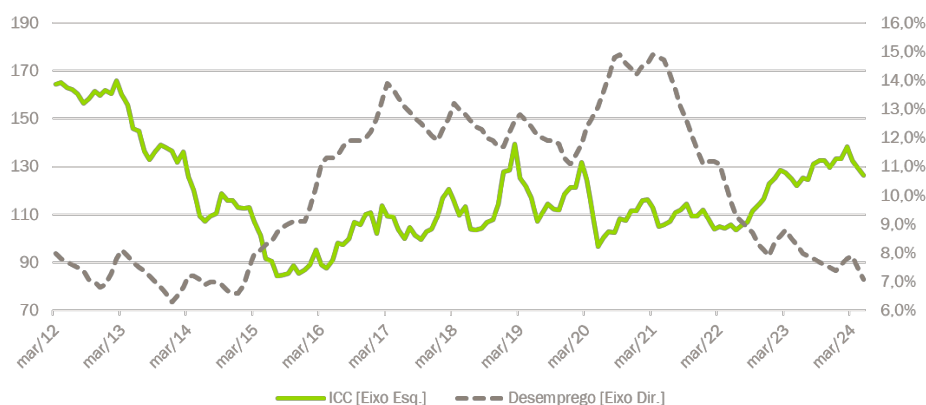
Fonte: Broadcast

Já o crescimento real do PIB, um dos principais drivers do mercado imobiliário, foi retomado após a pandemia decorrente da covid-19 e tende a continuar crescendo em 2024. A tendência de queda na taxa de desemprego e o crescimento do PIB sustentam uma visão otimista do mercado em geral.



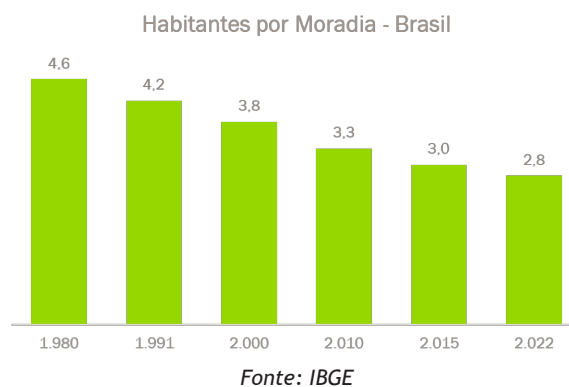
Fontes: IBGE, Relatório Focus (Bcb)

A partir do gráfico verifica-se a retomada da confiança do consumidor, quando comparado aos níveis do período de recessão econômica e já é possível perceber uma tendência de queda na taxa de desemprego a partir do meio de 2021.

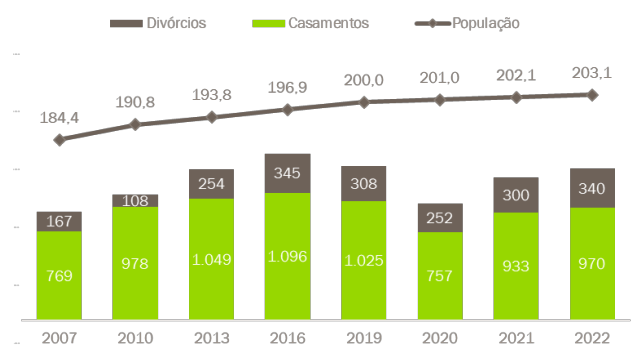


Fontes: IPEA e Fecomercio

A queda constante, desde a década de 1980, na média de moradores por domicílio, contribui para demanda por novas moradias e mudança na característica dos produtos ofertados, principalmente nos grandes centros urbanos



Adicionalmente o crescimento e amadurecimento populacional, podem ser observados por indicadores como casamentos e divórcios que implicam na demanda por novas residências.

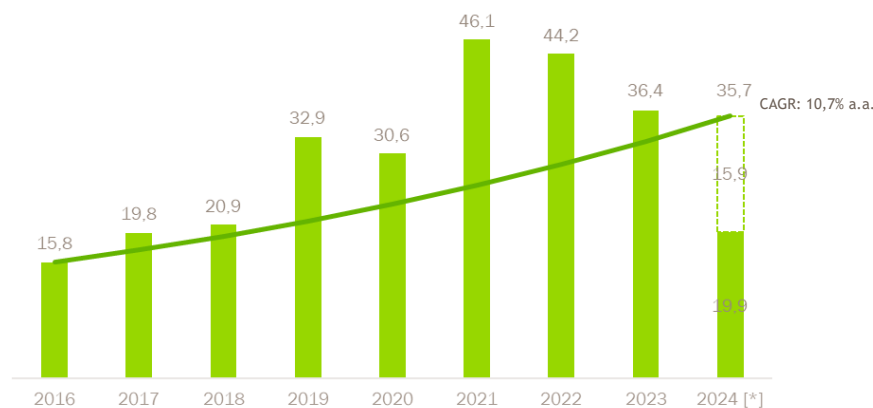


Fonte: IBGE

De acordo com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo ("Secovi"), o mercado imobiliário da cidade de São Paulo, entre os anos de 2015 e 2016, sofreu recessão muito impulsionado pelo alto índice de desemprego, inflação alta, juros elevados, e consequentemente, perda do poder aquisitivo do comprador final. Contudo, a partir de 2017 observou-se uma reação do mercado, superando então a crise que antecedeu nos anos anteriores, principalmente motivada por fatores positivos, como retorno do crescimento do Produto Interno Bruto ("PIB"), redução da inflação e da taxa básica de juros, medidas voltadas à contenção do déficit público, queda nos índices de desemprego e aumento da confiança dos consumidores.

Com a pandemia, houve significativas mudanças e reconceituações no mercado imobiliário dado as alterações no cotidiano da população e a relação casa/trabalho. O *home office* ganhou relevante notoriedade dado o distanciamento imposto para a população como tentativa de conter a propagação do vírus, com isso imóveis que ofereciam maior flexibilidade de uso e espaços abertos, ganharam destaque e preferência do consumidor final. Os novos produtos começaram a alinhar conforto, tecnologia e sustentabilidade, e assim tivemos um *boom* de lançamentos na capital paulista concretizando os anos de 2021, 2022 e 2023 com os maiores registros históricos de lançamentos, respectivamente.

Lançamentos Alto e Médio Padrão Cidade de São Paulo

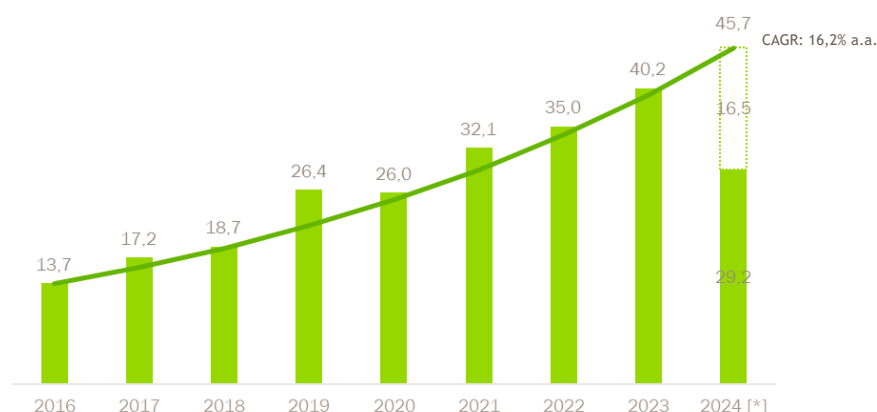




Fonte: Secovi. CAGR: Compound annual growth rate. [*] Dados históricos de 2024 até agosto. Valores Anualizados considerando a mesma sazonalidade média de 2022 e 2023

Impulsionado pelos cenários econômicos e políticos do país, as comercializações dos imóveis na capital paulista também arrefeceram entre os anos de 2014 e 2016, quando o Brasil enfrentou uma grave recessão. Contudo, em linha com o volume de lançamentos nos anos seguintes, o registro do volume de vendas obteve reações surpreendentes, com aumentos gradativos a partir de 2017, até atualmente, consolidando como possivelmente melhor ano da série histórica de comercialização de unidades residenciais na cidade de São Paulo.

Vendas Alto e Médio Padrão Cidade de São Paulo



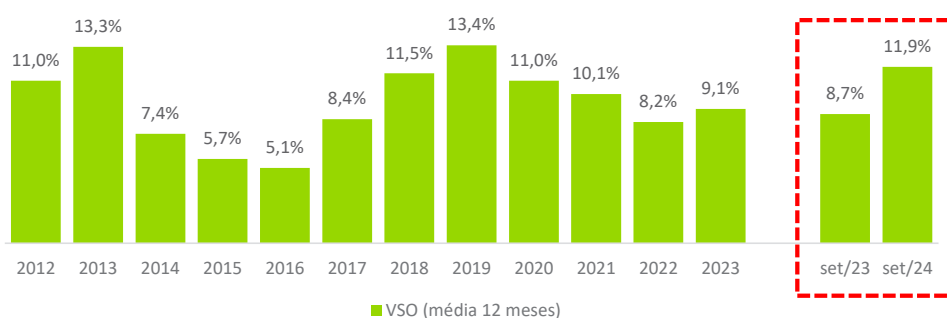
Fonte: Secovi. CAGR: Compound annual growth rate. [*] Dados históricos de 2024 até agosto. Valores Anualizados considerando a mesma sazonalidade média de 2022 e 2023

Outro indicador importante na avaliação do desempenho do mercado imobiliário é a venda sobre oferta (VSO), que demonstra o percentual de vendas (líquida de distratos) em relação à quantidade de imóveis disponíveis para comercialização (unidades não comercializadas nos meses anteriores somadas aos lançamentos).

Vendas sobre Ofertas em São Paulo

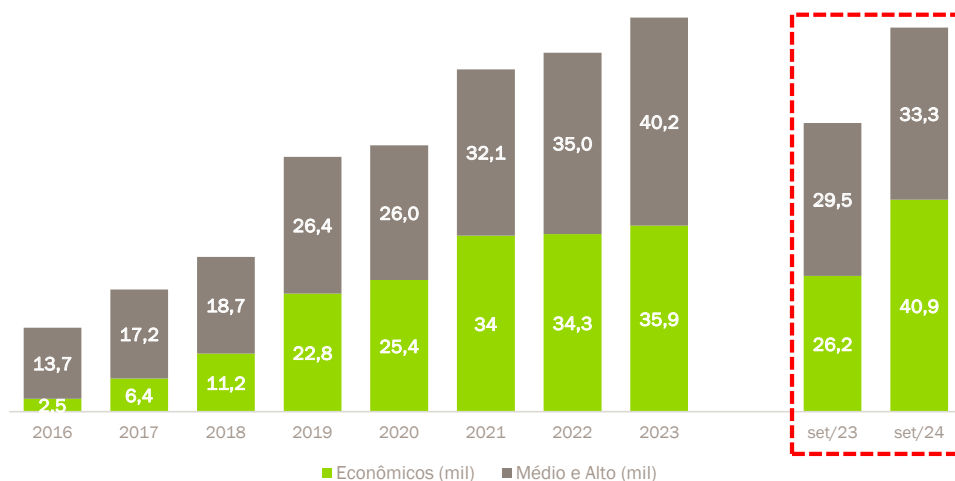


Vendas sobre Ofertas em São Paulo

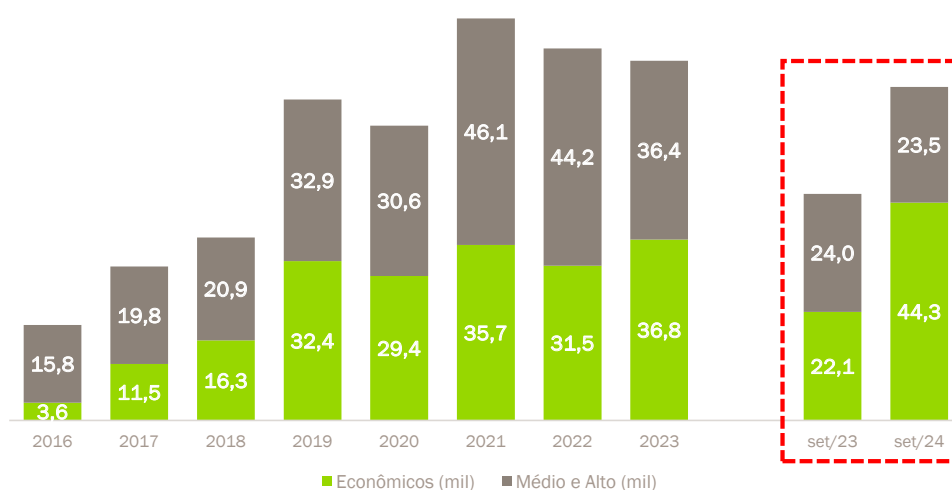


Desde 2016, com as alterações no programa governamental MCMV, os imóveis econômicos ganharam participação significativa nos lançamentos, especialmente na capital paulista, atendendo à maior parcela da demanda habitacional. No entanto, no que se refere ao Valor Geral de Vendas (VGV) total, é importante ressaltar a notável relevância do mercado de médio e alto padrão em comparação ao mercado econômico.

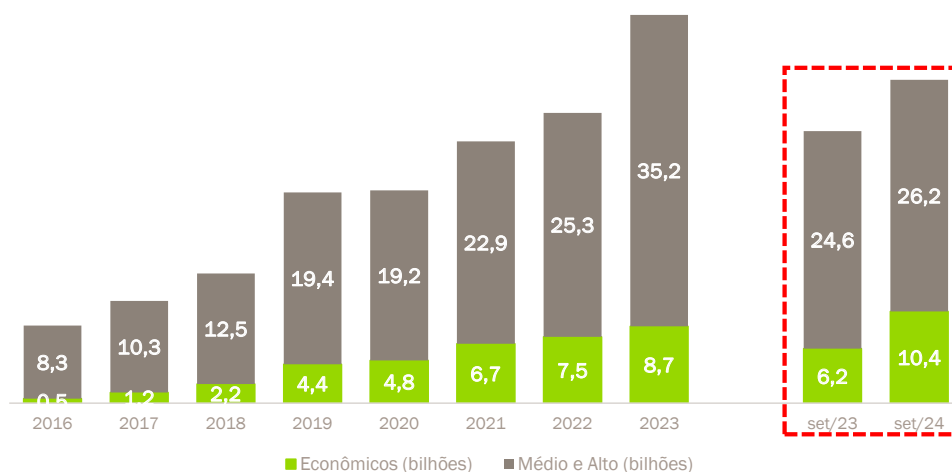
Lançamentos por Segmento Imobiliário em São Paulo



Vendas por Segmento Imobiliário em São Paulo



VGV por Segmento Imobiliário em São Paulo



1.5. ESTRUTURA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL E PRINCIPAIS PARTICIPANTES DO MERCADO



Por razões gerenciais, jurídicas e econômicas, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil é comumente implementado por meio de SPE, a qual fica responsável pela aquisição dos terrenos, contratação das vendas das unidades habitacionais, subcontratação da construção, administração do fluxo de caixa e controle dos pagamentos e dos recebíveis do empreendimento imobiliário. Além disso, a SPE costuma contratar, diretamente, o financiamento da construção, mediante a outorga de garantia pelos seus sócios.

As instituições financeiras brasileiras promovem tanto o financiamento da construção do empreendimento imobiliário como dos compradores das unidades habitacionais. Ademais, investidores também são fonte alternativa de recursos, alocando, conjuntamente com as instituições financeiras, recursos em operações de mezanino e *equity*. Referida fonte alternativa de recurso torna-se de suma importância quando as construtoras (i) usam dinheiro para comprar terrenos em que acreditam conseguir uma TIR mais atraente, (ii) não têm caixa disponível, ou (iii) pretendem diversificar o risco.

Via de regra, as parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são firmadas no nível das SPE e a governança corporativa a ser observada pelas partes envolvidas é estabelecida por meio de acordo de sócios, que abordam, dentre outros, critérios para diversificação do risco no empreendimento imobiliário.

1.5.1. O FLUXO DE CAIXA ESPERADO DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - PADRÃO HIPOTÉTICO

Um projeto imobiliário residencial padrão no Brasil possui, via de regra, 6 (seis) etapas, conforme descritas abaixo:

1. Aquisição do terreno: essa etapa abrange a *due diligence* do empreendimento imobiliário, com a análise do terreno, incluindo seus aspectos legais e ambientais, de seus antigos proprietários e da infra-estrutura da região em que se localiza o empreendimento imobiliário;
2. Lançamento: após a obtenção de todas as licenças necessárias para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tem início a análise e o monitoramento da velocidade de vendas durante os primeiros meses do empreendimento imobiliário e a discussão de eventuais mudanças na estratégia de venda;
3. Início da construção: nessa etapa são contratadas a construtora e uma companhia de engenharia independente para auditar os custos de construção e o cronograma do empreendimento imobiliário;
4. Início do financiamento da construção: essa etapa consiste no levantamento de recursos com instituições financeiras. Os financiamentos costumam cobrir, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) da construção, sendo o restante pago com as receitas do próprio empreendimento imobiliário;
5. Término da construção: após o término da construção, as unidades habitacionais são vendidas e transferidas para os seus respectivos compradores, que efetuam o pagamento mediante lavratura de escritura de compra e venda. O desembolso pelo comprador pode ser realizado em caixa ou mediante a contratação de financiamento imobiliário. Caso a escritura de compra e venda não seja lavrada, o imóvel pode ser vendido para um terceiro interessado em adquiri-lo; e

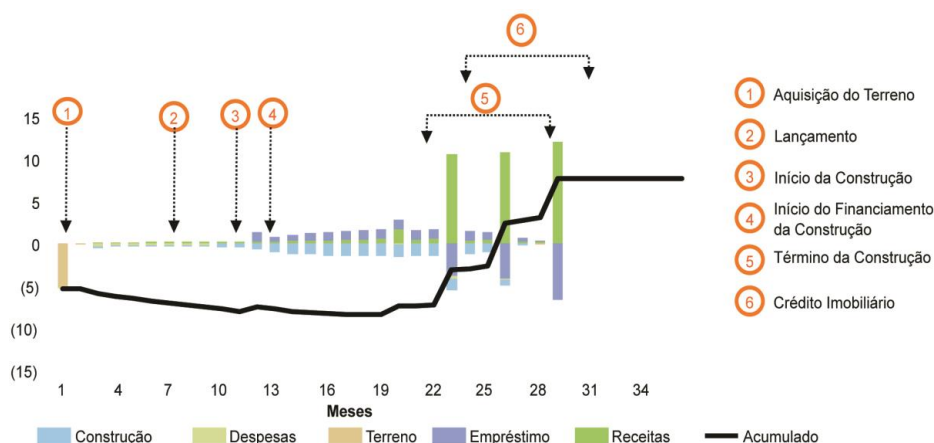


6. Crédito Imobiliário: geralmente, as unidades habitacionais costumam ser pagas mediante financiamentos imobiliários contratados de 3 (três) a 6 (seis) meses após a entrega das chaves aos compradores. Os financiadores da construção costumam ser também os financiadores dos compradores (mutuários).

Os desembolsos de recursos pelo Fundo poderão ocorrer quando da compra dos terrenos ou após o início da construção do empreendimento imobiliário. O retorno do investimento começa a ocorrer quando os financiamentos imobiliários são concedidos aos respectivos compradores (mutuários) das unidades habitacionais.

