



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

RIVIERA RESIDENCIAL - RRES11

Relatório Mensal | Julho de 2026

Patrimonio Líquido R\$ 16.958.220,86	Valor Patrimonial / Cota R\$ 9,91510520	Distribuição (jul/26) R\$ 0,20 / cota
No de Cotas 1.710.342	Yield Mensal 2,00% (*)	

1. Perfil do Fundo

Nome	Fundo de Investimento Imobiliário Riviera Residencial
Ticker	RRES11
CNPJ	65.923.811/0001-00
Segmento	Imóveis Residenciais
Administrador / Gestor	BRL Trust DTVM S.A.
Consultoria Imobiliária	Riviera Real Estate
Data de Início	Maior/2026
Prazo	Determinado (ate 4 anos)
Público-alvo	Investidores Qualificados

O FII Riviera Residencial (RRES11) é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo o ganho de capital por meio da aquisição, em bloco e com desconto significativo sobre o valor de mercado, de unidades residenciais enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). O incorporador/construtor detém uma opção onerosa de recompra das unidades, gerando eventual distribuição mensal de dividendos aos cotistas.

2. Comentários da Consultoria Imobiliária

2.1 Conclusão da Aquisição - Empreendimento Pulse Itaquera

Em julho de 2026, o Fundo concluiu a aquisição das 33 unidades residenciais do empreendimento Pulse Itaquera, após a contratação do financiamento de obra junto a Caixa Econômica Federal - CEF pelo

incorporador/construtor e o consequente pagamento do saldo remanescente de 50% do valor total de aquisição (R\$ 3.877.500,00). Com essa operação, o RRES11 concluiu a alocação integral dos recursos captados na 1ª Oferta Pública, passando a deter 63 unidades residenciais nos dois empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) desenvolvidos pela Graal Engenharia na Zona Leste de São Paulo/SP. Dessa forma, a partir de julho/26, o Fundo faz jus ao recebimento de 100% das parcelas da opção de recompra das unidades residenciais.

O portfólio do Fundo totaliza valor de aquisição de R\$ 16.755.000,00 (Inspire Esperança: R\$ 9.000.000,00 + Pulse Itaquera: R\$ 7.755.000,00), ante avaliação de mercado estimada de R\$ 33.945.000,00 (Inspire: R\$ 18.600.000,00 + Pulse: R\$ 15.345.000,00), representando desconto médio de aproximadamente 51% sobre o valor de mercado - conferindo expressivo potencial de valorização ao patrimônio do Fundo.

2.2 Acompanhamento Técnico de Obras - EQC Engenharia

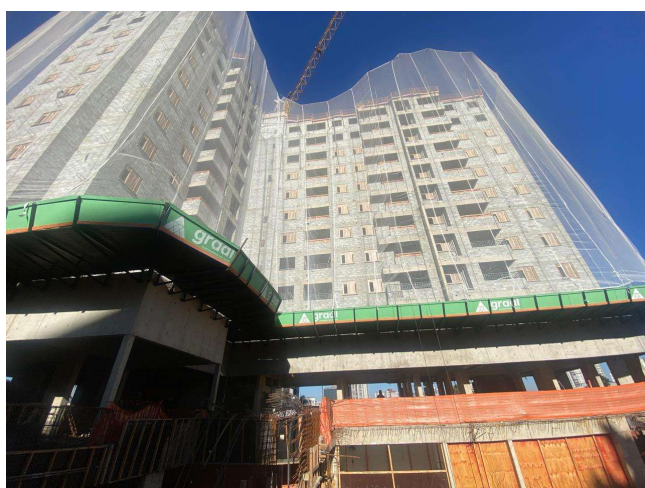
O Fundo contratou a empresa EQC Engenharia para o acompanhamento técnico independente das obras dos empreendimentos Inspire Esperança e Pulse Itaquera. Mensalmente, a EQC fará um diagnóstico da situação das obras através do monitoramento do escopo, custos e prazos contratuais de cada obra e acompanhamento técnico da execução com vistorias mensais para a posterior emissão do relatório técnico mensal.

De acordo com o processo ajustado com a construtora dos projetos, o relatório mensal da EQC será emitido na segunda quinzena do mês subsequente. Assim, em função da data de divulgação de cada relatório (gerencial e de obras), nos relatórios mensais gerenciais serão apresentados os dados das obras com um mês de defasagem (m-1).