Dado que tanto a tabela de vendas quanto o fluxo de recebíveis são corrigidos periodicamente por INCC, o investimento nesta classe de ativo oferece uma proteção natural contra inflação.

Abaixo segue uma ilustração do processo de investimento de um empreendimento imobiliário hipotético.



1.5.2. REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

a) Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

Para que aquisições de imóveis sejam dotadas de validade e segurança, referidas aquisições devem estar amparadas pela confirmação de que: (i) os imóveis estão desonerados de ônus ou gravames em favor de terceiros a menos que os ônus ou gravames tenham sido constituídos para permitir o financiamento do próprio empreendimento, (ii) que sobre os imóveis não existem restrições de natureza legal, judicial, ambiental ou urbanísticas que possam prejudicar seu uso ou o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e (iii) que os alienantes (vendedores) não possuem restrições creditícias ou legais que impeçam a venda ou cujo valor exceda o seu patrimônio pessoal de forma a torná-lo insolvente.

A fim de demonstrar a possibilidade de aquisição de um determinado imóvel e a boa-fé do seu adquirente, em caso de contestação futura sobre a regularidade da aquisição do imóvel (decorrente de fraude à execução, fraude contra credores, dentre outros, que possam prejudicar e até anular aquisições), é



necessária a realização de auditorias prévias nas documentações, tanto dos imóveis pretendidos, como de seus proprietários atuais e titulares anteriores.

b) Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei n.º 4.591/64, segundo a qual “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”

Considerando que o objeto do Fundo inclui a construção de imóveis residenciais para posterior venda, mediante a participação direta do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas, as regras pertinentes às incorporações imobiliárias deverão ser observadas, conforme aplicável.

As principais obrigações do incorporador incluem: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (iii) indicar nos documentos preliminares a data para o incorporador retirar-se da incorporação; (iv) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro do empreendimento; (v) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (vi) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a eventual escritura de venda final; e (vii) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A construção de um empreendimento deve ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos eventuais proprietários finais. A legislação brasileira estabelece 2 (dois) sistemas de construção em uma incorporação: construção por contrato e construção por gestão. A construção por contrato é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por gestão estima-se um valor, mas o preço final não é determinado no início da construção.

É comum ainda o desenvolvimento dos empreendimentos residenciais através de sociedades de propósito específico que são sociedades criadas com o único propósito de desenvolver um determinado empreendimento imobiliário, mantendo seus ativos e passivos de forma apartada daqueles do incorporador imobiliário. Ao final do desenvolvimento do empreendimento, entrega das unidades e retorno do capital do incorporador, referidas sociedades são liquidadas. Uma forma ainda mais segura, mas ainda não tão recorrente, de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários sem contaminação com o patrimônio do incorporador é a constituição do patrimônio de afetação.

c) Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei n.º 4.591/64, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário e jurídico mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e as edificações construídas sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, sendo separados dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos ficam segregados das outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador,



incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados pelo patrimônio de afetação não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

1.6. ESTRUTURA DE PERMUTA E SEUS MITIGADORES DE RISCO

Na estrutura de permuta imobiliária, é criada uma Sociedade de Propósito Específico que será a responsável por adquirir o terreno para viabilização do projeto imobiliário (SPE Terreneira). A SPE Terreneira realiza a permuta financeira (% do VGV) ou física (unidades do projeto) com a incorporadora por meio de consórcio ou estruturas equivalentes, e tem como obrigação conceder o terreno em garantia ao agente financiador da construção.

Com o intuito de assegurar o cumprimento integral da totalidade das obrigações assumidas pela incorporadora, algumas garantias são adicionadas ao contrato firmado, a saber:

- **Garantia Fidejussória:** Garantia pessoal dada pelo incorporador de honrar com as obrigações caso não haja cumprimento dos compromissos por parte da SPE;
- **Alienação Fiduciária das Cotas da SPE Incorporadora:** As cotas da SPE Incorporada ficam alienadas não sendo permitida a transferência ou a cessão dessas cotas a terceiros até o final da operação ou aprovação da SPE Terreneira;
- **Alienação Fiduciária das Cotas da SPE Incorporadora:** As cotas da SPE Incorporada ficam alienadas não sendo permitida a transferência ou a cessão dessas cotas a terceiros até o final da operação ou aprovação da SPE Terreneira;
- **Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Transferência de direito dos créditos futuros (recebíveis) da SPE Incorporadora (Fiduciante) para a SPE Terreneira (Fiduciária).

Além das garantias estabelecidas em contrato, a estrutura de permuta também conta com mitigadores de riscos que auxiliam na performance e garante maior segurança na operação e manutenção dos retornos projetados:

- **Ajuste de Participação:** Cláusulas de reajuste de participação que funcionam como mecanismos de manutenção do retorno projetado frente a alterações nas premissas variáveis como preço e prazo do projeto;
- **Opção de Venda:** Cláusulas de opção de venda da totalidade da participação da SPE Terreneira na hipótese de ocorrência de eventos previstos em contrato, que alteram significativamente as condições projetadas, e que possam prejudicar de algum modo o projeto e/ou o investimento;
- **Não Exposição aos Custos de Desenvolvimento Imobiliário:** A SPE Terreneira tem como única obrigação a aquisição do terreno, sendo todos os custos concernentes ao desenvolvimento imobiliário, de responsabilidade da SPE Incorporadora. Portanto, a estrutura de permuta protege a SPE Terreneira de riscos de custos de incorporação, construção e gestão do projeto imobiliário, garantindo que, caso haja alguma anormalidade de mercado e/ou erro de quantitativo no orçamento que elevem o custo da obra, o retorno projetado para a SPE Terreneira se mantém estável dado a não participação nesses sobrecustos.



1.7. O MERCADO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os FII foram criados em 1993 pela Lei 8.668 e surgiram como novo instrumento de investimento no mercado imobiliário por meio de um veículo regulado com transparência e gestão profissional. A regulamentação que permitiu a negociação das cotas dos FII na Bolsa de Valores, a partir de 2003, e a Lei 11.196 de novembro de 2005, que trouxe a possibilidade de isenção do imposto de renda nos rendimentos distribuídos para investidores pessoas físicas, foram marcos importantes para esta indústria. O FII é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário, podendo apresentar prazo determinado ou indeterminado de duração.

Os FIIs são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados ou da venda das cotas no mercado secundário e/ou amortização de suas cotas. Em outras palavras, o retorno para os investidores dos FIIs, pode vir, pela valorização da cota por meio de, conforme cada caso, valorização do imóvel, ajustes em renda e/ou locações, arrendamento e/ou venda de ativos, bem como CRI (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras imobiliárias garantidas (LIG) e letras hipotecárias (LH) e cotas de outros FII.

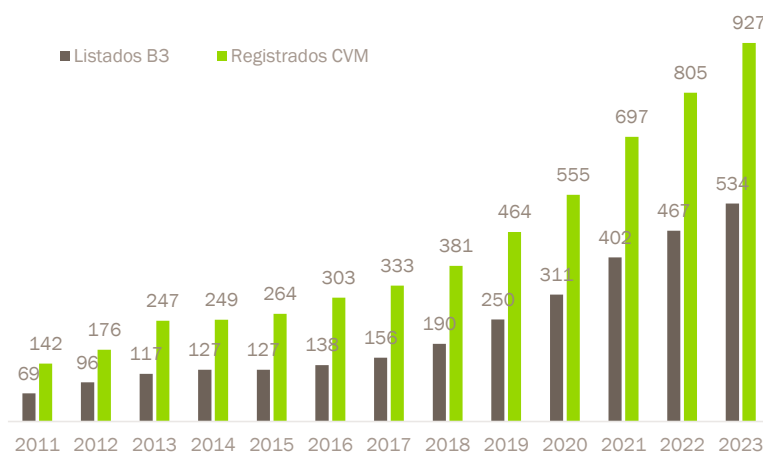
Algumas das principais vantagens de se investir no mercado imobiliário via cotas de fundos imobiliários são:

- **Diversificação:** A aquisição de frações de um empreendimento por meio de cotas do fundo, possibilita a exposição a diversos ativos, pulverização do portfólio e diversificação de riscos e rentabilidades;
- **Isenção Fiscal para Pessoas Físicas no Rendimento dos FIIs:** Desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo, o rendimento distribuído aos cotistas é isento de imposto de renda, conforme legislação tributária atual. Vale ressaltar que no caso de venda de cotas no ganho de capital, mesmo para pessoas físicas incidirá o imposto de renda;
- **Liquidez:** FIIs são ativos que podem ser negociados em ambiente eletrônico de bolsa, com mercado secundário cada vez mais ativo. Por conta disso, é possível dizer que o investimento em FII é, no geral, mais líquido do que a posse real de um imóvel pelo investidor.
- **Gestão:** Ao investir em FII os cotistas contam com a gestão profissional de equipes especializadas e dedicadas. Isso oferece maiores condições de geração de retorno excedente por meio do acompanhamento criterioso e constante do mercado.

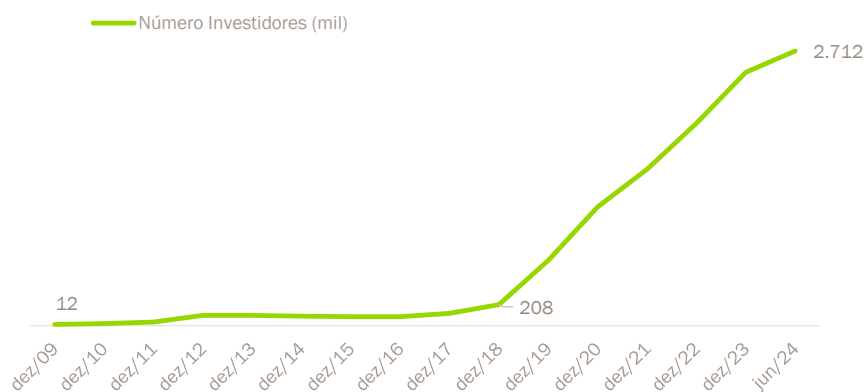
Os gráficos abaixo apresentam um panorama da indústria de FII nos últimos anos. É possível perceber que o ambiente para este tipo de investimento vem se tornando cada vez mais favorável.

Conforme boletim da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) de abril de 2024, existem 955 FIIs registrados na CVM, com valor patrimonial total de aproximadamente R\$ 248 bilhões. Destes, 543 estão listados para negociação na B3.

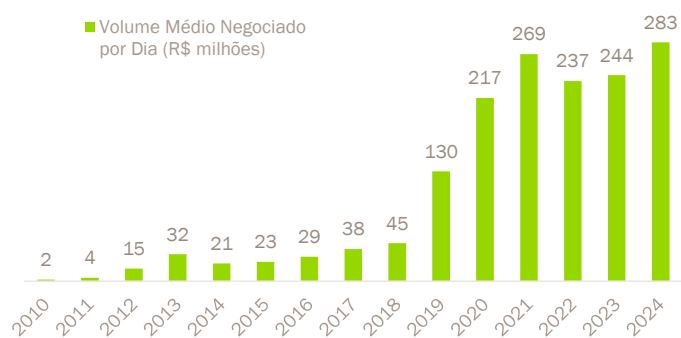
Após um período de estagnação de 2014 até 2016, o número de FIIs aumentou a partir de 2017, mostrando crescimento da indústria, como mostra o gráfico abaixo.



Todo este crescimento da indústria de FIs veio acompanhado de um aumento no número de investidores e consequente incremento no volume negociado de cotas de FIs. Isso é positivo à medida que mais investidores conferem, maior liquidez às cotas no mercado secundário. Conforme dados divulgados pela B3 de abril de 2024, existem aproximadamente 2.677 mil investidores em FIs, sendo 76,2% composto por pessoas físicas e a média diária do volume negociado em 2024 até o momento está em R\$ 285 milhões, conforme os gráficos abaixo.



Fonte: Boletim B3



Fonte: Boletim B3



Fonte: Boletim B3



2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para análise de rentabilidade dos Ativos Imobiliários considerou o fluxo de caixa hipotético relativo a cada Ativo Imobiliário.

Tal fluxo de caixa hipotético é composto: (i) pela expectativa de receitas a que faz jus ao Fundo, resultantes da comercialização das unidades autônomas residenciais que compõe tal Ativo Imobiliário; e (ii) pela despesas e custos previstos para: a aquisição dos terrenos, tributos, serviços especializados e corretagem dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

A análise de rentabilidade do Fundo para os cotistas foi baseada em projeção de fluxo futuro líquido do Fundo. O horizonte de análise contempla os próximos 7 (sete) anos (“Prazo de Duração do Fundo”).

3. PREMISSAS

Foram consideradas as seguintes premissas para a comparação entre a TIR líquida dos projetos e a expectativa de retorno líquida para o Fundo:

- (i) Política de Investimento em Ativos Imobiliários constante no Prospecto e Regulamento do Fundo;
- (ii) Retornos dos Ativos Imobiliários de acordo com os patamares verificados atualmente no mercado e em linha com a expectativa do Gestor;
- (iii) Despesas descritas no item 3.2 abaixo;
- (iv) O cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo do Prazo de Duração do Fundo.

3.1. RESULTADOS DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS FINANCEIROS

3.1.1. RESULTADOS COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O resultado de cada Ativo Imobiliário investido pelo Fundo é fruto das receitas decorrentes da comercialização das unidades autônomas residenciais a que faz jus o Fundo, deduzidos os custos e despesas incorridos na aquisição dos terrenos; tributos; corretagem e despesas com serviços especializados dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

Os investimentos do Fundo deverão ser realizados por meio de permuta imobiliária (“Permuta”), que consiste na aquisição de um terreno pelo Fundo e a transferência de tal terreno para o incorporador de determinado empreendimento imobiliário, tendo como contrapartida o recebimento de determinado percentual do Valor Geral de Vendas (VGV) das unidades autônomas deste empreendimento imobiliário pelo Fundo ou, alternativamente, o recebimento pelo Fundo de determinadas unidades autônomas futuras, a serem comercializadas. Nos investimentos em Permuta o Fundo não participará dos custos e despesas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.



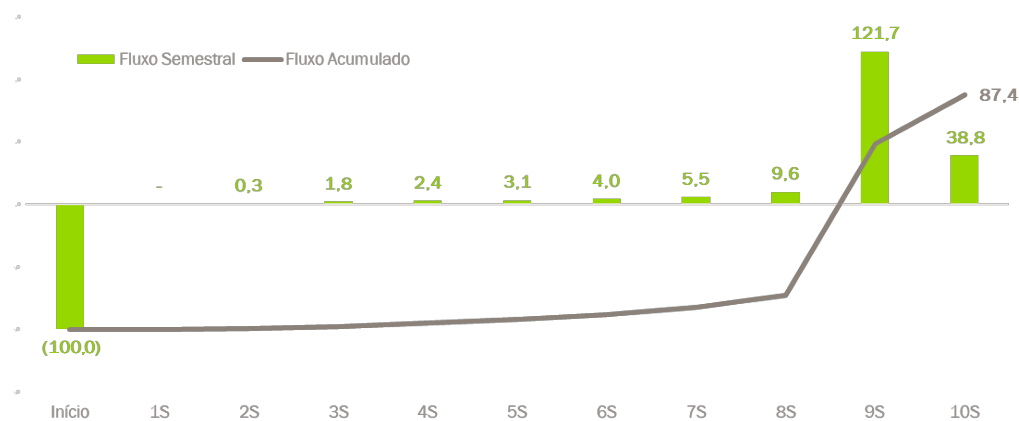
A expectativa de rentabilidade em um investimento de Permuta é inferior à expectativa de rentabilidade do investimento de Equity, uma vez que oferece menor risco, por exemplo, em relação à exposição ao acréscimo do custo de construção.

Abaixo serão expostos três cenários de investimentos hipotéticos em Permuta, sob a ótica de cenário realista, pessimista e otimista criado a partir dos parâmetros atuais de mercado e expectativas do Gestor.

3.1.1.1 Cenário Realista de investimento em Ativos Imobiliários

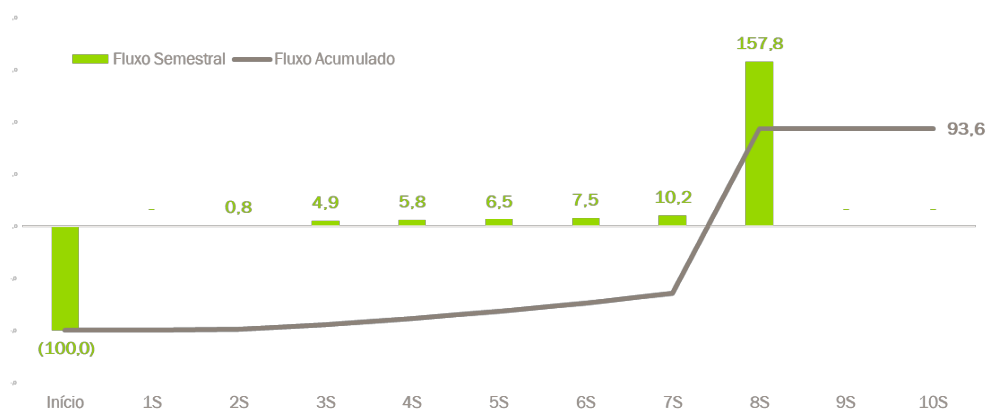
Para o cenário realista foi considerada um portfólio de permuta hipotética com rentabilidade equivalente de INCC + 14,70% a.a. ou IPCA + 16,23% a.a. Além disso, foi considerado uma velocidade de vendas de 30% (trinta por cento) durante o período de lançamento, 40% (quarenta por cento) durante o período de construção e 30% (trinta por cento) na entrega das chaves e uma tabela de vendas com 10% (dez por cento) de sinal, 15% (quinze por cento) de mensais, 5% (por cento) nas chaves e 70% (por cento) de financiamento, sem variações de preço de venda.

O lançamento ocorre 9 (nove) meses após o investimento, a obra inicia em 6 (seis) meses após o lançamento e o habite-se é obtido em 35 (trinta e cinco) meses após o início de obras. O repasse foi considerado com recebimento de 3 (três) meses após a obtenção do habite-se, com escoamento em 3 (três) parcelas.



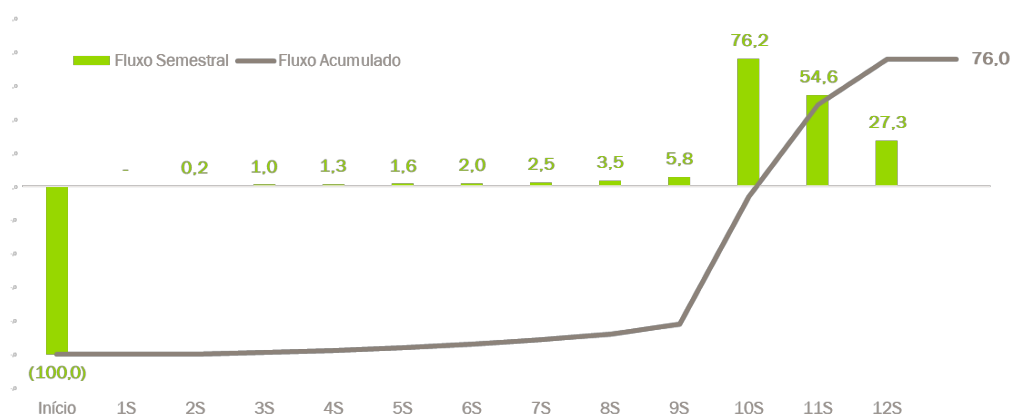
3.1.1.2 Cenário Otimista de investimento em Ativos Imobiliários

Para o cenário otimista foi considerado velocidade de vendas de 70% (setenta por cento) durante o período de lançamento, 25% (vinte e cinco por cento) durante o período de construção e 5% (cinco por cento) na entrega das chaves, sem alterações na tabela de vendas e com variações de 5% de preço de venda. O repasse foi considerado com recebimento de 3 (três) meses após a obtenção do habite-se, com escoamento em 1 (uma) parcela.



3.1.1.3 Cenário Pessimista de investimento em Ativos Imobiliários

Para o cenário pessimista foi considerado com velocidade de vendas de 20% (vinte por cento) durante o período de lançamento, 25% (vinte e cinco por cento) durante o período de construção e 55% (cinquenta e cinco por cento) na entrega das chaves, sem alterações na tabela de vendas e com variação negativa de 10% (dez por cento) de preço de venda. O repasse foi considerado com recebimento de 3 (três) meses após a obtenção do habite-se, com escoamento em 12 (doze) parcelas.



3.2. DESPESAS DO FUNDO

3.2.1. DESPESAS RECORRENTES

As despesas recorrentes do FII foram calculadas conforme valores estimados à seguir:



Despesas	Valor Estimado	Recorrência
Tarifa Bancária	250	Mensal
Taxa Fiscalização CVM	cf. tabela	Anual
Taxa B3	13.098	Anual
ANBIMA	cf. tabela	Mensal
Taxa CETIP	cf. tabela	Mensal
Auditoria	30.000	Anual
Advogados	2.000	Mensal
Outros	1.000	Mensal

Taxa de Fiscalização CVM

PL até	Valor Anual
5.031.489	3.162,29
10.062.978	4.743,42
20.125.957	7.115,15
40.251.914	9.486,88
80.503.827	12.649,14
161.007.654	20.238,66
322.015.309	30.357,96
644.030.618	40.477,29
1.288.061.215	50.596,62
>1.288.061.215	56.921,21

Taxa ANBIMA

PL até	Valor Bimestral
2.500.000	65,00
5.000.000	98,00
10.000.000	145,00
20.000.000	196,00
40.000.000	260,00
80.000.000	418,00
160.000.000	628,00
320.000.000	736,00
640.000.000	917,00
>640.000.000	1.036,00

Taxa Cetip

PL até	Valor Mensal
5.031.489	3.162,29



10.062.978	4.743,42
20.125.957	7.115,15
40.251.914	9.486,88
80.503.827	12.649,14
161.007.654	20.238,66
322.015.309	30.357,96
644.030.618	40.477,29
1.288.061.215	50.596,62
>1.288.061.215	56.921,21

3.2.2. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Taxa de Administração do Fundo é de 1,70% (um virgula trinta e três por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento.

Na Taxa de Administração estão inclusas, além da Remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (i) Gestor;
- (ii) Consultor Imobiliário; e
- (iii) Escriturador e custodiante.

3.2.3. TAXA DE PERFORMANCE

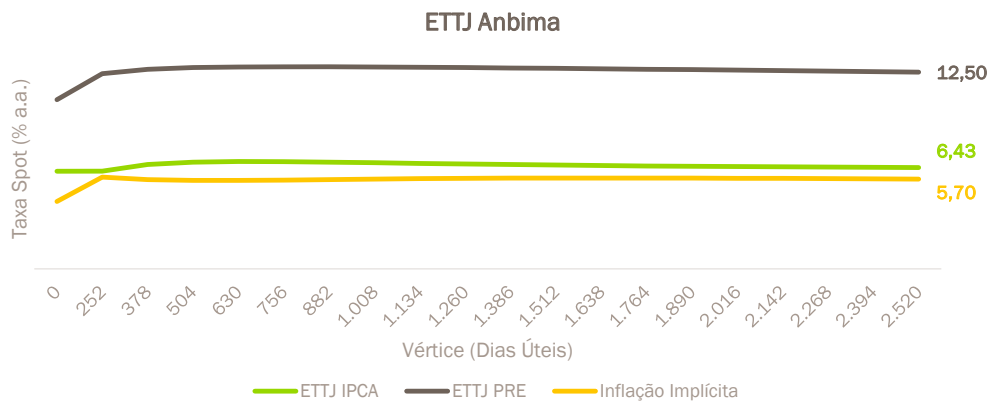
A Taxa de Performance é de 20,0% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base do Cotista, qual seja, o preço de integralização das Cotas do Fundo atualizado por IPCA + 8,0% (oito por cento) ao ano.

3.2.4. DESPESAS DA OFERTA

As despesas previstas na Oferta do Fundo foram estimadas em 4,50% (quatro virgula cinquenta por cento) do montante captado.

3.3. PREMISSAS INFLAÇÃO E JUROS

Como premissa de IPCA e CDI foi utilizado a ETTJ Anbima. O INCC foi estimado como um spread de 1,33% em relação ao IPCA estimado, conforme spread histórico de 20 anos.



Fonte: ANBIMA. ETTJ 11/10/2024

Spread Histórico entre INCC e IPCA (data base: set/24)

# Anos	CAGR IPCA	CAGR INCC-DI	Spread INCC-IPCA
20	5,60%	6,93%	1,33%

Fonte: IBGE, FGV

3.4. APLICAÇÃO DO CAIXA RESERVA

Para rentabilizar o eventual caixa do Fundo não alocado em Ativos Imobiliários, adotamos que os recursos rendem a 110% do CDI conforme curva da ETTJ Anbima, com alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) de IR sobre o rendimento desse caixa.



4. ESTUDO DE VIABILIDADE

O resultado do Estudo de Viabilidade é decorrente do recebimento dos lucros gerados pelos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DO FUNDO

5.1. CENÁRIO DA VIABILIDADE DO FUNDO

Os cenários encontram-se reproduzida no Anexo I, Anexo II e Anexo III ao presente Estudo de Viabilidade.

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com base nas premissas acima enumeradas, a taxa interna de retorno ponderada do Fundo, líquida de despesas referentes à administração, performance e distribuição da Oferta é de aproximadamente 18,0% (dezoito por cento) ao ano, de acordo com o cenário realista criado a partir dos parâmetros atuais de mercado e das expectativas de investimento do Gestor.

7. CONCLUSÃO

Pode-se concluir que, a depender das oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários disponíveis no mercado imobiliário brasileiro para investimento pelo Fundo, que a taxa interna de retorno esperada líquida para os cotistas do Fundo será de aproximadamente 18,0% (dezoito por cento) ao ano. A TIR foi calculada com base no fluxo de caixa líquido do investidor, considerando o investimento inicial, valor da integralização das cotas, e o resultado gerado pelas operações imobiliárias alvo deduzido dos custos e despesas do Fundo.

São Paulo, 11 de dezembro de 2024

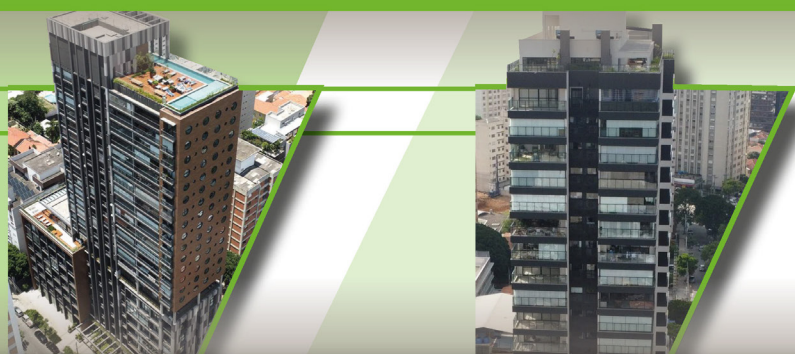
RB ASSET MANAGEMENT LTDA.



Anexo I - Fluxo de Caixa do Fundo - Cenário Realista

R\$ mil.

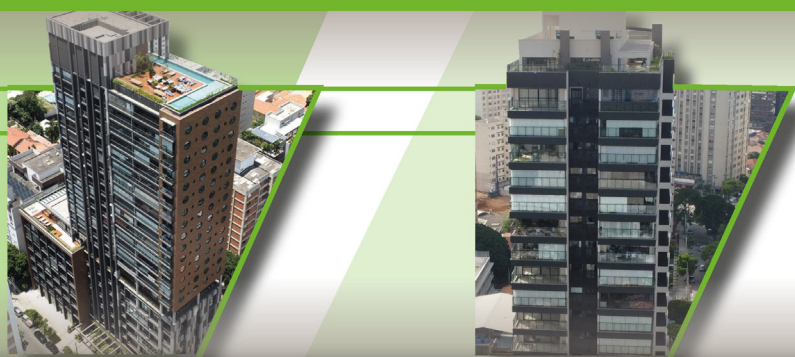
Ano	Trimestre	Chamada Capital	Aporte/Amorti- zação Permuta	Despesas Flat	Receita Permuta	Receitas Financeiras	Despesas Operacionais	(-)Retenção/ (+)Estorno	Distribuições	MOIC TIR	
										Chamada Capital	2,1 18,0% Fluxo de Caixa Fundo
-	IPO	75.663	-	(13.883)	-	-	-	(61.780)	-	(75.663)	(75.663)
1	Tri. 1	31.195	(60.200)	-	-	518	(405)	28.892	-	(31.195)	(31.195)
	Tri. 2	31.529	(30.402)	-	-	263	(481)	(909)	-	(31.529)	(31.529)
	Tri. 3	31.907	(30.727)	-	-	315	(598)	(896)	-	(31.907)	(31.907)
	Tri. 4	32.362	(31.127)	-	0	363	(742)	(856)	-	(32.362)	(32.362)
2	Tri. 5	32.794	(31.557)	-	3	357	(959)	(638)	-	(32.794)	(32.794)
	Tri. 6	33.233	(31.982)	-	33	368	(1.193)	(458)	-	(33.233)	(33.233)
	Tri. 7	33.672	(32.416)	-	101	427	(1.401)	(382)	-	(33.672)	(33.672)
	Tri. 8	-	(32.841)	-	225	394	(1.608)	33.830	-	-	-
3	Tri. 9	34.406	(33.565)	-	449	388	(1.725)	47	-	(34.406)	(34.406)
	Tri. 10	-	-	-	812	73	(1.836)	951	-	-	-
	Tri. 11	-	-	-	1.439	54	(1.888)	394	-	-	-
	Tri. 12	-	-	-	2.519	50	(1.904)	(665)	-	-	-
4	Tri. 13	-	-	-	3.948	80	(1.882)	(2.147)	-	-	-
	Tri. 14	-	-	-	4.515	137	(1.840)	(2.812)	-	-	-
	Tri. 15	-	-	-	5.843	210	(1.797)	6.428	10.684	10.684	10.684
	Tri. 16	-	-	-	7.920	25	(1.745)	-	6.200	6.200	6.200
5	Tri. 17	-	-	-	47.026	25	(1.696)	-	45.355	-	45.355
	Tri. 18	-	17.015	-	39.439	26	(1.663)	-	54.817	54.817	54.817
	Tri. 19	-	68.245	-	33.294	764	(1.415)	-	100.888	100.888	100.888
	Tri. 20	-	38.983	-	33.177	391	(1.178)	-	71.373	71.373	71.373
6	Tri. 21	-	39.531	-	32.791	383	(1.010)	-	71.696	71.696	71.696
	Tri. 22	-	40.097	-	32.511	399	(854)	-	72.154	72.154	72.154
	Tri. 23	-	40.696	-	31.663	432	(715)	-	72.075	72.075	72.075
	Tri. 24	-	41.287	-	30.680	422	(588)	-	71.801	71.801	71.801
7	Tri. 25	-	41.856	-	8.652	413	(7.749)	-	43.472	43.472	43.472
	Tri. 26	-	32.909	-	22.285	422	(11.674)	-	43.943	43.943	43.943
	Tri. 27	-	26.449	-	7.111	110	(7.594)	-	26.076	26.076	26.076
	Tri. 28	-	16.898	-	-	9	(3.869)	1.000	14.037	14.037	14.037
8	Tri. 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Tri. 33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Tri. 37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		336.760	89.149	(13.883)	346.737	7.817	(62.009)	0	704.571	(336.760)	367.811



Anexo II - Fluxo de Caixa do Fundo - Cenário Otimista

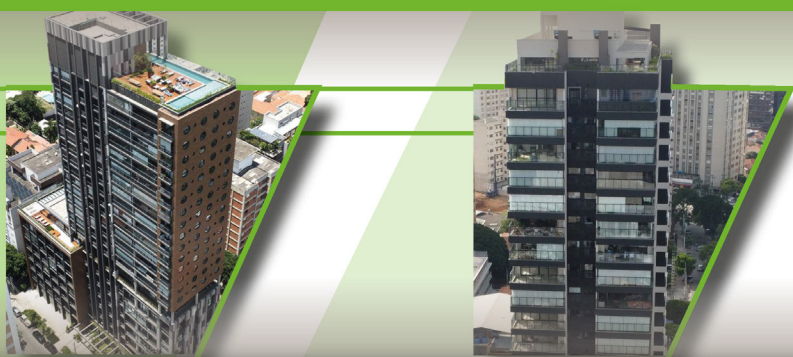
R\$ mil.

Ano	Trimestre	Chamada Capital	Aporte/Amorti- zação Permuta	Despesas Flat	Receita Permuta	Receitas Financeiras	Despesas Operacionais	(-)Retenção/ (+)Estorno	Distribuições	MOIC TIR	
										Chamada Capital	2,1 20,1%
-	IPO	75.663	-	(13.883)	-	-	-	(61.780)	-	(75.663)	(75.663)
1	Tri. 1	31.195	(60.200)	-	-	518	(405)	28.892	-	(31.195)	(31.195)
	Tri. 2	31.529	(30.402)	-	-	263	(481)	(909)	-	(31.529)	(31.529)
	Tri. 3	31.907	(30.727)	-	-	315	(598)	(896)	-	(31.907)	(31.907)
	Tri. 4	32.362	(31.127)	-	0	363	(777)	(821)	-	(32.362)	(32.362)
2	Tri. 5	32.794	(31.557)	-	7	355	(1.122)	(478)	-	(32.794)	(32.794)
	Tri. 6	33.233	(31.982)	-	155	361	(1.501)	(266)	-	(33.233)	(33.233)
	Tri. 7	33.672	(32.416)	-	470	415	(1.811)	(330)	-	(33.672)	(33.672)
	Tri. 8	-	(32.841)	-	987	384	(2.119)	33.589	-	-	-
3	Tri. 9	34.406	(33.565)	-	1.850	388	(2.338)	(741)	-	(34.406)	(34.406)
	Tri. 10	-	-	-	3.129	101	(2.540)	(690)	-	-	-
	Tri. 11	-	-	-	5.196	138	(2.675)	(2.659)	-	-	-
	Tri. 12	-	-	-	8.547	205	(2.750)	6.089	12.091	-	12.091
4	Tri. 13	-	-	-	12.544	26	(2.757)	-	9.813	-	9.813
	Tri. 14	-	-	-	13.362	25	(2.717)	-	10.670	-	10.670
	Tri. 15	-	-	-	16.610	26	(2.636)	-	14.000	-	14.000
	Tri. 16	-	-	-	22.647	25	(2.520)	-	20.151	-	20.151
5	Tri. 17	-	74.364	-	50.558	1.208	(2.147)	-	123.983	-	123.983
	Tri. 18	-	37.720	-	34.070	669	(1.778)	-	70.682	-	70.682
	Tri. 19	-	38.293	-	33.360	679	(1.486)	-	70.847	-	70.847
	Tri. 20	-	38.831	-	31.905	652	(1.213)	-	70.175	-	70.175
6	Tri. 21	-	39.384	-	29.806	645	(965)	-	68.870	-	68.870
	Tri. 22	-	39.945	-	28.128	683	(743)	-	68.012	-	68.012
	Tri. 23	-	40.530	-	24.962	727	(11.831)	-	54.388	-	54.388
	Tri. 24	-	41.122	-	24.809	699	(14.088)	-	52.542	-	52.542
7	Tri. 25	-	42.079	-	18.364	22	(9.703)	1.000	51.762	-	51.762
	Tri. 26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Tri. 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Tri. 33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Tri. 37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tri. 40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		336.760	77.451	(13.883)	361.469	9.894	(73.702)	0	697.988	(336.760)	361.228



Anexo III - Fluxo de Caixa do Fundo - Cenário Pessimista

R\$ mil.									MOIC TIR		2,1 15,4%	
Ano	Trimestre	Chamada Capital	Aporte/Amorti zação Permuta	Despesas Flat	Receita Permuta	Receitas Financeiras	Despesas Operacionais	(-)Retenção/ (+)Estorno	Distribuições	Chamada Capital	Distribuições V	Fluxo de Caixa Fundo
-	IPO	75.663	-	(13.883)	-	-	-	(61.780)	-	(75.663)	-	(75.663)
1	Trl. 1	31.195	(60.200)	-	-	518	(405)	28.892	-	(31.195)	-	(31.195)
	Trl. 2	31.529	(30.402)	-	-	263	(481)	(909)	-	(31.529)	-	(31.529)
	Trl. 3	31.907	(30.727)	-	-	315	(598)	(896)	-	(31.907)	-	(31.907)
	Trl. 4	32.362	(31.127)	-	0	363	(733)	(865)	-	(32.362)	-	(32.362)
2	Trl. 5	32.794	(31.557)	-	2	358	(917)	(680)	0	(32.794)	0	(32.794)
	Trl. 6	33.233	(31.982)	-	15	369	(1.109)	(527)	-	(33.233)	-	(33.233)
	Trl. 7	33.672	(32.416)	-	42	430	(1.277)	(452)	-	(33.672)	-	(33.672)
	Trl. 8	-	(32.841)	-	90	399	(1.442)	33.794	-	-	-	-
3	Trl. 9	34.406	(33.565)	-	171	383	(1.513)	108	-	(34.406)	-	(34.406)
	Trl. 10	-	-	-	297	76	(1.574)	1.201	-	-	-	-
	Trl. 11	-	-	-	507	47	(1.572)	1.018	-	-	-	-
	Trl. 12	-	-	-	855	22	(1.538)	662	-	-	-	-
4	Trl. 13	-	-	-	1.297	9	(1.468)	163	-	-	-	-
	Trl. 14	-	-	-	1.446	6	(1.381)	(71)	-	-	-	-
	Trl. 15	-	-	-	1.799	12	(1.305)	(506)	-	-	-	-
	Trl. 16	-	-	-	2.228	28	(1.226)	(1.030)	-	-	-	-
5	Trl. 17	-	-	-	2.774	59	(1.157)	(1.677)	-	-	-	-
	Trl. 18	-	-	-	3.603	111	(1.095)	(2.620)	-	-	-	-
	Trl. 19	-	-	-	48.594	186	(1.079)	5.173	52.874	-	52.874	52.874
	Trl. 20	-	7.053	-	33.081	25	(1.123)	-	39.035	-	39.035	39.035
6	Trl. 21	-	25.177	-	29.632	193	(1.087)	-	53.914	-	53.914	53.914
	Trl. 22	-	36.496	-	29.817	288	(1.019)	-	65.582	-	65.582	65.582
	Trl. 23	-	48.162	-	29.872	407	(931)	-	77.509	-	77.509	77.509
	Trl. 24	-	45.063	-	29.961	427	(825)	-	74.626	-	74.626	74.626
7	Trl. 25	-	41.887	-	29.940	357	(742)	-	71.441	-	71.441	71.441
	Trl. 26	-	42.478	-	29.741	367	(658)	-	71.928	-	71.928	71.928
	Trl. 27	-	43.103	-	4.784	396	(555)	-	47.727	-	47.727	47.727
	Trl. 28	-	39.772	-	25.591	392	(457)	-	65.297	-	65.297	65.297
8	Trl. 29	-	36.252	-	4.061	319	(361)	-	40.271	-	40.271	40.271
	Trl. 30	-	28.609	-	-	295	(5.856)	-	23.049	-	23.049	23.049
	Trl. 31	-	16.575	-	-	198	(3.691)	-	13.082	-	13.082	13.082
	Trl. 32	-	12.616	-	-	132	(3.135)	1.000	10.613	-	10.613	10.613
9	Trl. 33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Trl. 34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Trl. 35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Trl. 36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Trl. 37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Trl. 38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Trl. 39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Trl. 40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		336.760	108.426	(13.883)	310.197	7.760	(42.311)	0	706.948	(336.760)	706.948	370.188



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 11 de dezembro de 2024. Versão v1.42.0.

FII RB Residencial V -Estudo de Viabilidade - v.01 - PMK 11122024.pdf

Documento número #5f21a6dc-cca7-4e1f-8de3-a0c4211f3c1d

Hash do documento original (SHA256): 5d87029984b435e96f80ce2a75dcdd08e37f857828efca4f4d832bc26a7cbf43

Hash do PAdES (SHA256): ace2a68fbb97c37d5376519d9b7093d358cac30c9f47b107408fc7d647e88604

Assinaturas



Marcus Vinícius de Lopes Dória

CPF: 369.480.468-43

Assinou como parte em 11 dez 2024 às 19:50:17

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 abr 2028



Regis Dall'agnese

CPF: 895.514.000-20

Assinou como parte em 11 dez 2024 às 19:49:40

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 06 set 2027

Log

11 dez 2024, 19:41:49	Operador com email rrv@pmkadadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 5f21a6dc-cca7-4e1f-8de3-a0c4211f3c1d. Data limite para assinatura do documento: 10 de janeiro de 2025 (19:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
11 dez 2024, 19:43:50	Operador com email rrv@pmkadadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 27 de fevereiro de 2025 (18:39).
11 dez 2024, 19:43:50	Operador com email rrv@pmkadadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 alterou o processo de assinatura. Finalização automática após a última assinatura: não habilitada.
11 dez 2024, 19:43:50	Operador com email rrv@pmkadadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: regis.dallagnese@rbasset.com para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Regis Dall'agnese e CPF 895.514.000-20.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 11 de dezembro de 2024. Versão v1.42.0.

11 dez 2024, 19:43:50	Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: marcus.doria@rbasset.com para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcus Vinícius de Lopes Dória e CPF 369.480.468-43.
11 dez 2024, 19:49:40	Regis Dall'agnese assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 895.514.000-20. IP: 177.81.207.63. Componente de assinatura versão 1.1073.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
11 dez 2024, 19:50:17	Marcus Vinícius de Lopes Dória assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 369.480.468-43. IP: 179.191.71.42. Componente de assinatura versão 1.1073.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
11 dez 2024, 20:17:28	Operador com email rrv@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 5f21a6dc-cca7-4e1f-8de3-a0c4211f3c1d.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

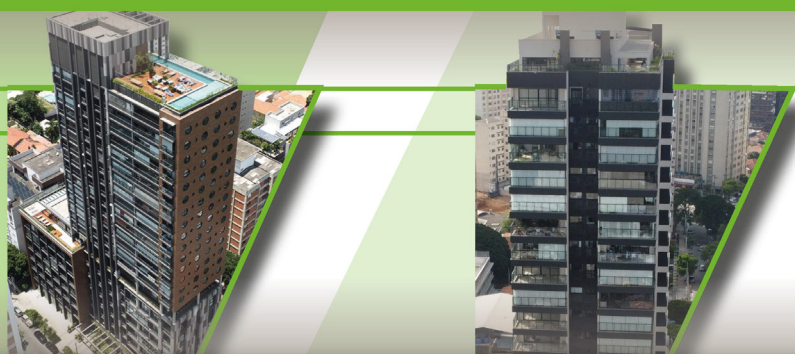
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 5f21a6dc-cca7-4e1f-8de3-a0c4211f3c1d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



12/11/24, 6:31 PM

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	58.350.082/0001-84
Data de Funcionamento:	04/12/2024	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR04U5CTF007	Quantidade de cotas emitidas:	640.199,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Venda Segmento de Atuação: Residencial Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	03/12/2031	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	10/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA	07.981.934/0001-09	AV BRIG FARIA LIMA, 4440, AND 11 PARTE - ITAIM BIBI, SÃO PAULO - SP - 04538-132	()
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: -	0.-/-	0	0
1.4	Formador de Mercado:	.-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	.-/-		
1.6	Consultor Especializado:	.-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	.-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços*: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo encontra-se em fase de captação.			



12/11/24, 6:31 PM

ANEXO 39-V : Informe Anual

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	O Fundo encontra-se em fase de captação.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotistas; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução		

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

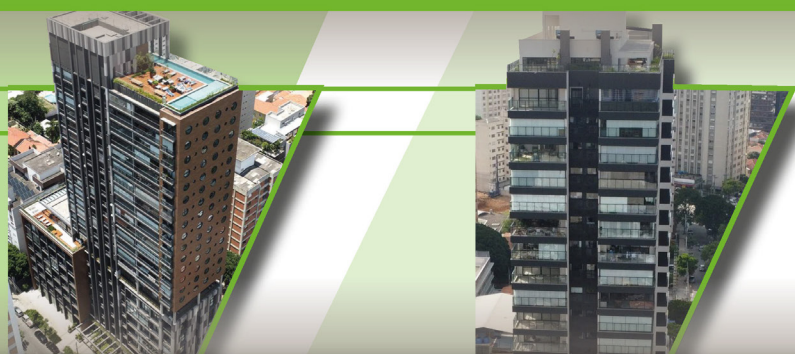
2/4



12/11/24, 6:31 PM

ANEXO 39-V : Informe Anual

CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.						
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
Será devida pela Classe uma taxa global correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano ("Taxa Global"), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, aplicado sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa Global"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
NaN		NaN	NaN			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.						
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		Gustavo Cotta Piersanti	Idade:	40 anos		
Profissão:		Administrador	CPF:	016.697.087-56		
E-mail:		ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.		
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00	Data de início na função:	31/01/2023		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa		Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco BTG Pactual S.A		De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						



12/11/24, 6:31 PM

ANEXO 39-V : Informe Anual

15. Política de divulgação de informações	
15.1	<p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p> <p>De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:</p>
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>
15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p>

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



ANEXO V

REGULAMENTO DO FUNDO DI



Regulamento

RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA
CNPJ nº

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), e pela parte geral e o Anexo Normativo I da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “CVM” e “Resolução 175”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, caso o prazo de duração da Classe FII (conforme abaixo definido) também o seja, conforme previsto no regulamento da Classe FII (“Regulamento FII”).
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”, ou “Prestador de Serviço Essencial”).
Gestor	Rb Asset Management Ltda , inscrito no CNPJ sob o nº 07.981.934/0001-09, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 08.899, de 01/08/2006 (“GESTOR” ou “Prestador de Serviço Essencial” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Exercício Social	Encerramento no último dia útil do mês de dezembro de cada ano.

1.2 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira; e (vii) fatores de risco.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou de classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes



Regulamento

RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA
CNPJ nº

serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do FUNDO (“**Assembleia Geral de Cotistas**”), observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“**Assembleia Especial de Cotistas**”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na Resolução CVM 175 e observado o disposto neste Regulamento, sendo aplicável à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

4.2 Os seguintes quóruns deverão ser observados pela Assembleia Geral de Cotistas ao deliberar sobre as matérias previstas abaixo, observado que, exceto se de outra forma expreso, os quóruns serão calculados sobre as cotas subscritas dos cotistas do FUNDO, excluídos os votos conflitados e/ou impedidos, nos termos deste Regulamento, do Anexo e regulamentação aplicável:

Matéria	Quórum
(i) demonstrações contábeis do FUNDO, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social a que se referirem;	Maioria das Cotas presentes



Regulamento

RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA
CNPJ nº

Matéria	Quórum
(ii) destituição ou substituição do GESTOR, e escolha de seu substituto;	Maioria das Cotas subscritas
(iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, e escolha de seu substituto;	Maioria das Cotas subscritas
(iv) alteração do prazo de duração do FUNDO;	Maioria das Cotas subscritas
(v) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou eventual liquidação do FUNDO, em caso de convocação da Assembleia Especial de Cotista (ou envio de Consulta Formal) <u>que não seja realizada mediante orientação do GESTOR</u> ;	2/3 (dois terços) das Cotas subscritas
(vi) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou eventual liquidação do FUNDO, em caso de convocação da Assembleia Especial de Cotista (ou envio de Consulta Formal) <u>que seja realizada mediante orientação do GESTOR</u> ;	Maioria das Cotas subscritas
(vii) alteração deste Regulamento para a alteração dos quóruns previstos neste item 4.2; e	Mesmo quórum necessário para aprovação do item cujo quórum será alterado
(viii) alterações da Parte Geral deste Regulamento, que não aquelas matérias expressamente previstas neste item 4.2.	Maioria das Cotas subscritas

- 4.2.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita pelo ADMINISTRADOR com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, e far-se-á exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas do FUNDO, conforme dados de contato contidos no cadastro do cotista ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.2.2.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada, a qualquer tempo, por cotistas ou grupo de cotistas, que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO, pelo GESTOR ou pelo custodiante do FUNDO, para deliberar sobre matérias de interesse do FUNDO, em observância ao disposto na Resolução CVM 175.
- 4.2.3.** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.2.4.** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.2.5.** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas do FUNDO.
- 4.2.6.** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no FUNDO.
- 4.2.7.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Geral de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.



Regulamento

RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA
CNPJ nº

- 4.3. A critério exclusivo do ADMINISTRADOR, as Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas, total ou parcialmente, de modo eletrônico. Neste sentido, os cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereços previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo ADMINISTRADOR, conforme especificado na convocação.
- 4.4. A critério exclusivo do ADMINISTRADOR, as deliberações sobre matérias de competência privativa de Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante o processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta.
- 4.5. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Regime de Classes	As cotas do FUNDO são de classe única.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, caso o prazo de duração da Classe FII (abaixo qualificado) também o seja, conforme previsto no Regulamento FII.
Categoria	Fundo de investimento financeiro.
Tipo	Renda Fixa.
Objetivo	<p>A Classe Única tem por objetivo buscar retorno por meio da aplicação de seus recursos em ativos de renda fixa, admitindo-se estratégias com risco de juros e de índice de preços, e não possui o compromisso de manter limites mínimo ou máximo para <i>duration</i> média ponderada da carteira.</p> <p>A Classe Única foi constituída com o propósito único de possibilitar aos Cotistas (conforme abaixo definido) a integralização de suas Cotas Subclasse A FII (conforme abaixo definido) em resposta às Chamadas de Capital (conforme abaixo definido), de forma a cumprir com as respectivas obrigações dos Cotistas decorrentes do Estrutura de Integralização Subclasse A (conforme abaixo definido) previsto no Regulamento FII e nos compromissos de investimento firmados pelos Cotistas no momento da subscrição de Cotas Subclasse A FII (“Compromissos de Investimento”).</p> <p>Para todos os fins, o investimento dos Cotistas na Classe Única, na medida em que tem por finalidade exclusiva possibilitar a aplicação dos Cotistas em Cotas Subclasse A FII, nos termos previstos neste Anexo I, não será considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Cotistas, estando sujeito às disposições do Regulamento FII e Compromissos de Investimento. As amortizações das Cotas da Classe Única somente poderão ser realizadas mediante instruções do ADMINISTRADOR, na qualidade de administrador da Classe FII, para atendimento das Chamadas de Capital a serem por ele realizadas.</p> <p>O objetivo da Classe Única, bem como seus resultados passados, não representa, sob qualquer hipótese, garantia, promessa ou sugestão do FUNDO, da Classe Única ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos ativos integrantes de sua carteira de investimentos aos Cotistas.</p>



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

Público-Alvo	<p>A Classe Única é destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados”), que: (i) tenham subscrito cotas tipo ou subclasse A de emissão da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Cotas Subclasse A FII”, “FII” e “Classe FII”, respectivamente), conforme verificado pelo ADMINISTRADOR, na qualidade de distribuidor das Cotas Subclasse A FII, sendo a Classe FII administrada fiduciariamente pelo ADMINISTRADOR e gerida pelo GESTOR; e (ii) busquem a valorização de suas cotas de emissão da Classe Única (“Cotas”) e aceitem assumir os riscos descritos neste Anexo I, aos quais estão expostos os investimentos da Classe Única e, consequentemente, os titulares de Cotas (“Cotistas”).</p> <p>Assim, os recursos que os Cotistas se comprometerem a integralizar em decorrência da subscrição das Cotas Subclasse A FII serão mantidos integralmente nesta Classe Única de modo que, a cada chamada de capital da Classe FII (“Chamada de Capital”), as Cotas serão amortizadas pelo ADMINISTRADOR, com a exclusiva finalidade e na exata proporção necessária ao atendimento da Chamada de Capital da Classe FII, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional de cada Cotista ou de deliberação ou autorização prévia da assembleia geral de cotistas da Classe FII ou Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas do FUNDO ou da Classe Única, conforme o caso, observada a regulamentação aplicável e o disposto neste Anexo I.</p>
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“CUSTODIANTE”).
Controladoria e Escrituração	e ADMINISTRADOR.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas desta classe deverão ser aprovadas pela assembleia especial de cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	A assembleia especial de cotistas poderá aprovar a concessão de direito de preferência aos cotistas em novas emissões por ela deliberadas, bem como os seus termos e condições. Exceto se de outra forma aprovada pela assembleia especial de cotistas, o exercício do direito de preferência deverá ser comunicado ao ADMINISTRADOR em até 10 (dez) dias contados do comunicado de início da nova emissão de cotas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

Negociação	As cotas não poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.
Transferência	<p>Em decorrência da Estrutura de Integralização Subclasse A e conforme previsto neste Anexo I, as Cotas e as Cotas Subclasse A FII adquiridas por um mesmo investidor serão consideradas, até a liquidação da Classe Única, um conjunto indivisível nos termos do artigo 88 do Código Civil. Nesses termos, o Cotista apenas poderá ceder ou de qualquer modo dispor de suas Cotas desde que o faça com relação à totalidade das Cotas e das Cotas Subclasse A FII por ele detidas.</p> <p>Observado o disposto acima, as Cotas não poderão ser transferidas privadamente pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados do anúncio de encerramento da oferta pública da primeira emissão da Classe FII (“Lock-up para negociação”).</p>
Cálculo do Valor da Cota	<p>As cotas terão o seu valor calculado diariamente.</p> <p>O valor da cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas da respectiva classe, apurados, ambos, na abertura do dia.</p>
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Distribuição de Proventos	A classe de cotas incorporará ao seu patrimônio líquido os juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos que integrem a sua carteira.
Utilização de Ativos Financeiros na Integralização, Resgate e Amortização	<p>Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou na hipótese de liquidação do Fundo ou da Classe Única.</p> <p>Para a integralização, amortização e/ou resgate, serão utilizados débito e crédito em conta corrente ou qualquer outro sistema de liquidação que venha a ser criado, legalmente reconhecido e admitido pelo ADMINISTRADOR.</p> <p>Não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização, amortização ou resgate de Cotas.</p>
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do cotista não está limitada ao valor por ele subscrito, de modo que os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo da classe de cotas, sem prejuízo da responsabilidade



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

do ADMINISTRADOR e do GESTOR em caso de inobservância da política de investimento ou de seus deveres, nos termos deste regulamento e da regulamentação aplicável.

2.2 Os cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de subscrição de suas cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.

2.3 Eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo FUNDO serão rateados entre os cotistas, na proporção de suas cotas, sendo certo que, as aplicações realizadas pelos cotistas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado financeiro.

CAPÍTULO 3 – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

3.1 As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe Única, serão escriturais e nominativas, conferindo iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

3.2 Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe Única, conforme aplicável.

3.3 A distribuição das Cotas observará a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

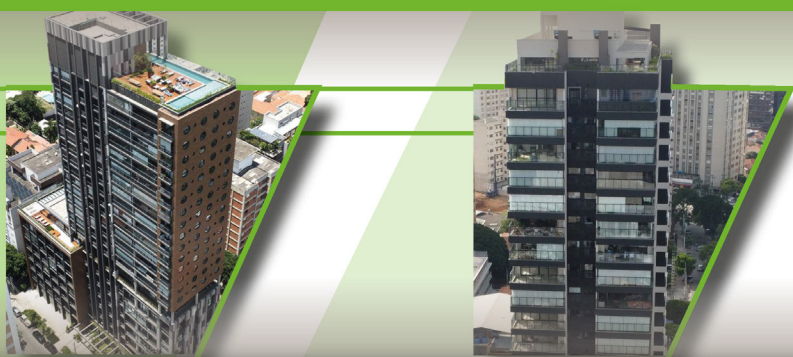
3.4 Os titulares das Cotas Subclasse A FII subscreverão e integralizarão, à vista, Cotas da Classe Única, a qual foi especialmente constituída para receber os recursos dos subscritores das Cotas Subclasse A FII, em valor correspondente ao valor da subscrição das Cotas Subclasse A FII, nos termos estabelecidos nos respectivos Boletim de Subscrição da Classe FII e Compromisso de Investimento, de forma que cada Chamada de Capital da Classe FII destinada aos titulares de Cotas Subclasse A FII será atendida mediante a amortização compulsória de Cotas pelo ADMINISTRADOR, exclusivamente em decorrência de e para fins de cumprimento de cada Chamada de Capital realizada pela Classe FII, solicitando aos titulares de Cotas Subclasse A FII a integralização de suas Cotas Subclasse A FII, nos termos do anexo da Classe FII e dos respectivos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas no âmbito da Classe FII (“**Estrutura de Integralização Subclasse A**”), devendo o ADMINISTRADOR, agindo em nome dos Cotistas, diligenciar para que os valores pagos aos Cotistas em decorrência das amortizações de suas Cotas realizadas nos termos deste item sejam transferidos para a conta corrente da Classe FII, em cumprimento da obrigação de cada Cotista de integralizar suas respectivas Cotas Subclasse A FII.

3.4.1 Ao aderirem a este Anexo I os Cotistas outorgam poderes bastantes ao ADMINISTRADOR, na qualidade de instituição responsável pela administração fiduciária da Classe Única e da Classe FII, para que este realize a integralização das Cotas Subclasse A FII mediante a utilização dos recursos decorrentes da amortização de suas respectivas Cotas, conforme descrito neste item, sendo certo que referidos poderes são outorgados com a expressa e única finalidade de que o ADMINISTRADOR atue em benefício da Classe FII, enquanto credora de valores não integralizados relativos às Cotas Subclasse A FII subscritas pelos Cotistas, de modo que são irrevogáveis, nos termos dos Artigos 684 e 685 do Código Civil.

3.4.2 Os recursos decorrentes da amortização compulsória de Cotas que eventualmente sobejem ao montante utilizado para o integral atendimento às Chamadas de Capital, em razão de possíveis descasamentos decorrentes dos regimes tributários distintos a que podem estar sujeitos os Cotistas, poderão ser pagos diretamente aos Cotistas.

3.5 Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior de Cotas.

3.6 Sem prejuízo do disposto neste Anexo I, a emissão de novas Cotas, incluindo valor total da emissão, quantidade de novas Cotas, valor unitário das novas Cotas, regime de distribuição e demais características, termos e condições da respectiva emissão, dependerão de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas e seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de tais novas Cotas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

3.7 Durante o Prazo de Duração, as Cotas serão compulsoriamente amortizadas por iniciativa do ADMINISTRADOR, em decorrência de cada Chamada de Capital em que os titulares de Cotas Subclasse A FII sejam chamados a integralizar suas Cotas Subclasse A FII, nos termos do Regulamento FII e dos respectivos Compromissos de Investimento, observada a proporção entre o valor da Chamada de Capital e o valor total do capital comprometido pelo Cotista no FII. Havendo diferença positiva entre os valores amortizados e o valor da Chamada de Capital do FII, estes serão entregues aos Cotistas.

3.8 A Classe Única será liquidada e as Cotas serão resgatadas ao fim do prazo de duração da Classe Única ou do FUNDO e/ou caso se verifique qualquer um dos seguintes eventos: (i) na hipótese de liquidação do FII; (ii) na hipótese de integralização da totalidade das Cotas Subclasse A FII; e/ou (iii) na hipótese de o GESTOR, em alinhamento com o ADMINISTRADOR e os gestores do FII, após o término do Período de Investimento (conforme definido no Regulamento FII) e de suas eventuais prorrogações, requerer ao ADMINISTRADOR a liquidação da Classe Única, tendo considerado a probabilidade de serem realizadas novas Chamadas de Capital, nos termos do Regulamento FII, e os custos incorridos pelos Cotistas com a manutenção da Classe Única frente ao valor de seu patrimônio líquido.

3.9 Na hipótese do item acima, as Cotas serão resgatadas pelo valor do patrimônio líquido da Classe Única, apurado na data do referido encerramento, dividido pela quantidade de Cotas. O pagamento será efetuado conforme estabelecido neste Anexo I, sem a cobrança de qualquer taxa ou despesa até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

4.1 A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe Única, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas desta Classe Única, na forma da Resolução CVM 175.

4.2 Os seguintes quóruns deverão ser observados pela Assembleia Especial de Cotistas ao deliberar sobre as matérias previstas abaixo, sem prejuízo de outras matérias que sejam de competência da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo I e da regulamentação aplicável, observado que, exceto se de outra forma expreso, os quóruns serão calculados sobre as Cotas subscritas por cada Cotista, excluídos os votos conflitados e/ou impedidos, nos termos deste Anexo I e da regulamentação aplicável:

Matéria	Quórum
(i) demonstrações contábeis da Classe Única, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social a que se referirem;	Maioria das Cotas presentes
(ii) destituição ou substituição do GESTOR e escolha de seu substituto;	Maioria das Cotas subscritas
(iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;	Maioria das Cotas subscritas
(iv) destituição ou substituição do Custodiante, bem como a escolha de seu substituto;	Maioria das Cotas subscritas
(v) alteração do prazo de duração da Classe Única;	Maioria das Cotas subscritas
(vi) fusão, incorporação, cisão, transformação ou eventual liquidação da Classe Única, em caso de convocação da Assembleia Especial de Cotista (ou envio de Consulta	Maioria das Cotas subscritas



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

Matéria	Quórum
Formal) <u>que não seja realizada mediante orientação do GESTOR;</u>	
(vii) fusão, incorporação, cisão, transformação ou eventual liquidação da Classe Única, em caso de convocação da Assembleia Especial de Cotista (ou envio de Consulta Formal) <u>que seja realizada mediante orientação do GESTOR;</u>	Maioria das Cotas subscritas
(viii) alterações deste Regulamento para a alteração dos quóruns previstos neste item 5.2;	Mesmo quórum necessário para aprovação do item cujo quórum será alterado
(ix) amortização de Cotas, exceto com relação à amortização compulsória prevista no Anexo I para fins do “Estrutura de Integralização Subclasse A”;	Maioria das Cotas subscritas
(x) qualquer alteração do Anexo I que vise a modificar a finalidade da Classe Única prevista no item 3.4 do Anexo I e o relacionamento com a Classe FII, o “Estrutura de Integralização Subclasse A” e/ou as hipóteses de resgate de Cotas e de liquidação do FUNDO e da Classe Única;	85% (oitenta e cinco por cento) das Cotas subscritas
(xi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;	Maioria das Cotas subscritas ou o quórum mínimo de aprovação relativo à matéria cujo quórum se pretende alterar, o que for maior
(xii) emissão e distribuição de novas Cotas, bem como os prazos, termos e condições para subscrição e integralização dessas Cotas;	Maioria das Cotas subscritas
(xiii) eventual aumento da Taxa de Administração, Custódia e Escrituração;	Maioria das Cotas subscritas
(xiv) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;	Maioria das Cotas subscritas
(xv) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.	2/3 (dois terços) das Cotas subscritas

4.2.1 A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita pelo ADMINISTRADOR com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, e far-se-á exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no cadastro do Cotista ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.2.2 A Assembleia Especial de Cotistas também pode ser convocada, a qualquer tempo, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas, pelo GESTOR ou pelo Custodiante, para deliberar sobre matérias de interesse da Classe Única, em observância ao disposto na Resolução CVM 175.

4.2.3 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

- 4.2.4 A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.2.5 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.
- 4.2.6 A cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira na Classe Única.
- 4.2.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

4.3 A critério exclusivo do ADMINISTRADOR, as Assembleias Especiais de Cotistas poderão ser realizadas, total ou parcialmente, de modo eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereços previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo ADMINISTRADOR, conforme especificado na convocação.

4.4 A critério exclusivo do ADMINISTRADOR, as deliberações sobre matérias de competência privativa de Assembleia Especial de Cotistas poderão ser adotadas mediante o processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta.

4.5 Este Anexo I pode ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO 5 – REMUNERAÇÃO

5.1 As seguintes remunerações serão devidas pela classe de cotas para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 dias):

TAXA	BASE DE CÁLCULO E PERCENTUAL
Taxa Global	R\$ 2.909,00 (dois mil, novecentos e nove reais) mensais. A critério do ADMINISTRADOR, a remuneração acima será corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IPCA ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.
Taxa Máxima Global	Não aplicável.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: https://www.rbasset.com/imobiliario/rb-desenvolvimento-residencial-v-fii/	
Taxa Máxima de Custódia	Não há.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa de Performance	Não aplicável.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

CAPÍTULO 6 – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

6.1 A classe de cotas possuirá, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da carteira em ativos relacionados diretamente, ou sintetizados via derivativos, observado o disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável.

ATIVOS	PERCENTUAL MÍNIMO
a) Títulos da dívida pública federal	95%
b) Títulos de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras que possuam classificação de risco atribuída pelo GESTOR, no mínimo, equivalente àqueles atribuídos aos títulos da dívida pública federal	
c) Operações compromissadas lastreadas em títulos da dívida pública federal ou em títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, desde que, na hipótese de lastro em títulos de responsabilidade de pessoas de direito privado, a instituição financeira contraparte da classe na operação possua classificação de risco atribuída pelo GESTOR, no mínimo, equivalente àqueles atribuídas aos títulos da dívida pública federal	

6.2 A classe de cotas obedecerá, ainda, os seguintes limites em relação aos emissores e recursos excedentes de seu patrimônio líquido:

LIMITES POR EMISSOR		
<u>EMISSION</u>	<u>PERCENTUAL INDIVIDUAL</u> (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas)	<u>PERCENTUAL CONJUNTO</u> (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas)
a) Instituição Financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	Até 20%	Até 20%
b) Emissor companhia aberta ou assemelhada, nos termos de norma específica	Até 10%	Até 10%
c) Sociedade de propósito específico que seja subsidiária integral de companhia securitizadora registrada na categoria S2	Até 10%	Até 10%
d) Pessoas naturais	Vedado	Até 5%



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

e) Valores mobiliários representativo de dívida de emissão de companhia não registrada na CVM	Até 5%	
f) Fundos de Investimento	Sem Limites	Sem Limites
g) União Federal	Sem Limites	Sem Limites
h) Ativos financeiros de emissão do GESTOR e companhias integrantes de seu grupo econômico	Até 20%	Até 20%
i) Ações de emissão do GESTOR e de companhias integrantes de seu grupo econômico	Vedado	
j) Cotas de fundos de investimento administrados pelo GESTOR ou partes relacionadas	Até 100%	Até 100%

LIMITES POR MODALIDADE DE ATIVO FINANCEIRO		
<u>ATIVO</u>	<u>PERCENTUAL INDIVIDUAL</u>	<u>PERCENTUAL EM CONJUNTO</u>
a) Títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	Até 100%	Até 100%
b) Ouro financeiro, desde que negociado em mercado organizado	Até 5%	Até 5%
c) Títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e operações compromissadas lastreadas nesses títulos		
d) Notas promissórias, debêntures, notas comerciais, certificados de depósito de valores mobiliários, desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública		
e) Bônus e recibos de subscrição, cupons e quaisquer outros ativos decorrentes dos valores mobiliários referidos acima	Vedado	Vedado
f) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) destinadas ao público em geral	Até 5%	Até 5%



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

g) Cotas de fundos de investimento em índices - ETF		
h) BDR-Ações, BDR-Dívida Corporativa e BDR-ETF	Vedado	Vedado
i) Ativos, perfeitamente fungíveis de uma única emissão de valores mobiliários, desde que essa aplicação em específico constitua a política de investimento da classe e os ativos tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública	Vedado	Vedado
j) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) destinados exclusivamente a investidores qualificados	Até 5%	Até 5%
k) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC	Até 5%	
l) Valores mobiliários representativo de dívida de emissão de companhia não registrada na CVM		
m) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	Vedado	
n) Certificados de recebíveis	Até 5%	
o) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) e destinados exclusivamente a investidores profissionais, administrados pelo ADMINISTRADOR	Até 5%	
p) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cuja política de investimentos admita a aplicação em direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos na Resolução 175	Vedado	
q) Certificados de recebíveis cujo lastro seja composto por direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos na Resolução 175		
r) Cotas de fundos de investimento em participações – FIP	Vedado	Vedado



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

s) Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – FIAGRO	Vedado	Vedado
t) Cotas de FIAGRO cujas políticas de investimento admitam aquisição de direitos creditórios	Vedado	
u) Cotas de FIAGRO cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não-padronizados	Vedado	
v) Títulos e contratos de investimento coletivo	Vedado	Vedado
w) Criptoativos		
x) Valores mobiliários emitidos por meio de plataformas eletrônicas de investimento participativo, desde que sejam objeto de escrituração realizada por escriturador autorizado pela CVM		
y) CBIO e créditos de carbono		
z) Outros ativos financeiros não previstos nos itens “k” ao “y”	Vedado	Vedado

6.3 A classe de cotas respeitará ainda os seguintes limites:

Características Adicionais Aplicáveis à Carteira	
	PERCENTUAL (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas) OU LIMITAÇÃO
a) OPERAÇÕES EM MERCADO DE DERIVATIVOS	VEDADO
b) ATIVOS FINANCEIROS CLASSIFICADOS COMO CRÉDITO PRIVADO	ATÉ 5%
c) ATIVOS FINANCEIROS NEGOCIADOS NO EXTERIOR	VEDADO
d) OPERAÇÕES QUE GEREM ALAVANCAGEM PARA CLASSE	NÃO
e) RISCO DE CAPITAL	VEDADO
f) Emprestar ativos financeiros	VEDADO
g) Tomar ativos financeiros em empréstimo	NÃO



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
RENDA FIXA

CAPÍTULO 7 – TRIBUTAÇÃO

7.1 O GESTOR, na definição da composição da carteira do FUNDO, buscará perseguir o **tratamento tributário de longo prazo** segundo classificação definida para fundos de investimento pela regulamentação vigente.

Operações da carteira:	De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do FUNDO são isentas do Imposto sobre a Renda ("IR") e estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	
Os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IR na fonte no resgate das cotas, conforme alíquota decrescente em função do prazo de aplicação descrita a seguir:	
Período da aplicação:	<u>Alíquota de Longo Prazo</u>
Até 180 dias	22,5%
De 181 a 360 dias	20,0%
De 361 a 720 dias	17,5%
Acima de 720 dias	15,0%
<u>NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTE FUNDO TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO</u> quando a composição da carteira de títulos tenha prazo médio igual ou superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.	
Caso, por razões estratégicas e/ou operacionais decorrentes da busca do cumprimento da política de investimento, a carteira do FUNDO for classificada como de Curto Prazo, como tal entendendo-se aquela cuja composição de títulos tenha prazo médio igual ou inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, o imposto de renda será cobrado às seguintes alíquotas:	
Período de Aplicação:	<u>Alíquota de Curto Prazo</u>
Até 180 dias	22,5%
Acima de 180 dias	20,0%
Cobrança do IRF:	Na hipótese de resgate das cotas por ocasião do encerramento do prazo de duração da classe de cotas ou sua liquidação, o rendimento será constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas à alíquota aplicável com base no prazo médio dos títulos componentes da carteira do FUNDO e no prazo de aplicação no FUNDO pelo cotista. A cobrança do imposto será realizada pela retenção de parte do valor resgatado.
Amortização de Cotas:	O IRF deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, na proporção da parcela amortizada, à alíquota aplicável



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA

	com base no prazo médio dos títulos componentes da carteira do FUNDO e no prazo de aplicação no FUNDO pelo cotista, às alíquotas regressivas descritas à hipótese de resgate das cotas, definidas em função do prazo do investimento do cotista respectivo.
II. IOF/TVM:	
Alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas sofrerão tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto é de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor da operação, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com uma tabela regressiva. Ele começa limitado a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação e chega a zero para resgates a partir do 30º (trigésimo) dia da data da aplicação.	

7.2 O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO e não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

7.3 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

CAPÍTULO 8 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

8.1 A carteira da classe de cotas está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à classe de cotas e aos cotistas.

8.2 Os fatores de risco ora descritos levam em consideração a carteira da classe de cotas, bem como a carteira de eventuais fundos investidos, e podem ser consultados no link do website descrito adiante.

8.3 O GESTOR e o ADMINISTRADOR podem utilizar métricas para aferir o nível de exposição da classe de cotas aos riscos, conforme mencionados no link do website descrito adiante.

8.3.1 Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a classe de cotas se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas.

8.4 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação:

Risco de Mercado, Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental, Risco Regulatório e Judicial, Risco de Concentração, Risco Decorrente de Investimento em Fundos Estruturados, Dependência do GESTOR, Risco de Crédito, Risco de Liquidez, Risco de Patrimônio Negativo.

Outros Riscos: Não há garantia de que a classe de cotas seja capaz de gerar retornos para os cotistas. Não há garantia de que os cotistas receberão qualquer distribuição da classe de cotas. Consequentemente, investimentos na classe de cotas somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.

8.5 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

8.5.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais.

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA**

O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

8.6 Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

8.7 O GESTOR, visando proporcionar a melhor rentabilidade aos cotistas, poderá, respeitadas as limitações deste regulamento e da legislação, definir livremente o grau de concentração da carteira de aplicação da classe de cotas. Não obstante a diligência do GESTOR em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos da classe de cotas estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a riscos de crédito, que podem gerar depreciação dos ativos financeiros da carteira da classe de cotas, não atribuível a atuação do GESTOR.

* * *



ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MATERIAL PUBLICITÁRIO



Gestor

RB ASSET

Coordenador Líder

btgpactual

Coordenador

ONE

*FII Desenvolvimento
Residencial V*

Consultor Big Data:

data zap
grupo OLX



Sumário Executivo

01

Resumo da Oferta

02

Oportunidade de Mercado

03

Institucional & Track Record RB Asset



RB ASSET

04

Tese de Investimento – Ativo Alvo

05

Estudos de Caso

06

Recap

07

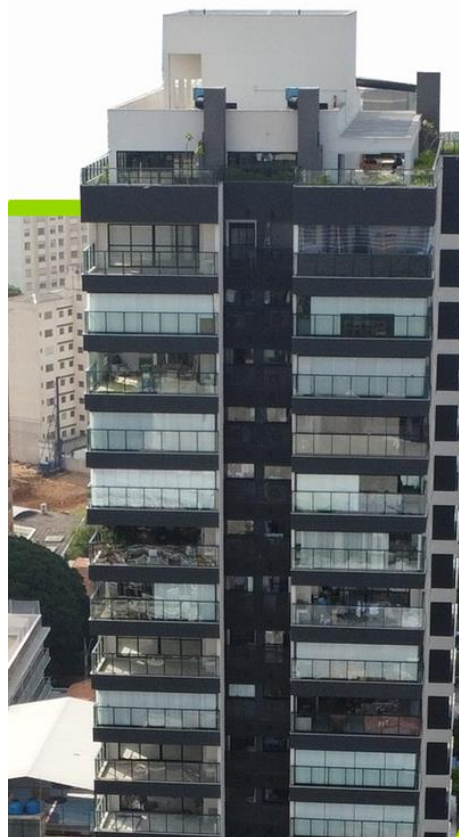
Term Sheet

08

Anexos– Informações Adicionais

FUNDOS Imobiliários

MATERIAL CONFIDENCIAL



01 *Resumo da Oferta*

FUNDOS Imobiliários



APRESENTAÇÃO DO FUNDO - RB ASSET DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V



Isenção de IR em
dividendos para PF

18,0% a.a.
Retorno alvo Líquido¹



Upside de renda variável
com proteções estruturadas



Consultor de dados
especializado



Foco na cidade de São Paulo, responsável
por quase 10% do PIB do país

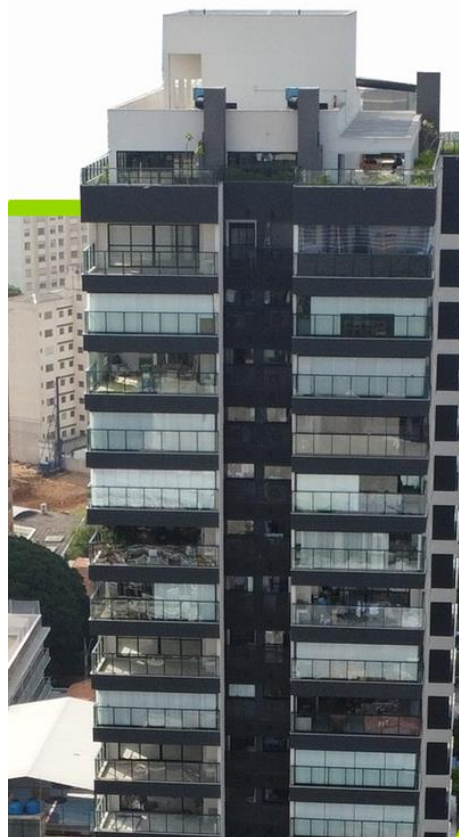


Diversificação por
empreendimento, e
incorporadora²

1) Nominal. Projeção inflação ETTJ ANBIMA (11/10/2024).

2) (i) Concentração Regional: Os empreendimentos imobiliários devem estar localizados predominantemente na Cidade de São Paulo. (ii) Exposição dos Empreendimentos: O investimento total em um único empreendimento não pode ultrapassar 50% do patrimônio líquido ou do Capital Comprometido, o que for maior (iii) Exposição dos Incorporadores: A exposição total da classe a um único incorporador não deve exceder 50% do patrimônio líquido ou do Capital Comprometido, o que for maior

A expectativa de retorno é projetada, com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto. As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas



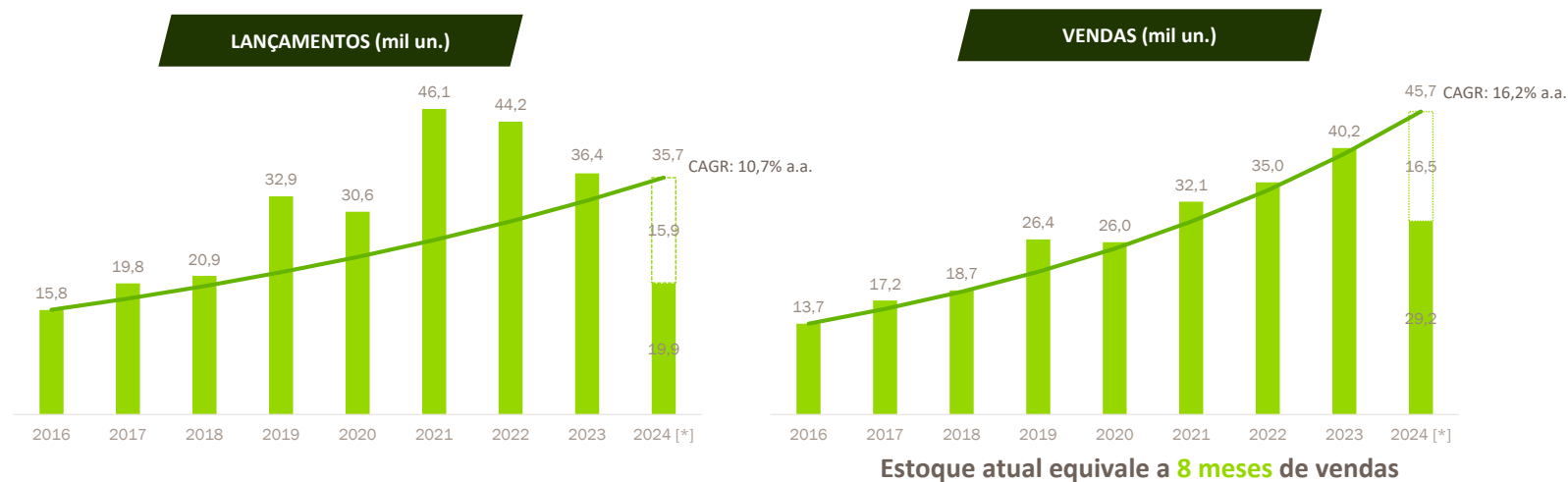
02 Oportunidade de Mercado

FUNDOS Imobiliários



MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

Mercado residencial da **Cidade de São Paulo** vem quebrando sucessivos recordes, com um volume de **vendas** 47% acima dos lançamentos em 2024



Lançamento e Vendas de Imóveis Médio/Alto Padrão. Fonte: Secovi-SP, BCB
CAGR: Compound annual growth rate. [*] Dados históricos de 2024 até agosto. Valores Anualizados considerando a mesma sazonalidade média de 2022 e 2023



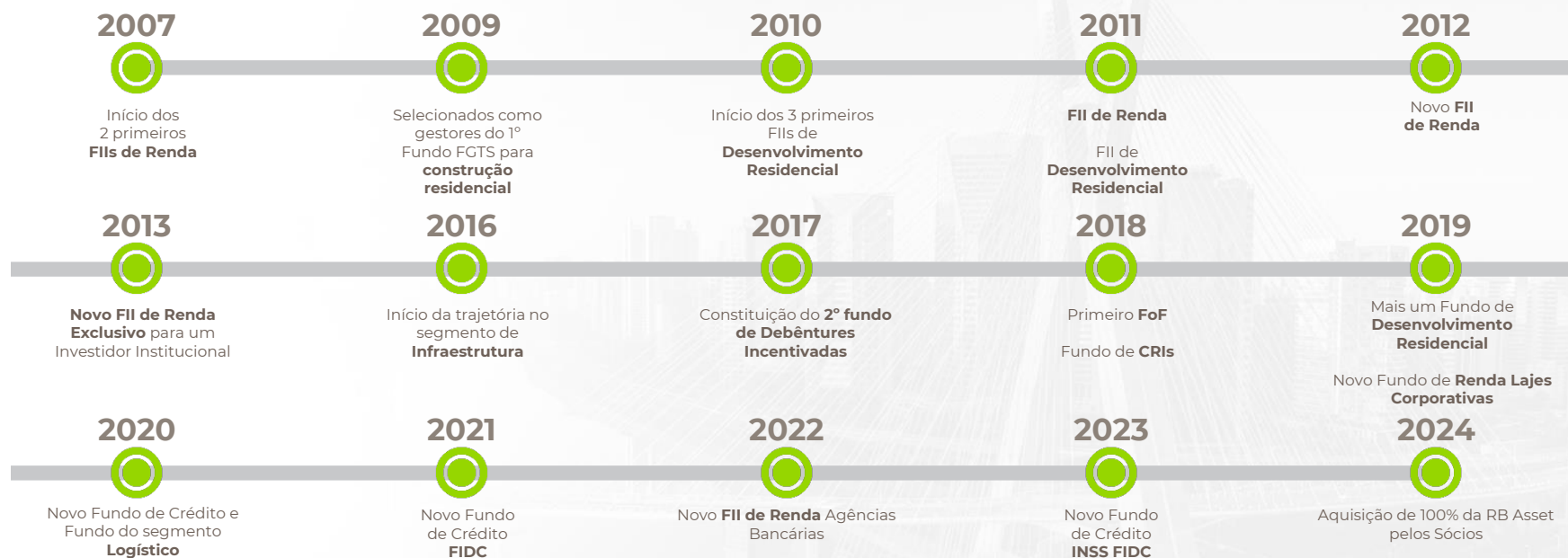
03 *Institucional & Track Record RB Asset*

FUNDOS Imobiliários



TRAJETÓRIA

Uma trajetória de 17 anos e mais de R\$ 10 bilhões investidos



FONTE: RB ASSET

Liderança permanece Consistente desde o início das Operações, com + 20 anos de Colaboração juntos



Regis Dall'Agnese



Marcelo Michalú



Denise Kaziura



RB ASSET – Track Record Brasil

Experiência comprovada em projetos de desenvolvimento residencial no Brasil



Histórico de operações desde 2008, com mais de **140 projetos** dos quais 55 sob modalidade de **Permuta**



Extenso **track record** com mais de **R\$ 10 bilhões investidos**, **R\$ 2 bilhões** somente no mercado residencial



Relacionamento com todos os principais **players** do setor imobiliário, e elevada capacidade de **originação de projetos (deals)** realizados com **50 incorporadores**



AuM no setor atualmente da ordem de **R\$ 400 milhões**, com VGV dos projetos de **R\$ 3,6 bilhões**



Histórico de performance com **atuação consistente** tanto nos momentos favoráveis como em períodos de **downturn**



Equipe focada e experiente, com mais de **20 anos de atuação**, conhecimento aprofundado do **mercado imobiliário**

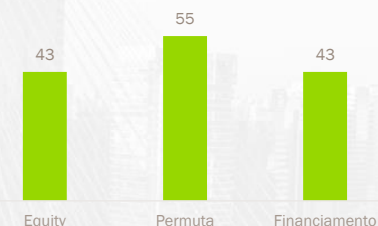


Underwriting especializado, com alta capacidade de identificação e mitigação de riscos

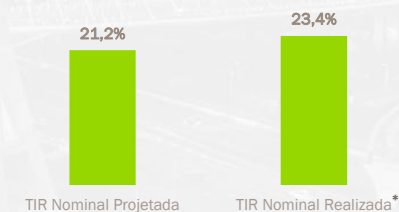


Elevado nível de controle dos projetos, com **monitoramento constante dos seus riscos**, e atuação proativa e preventiva com intervenção e correção

Modalidade de Investimento



Retorno Consistente em Permutas (%a.a)



*48 projetos de permuta finalizados e 7 na melhor projeção



RB Asset – Track Record São Paulo

A RB Asset possui vasto track record imobiliário na cidade de São Paulo

Foco em projetos nas principais regiões da cidade de São Paulo.



68 projetos
residenciais desenvolvidos



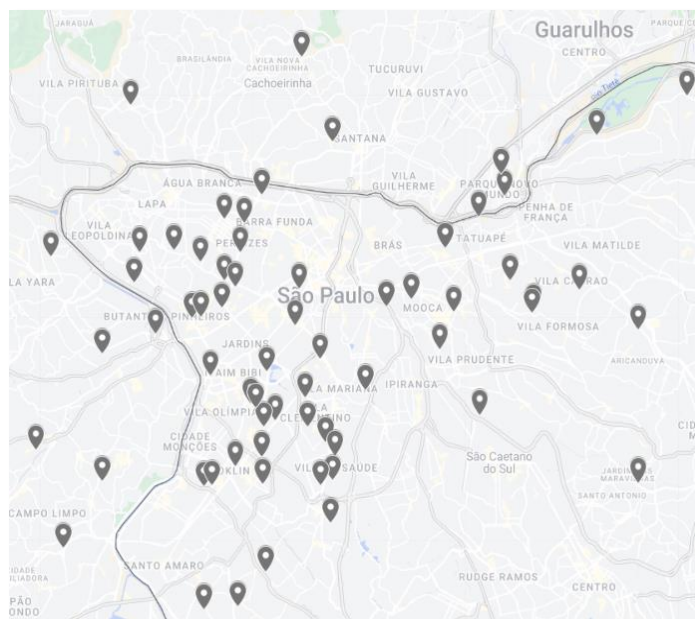
+ de R\$ 1,05 bilhão
em investimentos



Projetos com **28 incorporadores** nos
principais bairros de **São Paulo**



Aprox. 14 mil
unidades habitacionais desenvolvidas



Fonte: Google Earth; RB Asset

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 1. Pinheiros | 20. Chácara Klabin |
| 2. Mooca | 21. Horto Florestal |
| 3. Saúde | 22. Ibirapuera |
| 4. Anália Franco | 23. Itaim Bibi |
| 5. Brooklin | 24. Jabaquara |
| 6. Moema | 25. Jaguaré |
| 7. Vila Madalena | 26. Jardim Paulista |
| 8. Água Branca | 27. Perdizes |
| 9. Butantã | 28. Pirituba |
| 10. Interlagos | 29. Sacomã |
| 11. Parque Novo do Mundo | 30. Santana |
| 12. Vila Clementino | 31. Sapopemba |
| 13. Vila Nova Conceição | 32. Tatuapé |
| 14. Alto da Lapa | 33. Vila Mascote |
| 15. Aricanduva | 34. Vila Mariana |
| 16. Barra Funda | 35. Vila Maria |
| 17. Bela Vista | |
| 18. Belém | |
| 19. Campo Belo | |



TRACK RECORD – INCORPORADORES DE PROJETOS ATUAIS

A RB Asset possui projetos com diversos incorporadores renomados no mercado

kallas
INCORPORADORA

REM
CONSTRUTORA E INCORPORADORA

one
INNOVATION

stan

RFM

niss
INCORPORADORA

you,inc

TIBÉRIO
CONSTRUINDO O QUE VOCÊ PRECISA

**PAES &
GREGORI**

**FIBRA
EXPERTS**
MORAR | TRABALHAR | CONVIVER

Tarjab

VIEWCO

Benx
Incorporadora



Equipe

Estrutura com 10 profissionais dedicados à área imobiliária



Regis Dall'Agnese

CEO – Head de Gestão



Marcus Dória

Sócio – Head Imobiliário



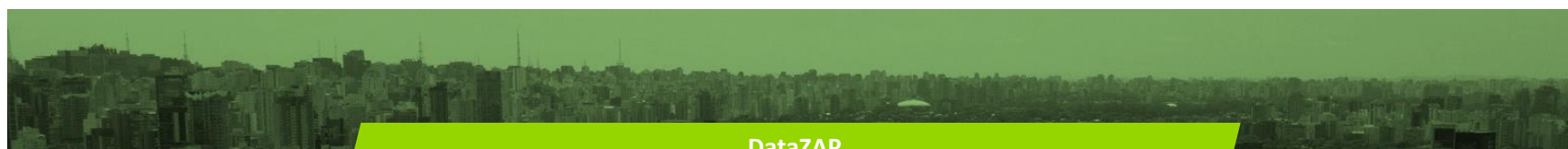
Equipe **altamente especializada** no mercado imobiliário

Time **Comercial** – 5 Profissionais

- **Originação e estruturação** de projetos
- **Relacionamento** com incorporadores

Time **Técnico** – 5 Profissionais

- Profissionais dedicados ao **acompanhamento de obras, aprovações e análise de projetos**
- **Interface** com construtoras e gerenciadoras



DataZAP

Fundo Residencial V conta também com a experiência da DataZAP, empresa do Grupo OLX com 13 anos de história, a principal referência de inteligência imobiliária do mercado brasileiro



+50

características de imóveis analisadas

+2,2 Milhões/Mês

de estudos de precificação realizados

+15 Milhões

registros na base de dados de estudo

+1 Milhão

de imóveis analisados

+1,4 Milhão

de consumidores e clientes entrevistados

+52 Mil

imóveis no banco de dados de lançamentos

O Datazap atuará nas seguintes frentes do fundo

- Auxílio com **dados de análise** e identificação de **oportunidades de investimento**
- Disponibilização de **dados de mercado** para o constante **monitoramento do portfólio** do fundo



04 Tese de Investimento

FUNDOS Imobiliários



TESE DE INVESTIMENTO – PERMUTA

Investimento em projeto residencial, equivalente à parcela do terreno, via permuta* por percentual do VGV ou de unidades do projeto com importantes mecanismos de *downside protection* e expectativa de retornos.

A experiência da RB Asset permite originar, analisar, selecionar, estruturar e gerir projetos residenciais, desde a aquisição do terreno, passando pelo desenvolvimento/construção, entrega das obras até a monetização completa dos projetos pela venda das unidades.

ORIGINAÇÃO

- ✓ Cobertura recorrente do setor e contato permanente com os principais *players* do setor;
- ✓ Executivos conhecidos e reconhecidos pelo mercado, com robusta experiência;
- ✓ Expressiva credibilidade pela consistência dos *deals* realizados;
- ✓ Capacidade de seleção dos melhores *developers* e projetos.

ESTRUTURAÇÃO

- ✓ Estruturação de mais de 140 operações;
- ✓ Estruturas robustas de garantias e importantes mitigadores de riscos;
- ✓ Foco na governança dos projetos - voto e veto da RB Asset nas decisões relevantes;
- ✓ Estruturas seguras para investimento em SPEs e via CRIs, financiamento de obras e sobretudo modelos de permuta.

GESTÃO E MONITORAMENTO

- ✓ Atuação proativa em todas as etapas, incluindo desenvolvimento de produto, elaboração e aprovação dos projetos, comercialização, obras e entrega, com intervenção sempre que necessário;
- ✓ Acompanhamento de todas as obras com gerenciadora externa;
- ✓ Gestão de vendas; carteira de recebíveis, preço praticado nas comercializações e fluxo de caixa dos projetos até repasse das chaves;
- ✓ Monitoramento previsto x realizado para rubricas contábeis e fluxo de caixa;
- ✓ Monitoramento do risco de crédito da incorporadora.

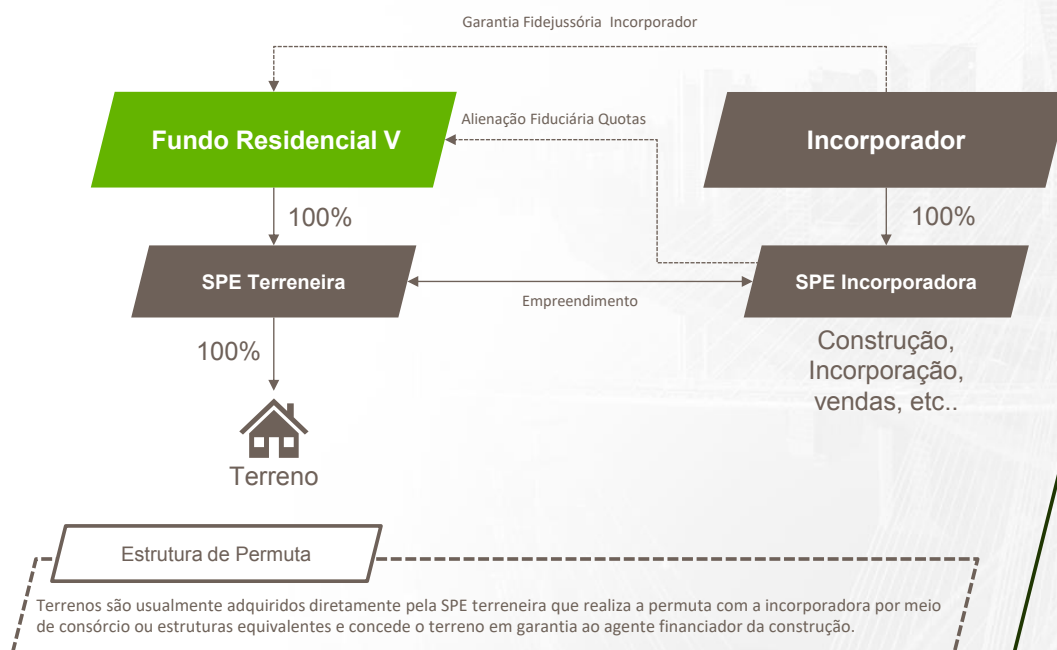
* Terrenos diretamente ou consórcios ou SPEs proprietárias dos terrenos ou estruturas equivalentes

A expectativa de retorno é projetada, com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta do prospecto. As expectativas de retorno e as proteções estruturadas mencionadas não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas



TESE DE INVESTIMENTO – ESTRUTURA USUAL DE PERMUTA

A estrutura de investimento em permuta da RB Asset alia garantias e mecanismos de mitigação de riscos da incorporação.



Garantias Usuais

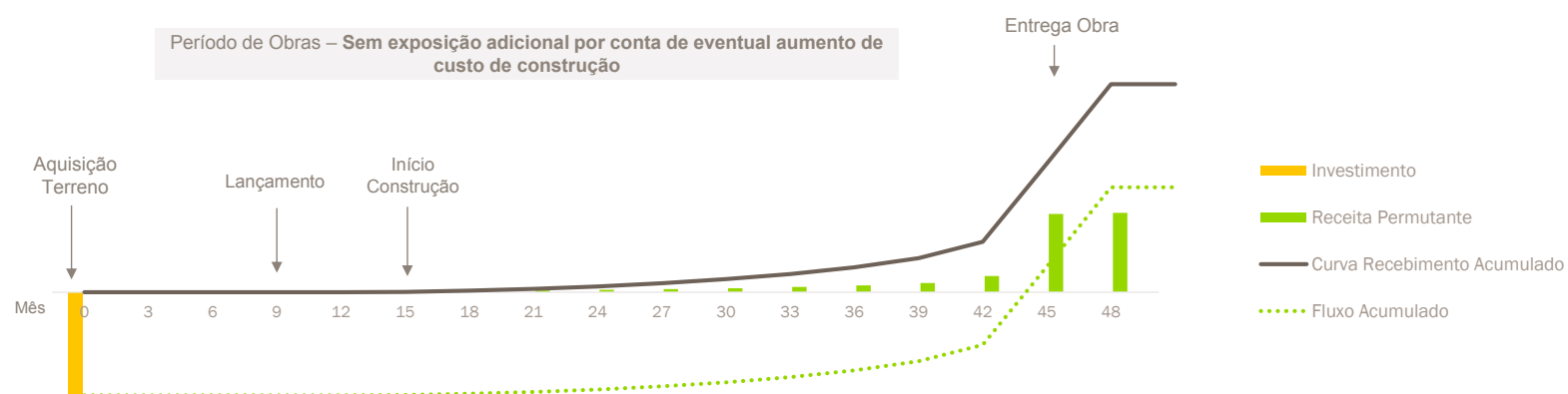
- Garantia Fidejussória Incorporador
- Alienação Fiduciária Quotas da SPE Incorporadora
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

Exemplos de Mitigadores de Risco

- Ajuste do percentual da permuta em caso de mudança de determinadas variáveis do projeto
- Opção de venda do terreno em caso do acionamento de condições contratuais
- Sem exposição ao custo de construção



TESE DE INVESTIMENTO – PERMUTA: FLUXO DE CAIXA PADRÃO



- ✓ Investimento Inicial (Aquisição do Terreno) em troca do percentual do VGV ou unidades do projeto;
- ✓ Fluxo de Receita concentrado principalmente após a entrega do empreendimento (período de repasse).



TESE DE INVESTIMENTO – PERMUTA: ECONOMICS

18,0% a.a.

Retorno alvo*

2,1x

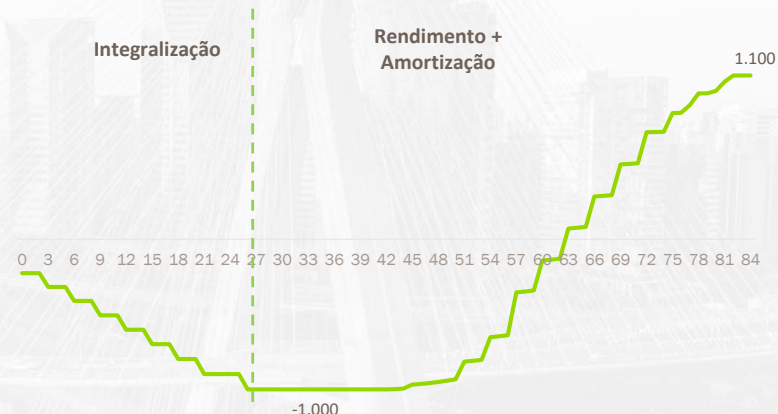
MOIC*

Fundo de **gestão ativa** com chamadas de capital durante os primeiros **3 anos**. Com prazo total de **7 anos**, o fundo objetiva **retorno via desenvolvimento de unidades residenciais para venda**.

Diversificação como filosofia de investimento, em relação a:

- Expectativa de investimento de R\$ 15 a 35 Milhões por projeto
- Público-alvo e faixa de renda dos potenciais compradores;
- Por incorporador** – Limitado à R\$ 80 Milhões ou 50% do fundo

Fluxo de Caixa Acumulado R\$/Cota – Investidor (Meses)



Fonte: RB Asset

*Nominal. Projeção inflação ETTJ ANBIMA (11/10/2024).

** O limite de diversificação por incorporador se dá pelo menor valor entre R\$ 80 milhões ou 50% do fundo

A expectativa de retorno é projetada, com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto. As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas



TRACK RECORD RB ASSET - PERMUTA

RETORNO HISTÓRICO OPERAÇÕES DE PERMUTA (%a.a)



55
Permutas Investidas +
de 5 bilhões de VGV

+ 200 Bps²
Acima do Retorno
Mediano Projetado

+ 70 %
Dos projetos acima do
Retorno Mediano Projetado

+ 15 Anos
De track record em projetos de
permuta com 12 incorporadoras

● TIR Nominal Realizada por Projeto ● TIR Nominal Estimada por projeto em andamento

1. TIRs Nominais em %a.a. As Medianas consideram os 48 projetos finalizados e a melhor estimativa de rentabilidade para os 7 projetos ainda em andamento

2. Estrutura de permuta da RB Asset permite captura de inflação acima da projetada.

A rentabilidade histórica é apresentada com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto. As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas



PROCESSO DE INVESTIMENTO – IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

A RB Asset conta com processos organizados e estruturados de subscrição de risco.





TESE DE INVESTIMENTO – FII DE PERMUTA E MERCADO RESIDENCIAL

Resiliência:
Mercado Imobiliário
Residencial



Governança*:
Comitê de Investimentos com
dois representantes da RB
Asset e um pela DataZAP



Gestão Ativa:
Diversificação e
Seleção de Ativos



Ativo real:
Proteção contra
a Inflação



Permuta:
Mitigação de Riscos
frente à Incorporação



Track Record RB:
+140 Projetos investidos



Originação:
Acesso diferenciado a
projetos



Retorno:
Retorno diferenciado nas
operações de permuta



* A rentabilidade histórica é apresentada com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto. As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas



05

Estudos de Caso

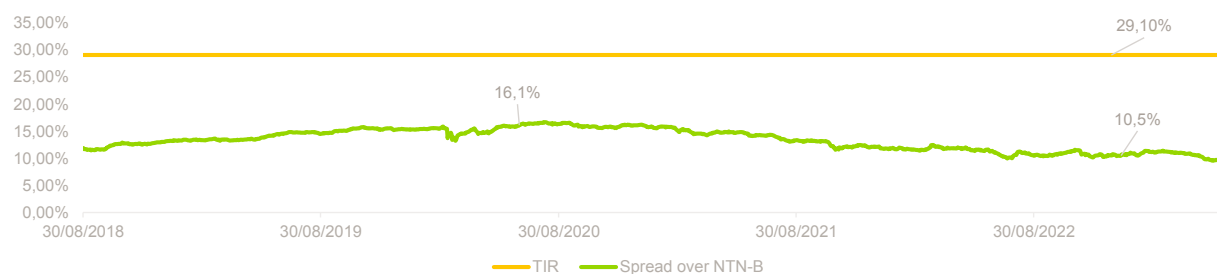
FUNDOS Imobiliários 



PERMUTA – BULL CASE



Spread over NTN-B



A estrutura de **permuta** permite importante **redução dos riscos** e, ao mesmo tempo, capturar certos **upsides dos projetos**, com potencial **melhora da rentabilidade**

TIR Projetada: INCC + 16,5% a.a.

TIR Auferida: INCC + 18,5% a.a.

Equivalente a IPCA + 22,5% a.a. ou **29,1% a.a.**

NTN-B: 15,9% a.a.

CDI: 6,7% a.a.

IPCA: 6,1% a.a.

Lançamento: Nov/19

Entrega: Out/22

Múltiplo Nominal: 1,84x



PERMUTA – BEAR CASE

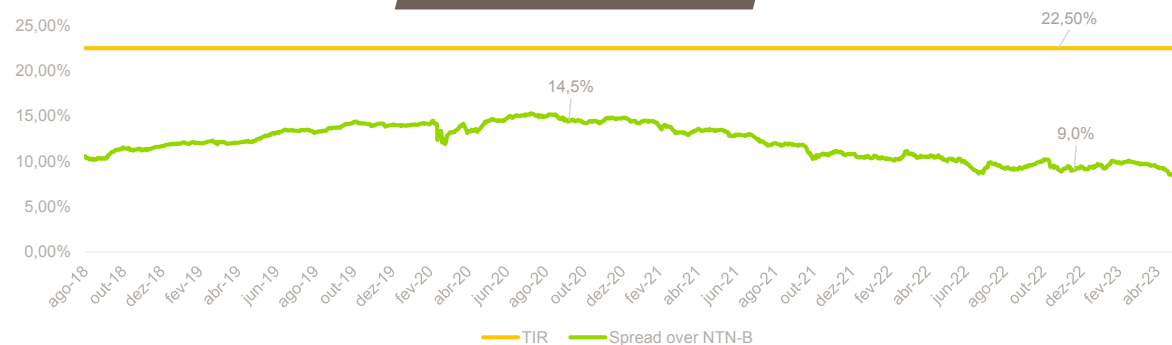


Lançamento: Nov/18

Entrega: Jul/21

	Viabilidade Inicial	Cenário <small>*sem ajuste na participação</small>	Cenário Real
% da Receita do Permutante	22,33%	22,33%	24,61%
Valor do M² do projeto	R\$ 9.375,00	R\$ 8.509,00	R\$ 8.509,00
TIR do Permutante	18,0% + Inflação	12,7% + Inflação	16,6% + Inflação
Prazo da Operação	Jan/22	Jul/24	Jul/24

Spread over NTN-B

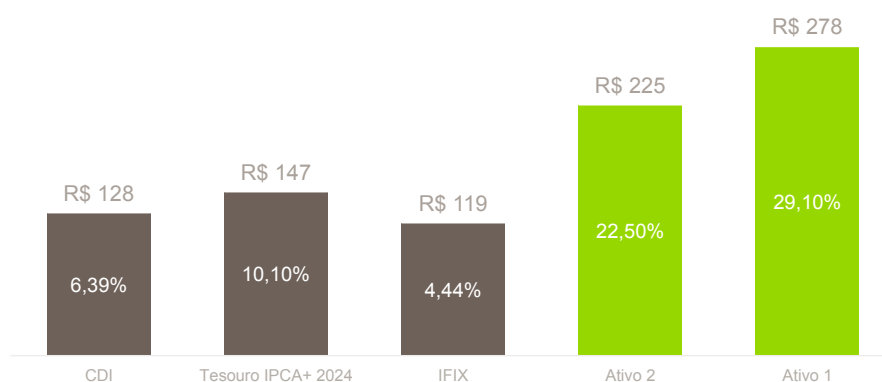


Mesmo num caso onde o sucesso do projeto não aconteceu como esperado, o **retorno da operação** foi **significativamente preservado** em função das **proteções estruturais: ajuste na participação do VGV** do projeto e da **correção do preço** do R\$/m².



COMPARATIVO DE RENTABILIDADE PERMUTA VS. OUTROS INVESTIMENTOS

Retorno de R\$ 100,00 aplicados e Retorno Médio Anual Investimentos* 2019 - 2022



Retorno Ajustado ao Risco Atrativo



Permuta possibilita exposição ao mercado residencial com **retornos atrativos, sob estrutura de mitigação de risco (Downside Protection)** e importantes mitigadores de risco.

*Considerado valores nominais e bruto de IR



06

Recap

FUNDOS Imobiliários



DIFERENCIAIS DA TESE

Oportunidade do Mercado Imobiliário Atual

- Mercado residencial da **Cidade de São Paulo** com volume recorde de vendas (47% acima dos lançamentos em 2024)
- Estoque equivalente a apenas 8 meses de vendas

RB Asset - Gestor com Track Record Comprovado

- Investimentos desde **2008**
- Mais de **140 projetos** desenvolvidos
- Retorno mediano realizado de **23,4%a.a.** no modelo de **permutas**, sendo que o pior projeto apresentou retorno de 13%a.a.

Consultoria Especializada de Big Data

- Empresa do **Grupo OLX**, proprietário de alguns dos **maiores portais imobiliários** do país, como o Zap e o VivaReal
- Principal referência de **inteligência de dados** no mercado imobiliário brasileiro
- **13 anos** de história

Estrutura Robusta

- Sem exposição a aumento de custos - **% Receita**
- **SPE Terreneira** segregada da SPE Incorporadora
- Modelo **RB Asset** de permuta **ajusta o % VGV** em casos de downside, protegendo o **retorno**



07 *Term Sheet*

FUNDOS Imobiliários 



TERMOS E CONDIÇÕES

Nome do fundo	RB Asset Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário	Coordenador	One Investimentos
CNPJ	58.350.082/0001-84	Público-alvo	Investidores Qualificados
Gestor	RB Asset	Coordenador líder	BTG Pactual
Consultor Imobiliário	RB Asset Operações e Investimentos Imobiliários	Volume alvo da oferta	R\$ 320 milhões
Consultor de Big Data	DataZAP	Prazo	7 anos
Objetivo do fundo	Retorno via desenvolvimento de unidades residenciais para venda	Período de Investimento	3 anos
Hurdle*	IPCA + 8% a.a.	Integralização	Chamada de capital**
Taxa Global**	1,70% a.a. do Patrimônio Líquido	Preço inicial por cota	R\$ 1.000,00
Taxa de performance	20% do que exceder o hurdle	Chamada de Capital	Integral para investimentos abaixo de R\$ 250 mil
Administrador	BTG Pactual	Tipo Anbima	Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa - Residencial
Ativo Alvo	Mais de 75% do Fundo em operações de permuta em Empreendimentos Imobiliários na cidade de São Paulo		
Retorno Alvo	18,0% a.a.		
Investimento por Projeto	R\$ 15 a 35 milhões		

- *Para cálculo da remuneração de performance
- ** Compreende taxa de administração, gestão, consultoria e consultoria de big data
- *** Compromisso corrigido pelo IPCA
- Possibilidade de uma segunda liquidação no primeiro trimestre de 2025



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela **RB ASSET MANAGEMENT LTDA.** (“RB” ou “Gestora”), na qualidade de gestora da Classe Única (conforme abaixo definida), no contexto da distribuição primária, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, de cotas (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe Única” ou “Classe”, e “Oferta”, respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** (“Administrador”), a ser conduzida pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** (“Coordenador Líder”).

Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela RB e nas constantes do “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da Classe Única do RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”), do regulamento do Fundo (“Regulamento”), do anexo descritivo da Classe Única (“Anexo Descritivo”) e do prospecto da Oferta (“Prospecto”). Este documento não implica em nenhuma declaração ou garantia do Coordenador Líder com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe Única, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário não substitui o julgamento independente do investidor. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Nem a Classe Única, nem o Coordenador Líder, seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Os termos definidos neste Material Publicitário, que não forem definidos aqui, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.





Disclaimer

Este Material Publicitário fornece informações resumidas e não deve ser considerado um documento completo. Portanto, os potenciais investidores devem ler cuidadosamente o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, disponíveis nos endereços eletrônicos indicados na seção "Informações Adicionais" deste Material Publicitário, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que a Classe Única está exposta, bem como aqueles relacionados à Emissão e à Oferta. É altamente recomendada a consulta a outros elementos necessários para avaliar os investimentos na Cotas. As informações aqui contidas não foram verificadas de forma independente pelo Coordenador Líder ou pela RB. O Prospecto pode ser obtido junto ao Coordenador Líder, à RB, ao Administrador e à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem e considerem, na tomada de decisão relativa à subscrição de Cotas, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*Suitability*).

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O investimento nas Cotas não é adequado aos investidores que (i) não possuam profundo conhecimento e experiência em finanças e negócios para avaliar a qualidade e os riscos envolvidos na operação, ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita e a Resolução CVM 160 impõe restrições à negociação das Cotas; e (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado associados às Cotas.



Disclaimer

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela RB, pelo Fundo e pela Classe Única sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações divulgadas ao mercado ao longo da distribuição, tanto no Prospecto quanto neste Material Publicitário, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, a RB e o Administrador (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Os investimentos a serem realizados pela Classe Única apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe Única deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência do Administrador e da RB em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a RB mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor de atuação da Classe Única e a potencial carteira da Classe Única, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.





Disclaimer

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total, do valor investido. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO. A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O INVESTIMENTO NAS COTAS DA CLASSE ÚNICA REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS E À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS” DA ANBIMA, VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” DA ANBIMA, VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.





Disclaimer

O INVESTIMENTO NA CLASSE ÚNICA DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA A CLASSE E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NA CLASSE ÚNICA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO REGULAMENTO E AO ANEXO DESCRITIVO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DA CLASSE ÚNICA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELA CLASSE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NA CLASSE E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE ÚNICA E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NA CLASSE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE AQUALIDADE DA CLASSE, DE SEU ADMINISTRADOR, DA RB, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.





RB RB ASSET



ri@rbasset.com



Rua do Rócio, 350 - 14º Andar
Vila Olímpia - São Paulo - SP



CONTATOS ÚTEIS

website: <http://www.rbasset.com>
ouvidoria: ouvidoria@rbasset.com





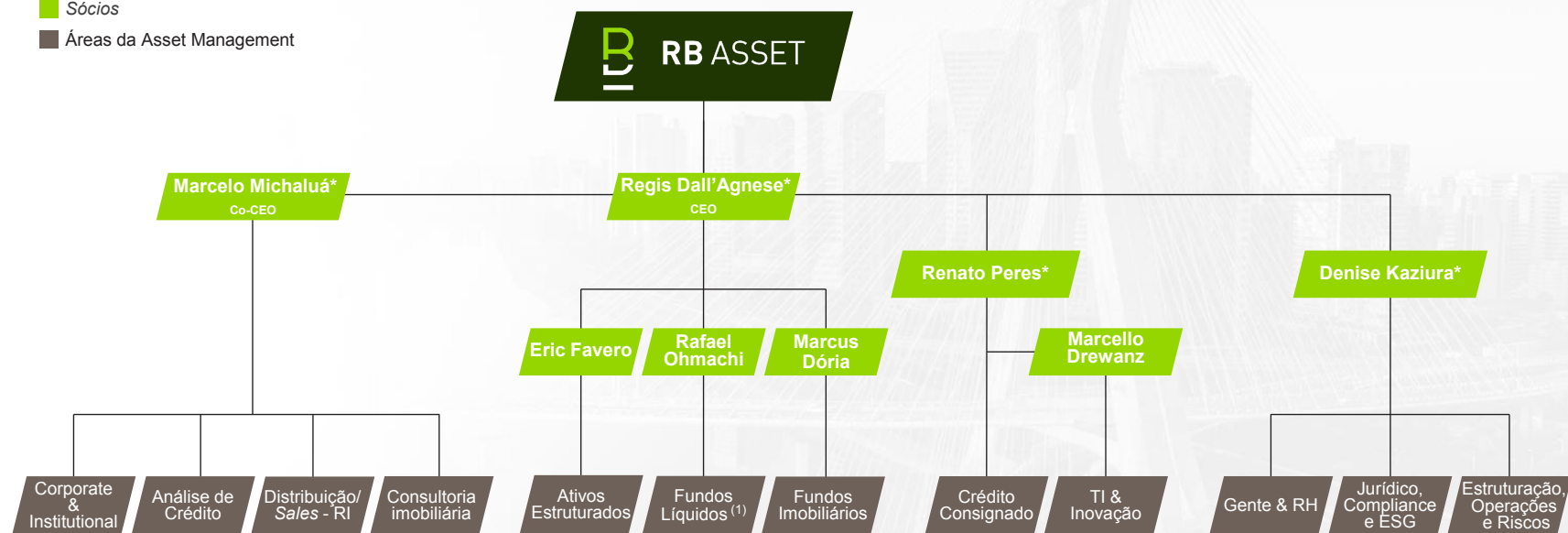
08 Anexos – Informações Adicionais

FUNDOS Imobiliários 



ORGANOGRAMA RB CAPITAL ASSET

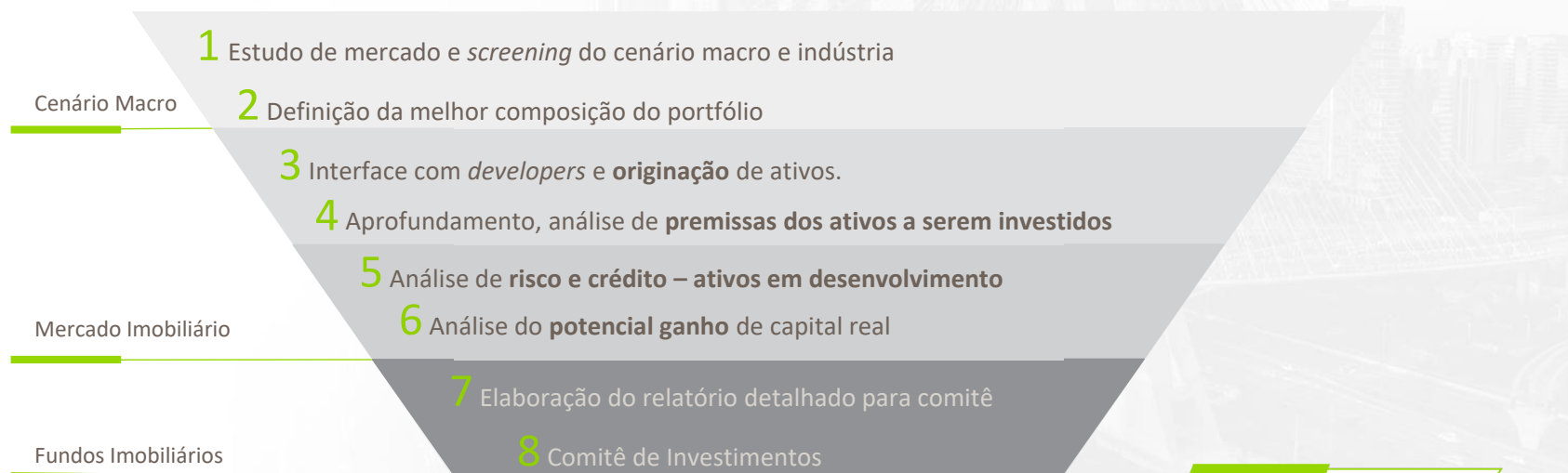
- ✦ Membros do Comitê Executivo
- Sócios
- Áreas da Asset Management



1 – Hedge Funds/FoFs Imobiliários, CRIs e Infraestrutura



PROCESSO ESTRUTURADO DE INVESTIMENTO - MACRO



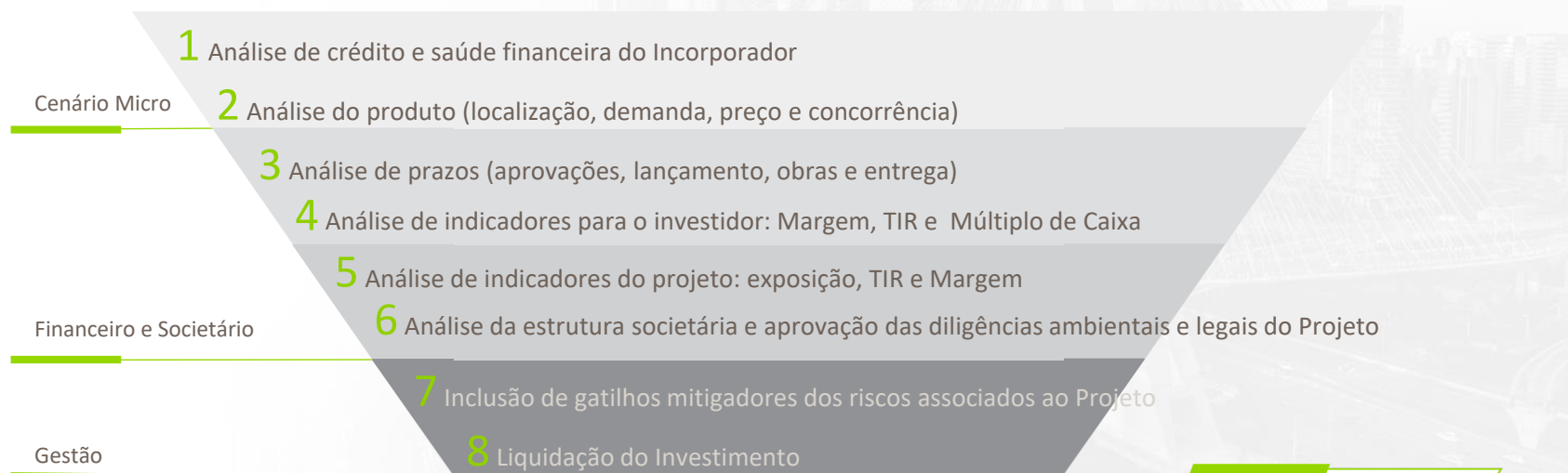
MATERIAL CONFIDENCIAL

FUNDOS Imobiliários

44



PROCESSO ESTRUTURADO DE INVESTIMENTO - MICRO



MATERIAL CONFIDENCIAL

FUNDOS Imobiliários

45



Soluções Disponíveis DataZAP

Ferramentas de análise da DataZAP/OLX para auxiliar e apoiar as tomadas de decisão

Ficha de Avaliação

Geoimovel

Análise de Oportunidade

Estudo de Empreendimento

Lupa

Pesquisa Primária

Estudo de Mercado

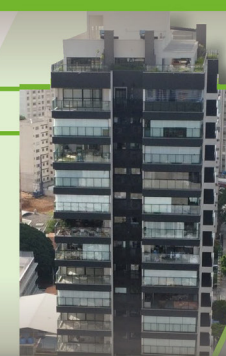
Onde Vale

Perfil do Lead

Quanto Vale

Estudos Especiais

Análise de Inventário



PORTFÓLIO ATUAL INVESTIDO



Projetos adequados
ao perfil de cada
bairro



Investimentos
em localizações
consolidadas



25 projetos em desenvolvimento



13 Incorporadoras com destaque no
mercado imobiliário de São Paulo



R\$ 3,60 bilhões de VGV Esperado

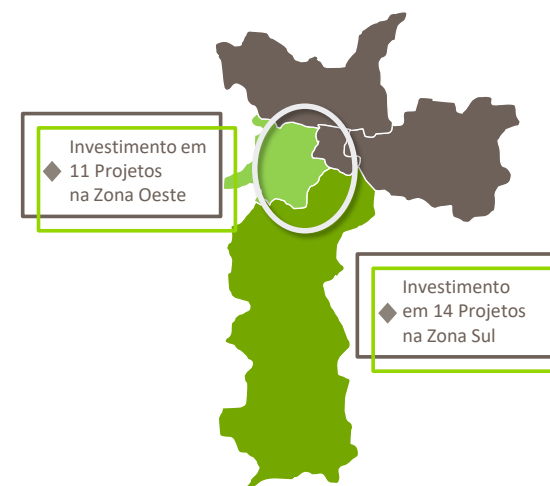


4.498 Unidades Residenciais





PORTFÓLIO ATUAL INVESTIDO





FERRAMENTAS DE CONTROLE – PROJETO RESIDENCIAL DE PERMUTA

ANÁLISE DE CRÉDITO E CADASTRO - INCORPORADOR

- ✓ Análise Horizontal e Vertical
- ✓ Alavancagem financeira e operacional
- ✓ Liquidez e NCG
- ✓ Capacidade financeira
- ✓ Avaliação de Resultado operacional
- ✓ Acompanhamento *rating* interno elaborado pela área de Crédito da RB Asset
- ✓ Análise e verificação de riscos de contraparte (Tomador acionistas, management - Serasa, KYC)

Auditoria	KPMG	KPMG	KPMG	KPMG
R\$ MM	dez-17	dez-18	dez-19	dez-20
CIRCULANTE	225	268	595	743
Disponibilidades	7	30	87	136
Clientes	43	49	123	220
Estoque	175	171	380	381
Adiantamento Fornecedor	0	2	3	4
Coligadas	15	1	1	2
REALIZÁVEL L.P.	15	16	80	161
Clientes	15	10	77	160
Dúvidas	2	4	1	1
PERMANENTE	22	4	6	10
Investimentos	22	2	2	2
Imobilizado	2	2	3	7
ATIVO TOTAL	263	288	680	913
CIRCULANTE	71	43	109	173
Bancos	59	11	0	15
Fornecedores	5	2	3	14
Adto de Clientes/permutas	1	24	11	72
Despe Provis	1	2	2	3
Credores terrenos	0	64	42	42
Coligadas	4	2	18	0
Credores por investimentos	0	5	21	5
Outros	3	5	4	4
EXIGÍVEL L.P.	56	122	340	456
Bancos	4	34	24	53
Adto de Clientes/permutas	23	63	114	51
Coligadas	14	3	3	1
Prov. IR/CS	3	3	9	16
Provisões contingências	3	3	1	1
Credores por investimentos	10	20	193	334
P. LIQUIDO	136	172	231	285
Minoritários	9	5	6	6
Capital Social	157	157	224	224
Outros	(30)	(40)	1	60
CCL	155	225	486	570
Dívida Líquida	56	15	(63)	(68)
Bancos Total / PL	47%	37%	10%	24%

R\$ MM nº de meses ()	dez-17 (12)	dez-18 (12)	dez-19 (12)	dez-20 (12)
Vendas Brutas	116 371%	177 140%	426 128%	510 112%
Vendas Líquidas	31 100%	126 100%	354 100%	455 100%
CMV	(42) -135%	(108) -86%	(261) -74%	(334) -73%
Deprec. / Amort.	(0) -1%	(3) -2%	(4) -1%	(6) -1%
Lucro Bruto	(11) -36%	15 12%	89 25%	116 25%
Despesas (SG&A)	(9) -28%	(19) -15%	(25) -7%	(44) -10%
Outras Desp. / Receitas	0 0%	1 1%	2 0%	(4) -1%
Res. Operacional	(20) -64%	(2) -2%	66 19%	68 15%
Res. Financ. Liq.	(7) -21%	(4) -4%	1 0%	(5) -1%
Resultado Após D.F.	(26) -83%	(7) -5%	67 19%	63 14%
Equiv. Patrimonial	(1) -7%	(0) 0%	0 0%	0 0%
Prov. I.R./C.S.	(1) -4%	(4) 3%	(8) -2%	(10) -2%
Resultado Líquido Total	(28) -91%	(10) -8%	59 17%	54 12%
Minoritários	(5) -13%	(0) 0%	0 0%	4 1%
Resultado Líquido Controlado	(24) -78%	(10) -8%	59 17%	50 11%
Vendas Líq. Mês	3	11	30	38
R\$ MM	dez-17	dez-18	dez-19	dez-20
EBITDA	(20) -63%	0 0%	70 20%	74 16%
Δ NCG		62	(248)	(195)
IR / CS		(3)	(2)	(3)
Coligadas		(37)	18	2
Outros ativos/passivos		22	177	141
Cx das Atividades		44	15	19
CAPEX / Investimentos		16	(6)	(10)
Cx Antes Financ.		59	9	9
Integralização de capital	18	(14)	67	
Var. Bancos CP		(48)	(10)	14
Var. Bancos LP		30	(10)	30
Res. Financ. Liq.		(4)	1	(5)
Δ Disponibilidades		23	57	49
EBITDA / Desp Fin (x)	n.a.	0,1	n.a.	15,9
Bancos Liq / EBITDA (x)	n.a.	48,1	Aplic.	Aplic.
Rating Financeiro RB Cap.	B	BB	AA	AA

Imagens meramente ilustrativas

Fonte: RB Asset

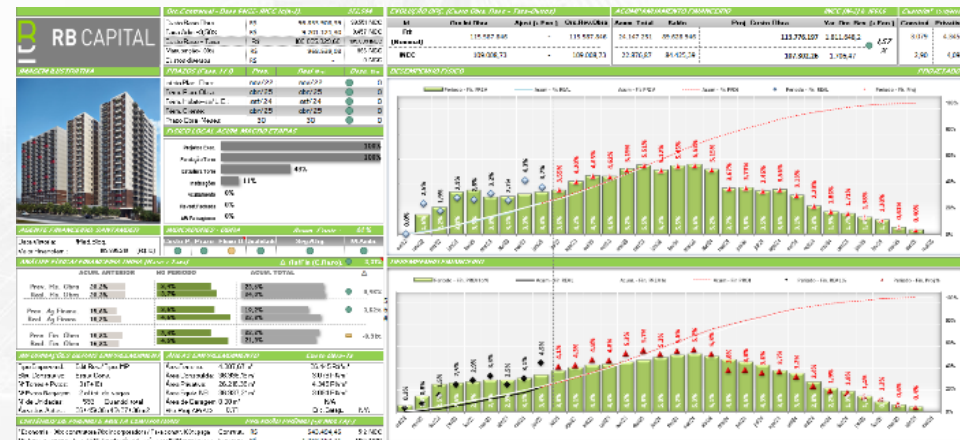
Imagens, gráficos e números meramente ilustrativos



FERRAMENTAS DE CONTROLE – PROJETO RESIDENCIAL DE PERMUTA

GERENCIAMENTO DE OBRAS

- ✓ Evolução física e financeira
- ✓ Acompanhamento Macro Etapas
- ✓ Cobertura de *Covenants* contratuais
- ✓ Evolução Orçamentária
- ✓ Acompanhamento variações de custos dos insumos
- ✓ Controle e liberação do pagamento de taxa (remuneração construtora)



Imagens meramente ilustrativas

Fonte: RB Asset

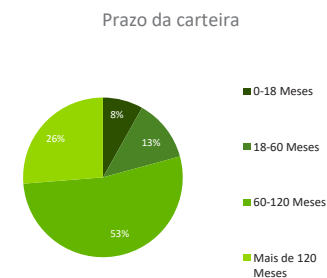
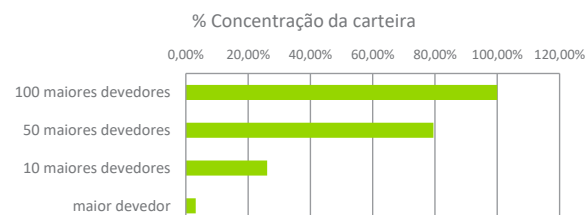
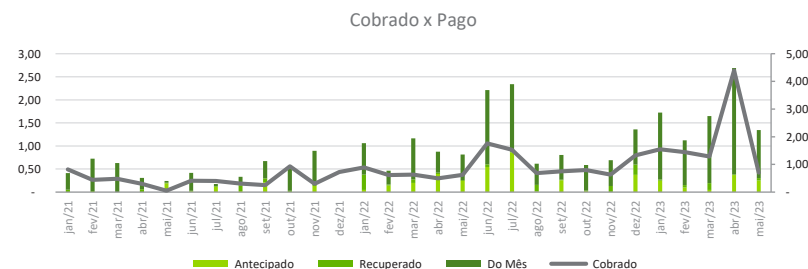
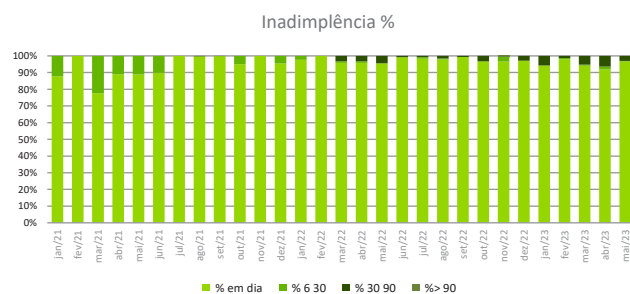
Imagens, gráficos e números meramente ilustrativos



FERRAMENTAS DE CONTROLE – PROJETO RESIDENCIAL DE PERMUTA

CONTROLE DE RECEBÍVEIS E CARTEIRA

- ✓ Espelhamento de carteira (*backup servicing*)
- ✓ Acompanhamento recebíveis
- ✓ Verificação inadimplência
- ✓ Fluxo realizado



Fonte: RB Asset

Imagens, gráficos e números meramente ilustrativos

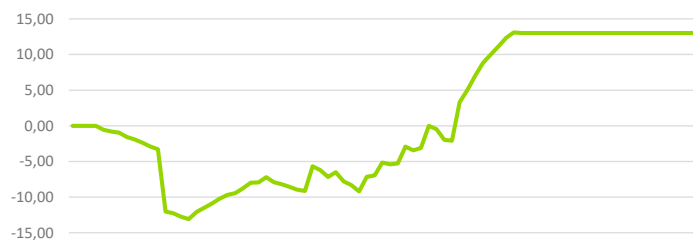


FERRAMENTAS DE CONTROLE – PROJETO RESIDENCIAL DE PERMUTA

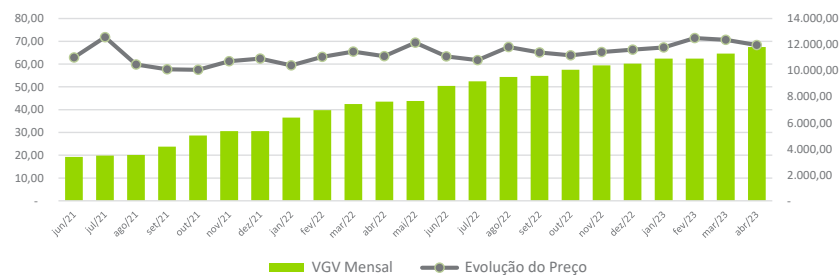
GESTÃO DE PROJETOS

- ✓ Monitoramento Preço de venda vs. Preço Médio Mínimo
- ✓ Monitoramento *Covenants*
- ✓ Alinhamento estratégico com incorporador
- ✓ Governança

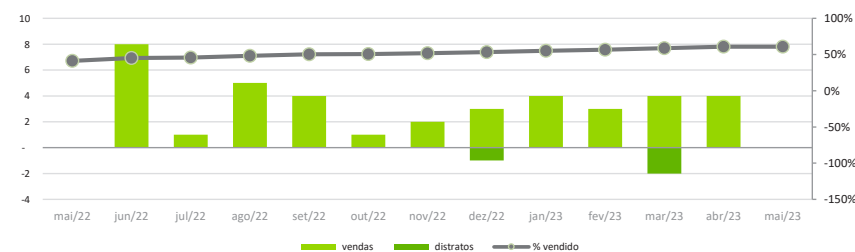
Fluxo de caixa Acumulado - R\$MM



Evolução do Valor



Histórico de Vendas e Distratos



Fonte: RB Asset

Imagens, gráficos e números meramente ilustrativos



FERRAMENTAS DE CONTROLE – PROJETO RESIDENCIAL DE PERMUTA

Equipe de controladoria responsável pelo **acompanhamento em cada projeto investido**:

- ✓ Fluxo de caixa no nível das SPEs e do Fundo;
- ✓ Monitoramento via Ata de Reunião dos atos das SPEs Terrenistas;
- ✓ Acompanhamento da contabilidade das SPEs Terrenistas;
- ✓ Implantação de sistema de pagamentos das SPE Terrenista com integração completa de financeiro e contábil;
- ✓ Certidões periódicas de cada SPE Terrenista.

CONTROLADORIA

**ACOMPANHAMENTO E
ANÁLISE JURÍDICA**

Monitoramento das operações do ponto de vista jurídico com escritórios externos e jurídico interno da RB Asset, com intuito de acompanhar:

- ✓ Operações com revisões periódicas de certidões;
- ✓ *Covenants* dos contratos;
- ✓ Riscos das etapas dos empreendimentos;
- ✓ Discussões com os incorporadores e estruturação de novos projetos.



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

**RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

GESTORA
RB ASSET MANAGEMENT LTDA.