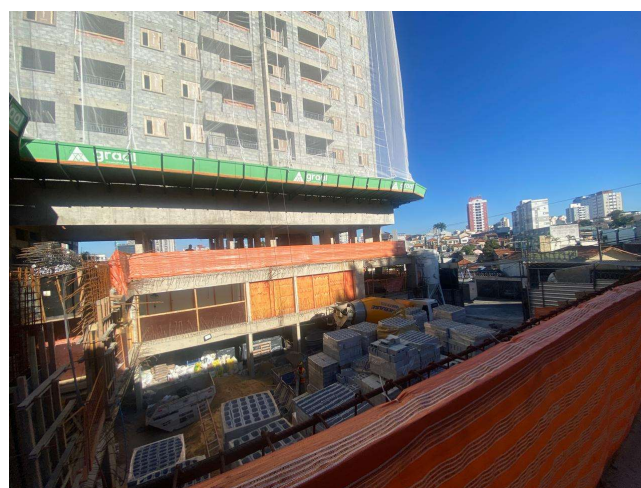
2.3 Atualização do Portfólio: Inspire Esperança

As 30 unidades adquiridas pelo Fundo no projeto Inspire Esperança são apartamentos de 3 dormitórios com 65m² cada, adquiridas ao preço de R\$ 300.000,00/unidade ante avaliação de mercado de R\$ 620.000,00/unidade.

O empreendimento Inspire Esperança (Vila Esperança, Zona Leste de SP) apresenta um bom andamento de obras com 25% de execução física ao final de junho/2026 (m-1), desempenho esse sensivelmente superior a previsão inicial de 15% de evolução física para a referida data. O empreendimento possui previsão de entrega para o mês de fevereiro/2028. O desembolso financeiro está aderente ao avanço físico da obra.



Inspire Esperança - Julho/2026 (1)



Inspire Esperança - Julho/2026 (2)

Em termos comerciais, o empreendimento registra 124 unidades vendidas de um total de 252, representando 49% das unidades comercializadas, sem novas unidades comercializadas no mês de julho. Com relação aos repasses, foram realizados 101 repasses bancários (contratos de financiamento transferidos aos compradores finais junto a Caixa Econômica Federal), representando 40% das unidades do empreendimento.

2.4 Atualização do Portfolio: Pulse Itaquera

As 33 unidades adquiridas pelo Fundo em julho/2026 são apartamentos de 3 dormitórios com 50m² cada, adquiridas ao preço de R\$ 235.000,00/unidade ante avaliação de mercado de R\$ 465.000,00/unidade.

O empreendimento Pulse Itaquera (Vila Carmosina, Itaquera, Zona Leste de SP) iniciou obras em maio de 2026 e encontra-se em fase inicial de execução, com aproximadamente 5% de execução física ao final de junho/2026 (m-1), com as atividades de terraplenagem, contenções e fundações, e previsão de entrega em outubro de 2028.



Pulse Itaquera - Julho/2026 (1)



Pulse Itaquera - Julho/2026 (2)

Em termos comerciais, o empreendimento registra 247 unidades vendidas de um total de 463, representando 53% das unidades comercializadas, com 14 unidades comercializadas no mês de julho. O primeiro repasse bancário (contratação do financiamento junto a CEF pelos compradores finais) está previsto para ocorrer no mês de outubro de 2026.

3. Informações Financeiras

3.1 Distribuições aos Cotistas

No dia 31/07/2026 foi divulgada a distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,20/cota a serem pagos no dia 14/08/2026. Esse montante é fruto do resultado mensal do mês de julho/26, equivalente a R\$ 0,195/cota, adicionado de parte de resultado anterior retido. Ao final do mês, o Fundo detinha ainda R\$ 0,040/cota de resultado retido a ser distribuído futuramente.

Competencia	Pagamento	R\$ / Cota	Yield Mensal (%)
Mai/26	15/06/26	R\$ 0,10231872	1,02%
Jun/26	14/07/26	R\$ 0,20	2,00%
Jul/26	14/08/26	R\$ 0,20	2,00%

Com a alocação total dos recursos captados na 1a Oferta do Fundo, é esperada uma estabilização nas receitas e despesas do Fundo, ressalvadas eventuais despesas pontuais operacionais, de forma que estimamos uma banda para os dividendos mensais do segundo semestre de 2026 entre R\$ 0,16/cota e R\$ 0,18/cota, equivalente a 1,6% e 1,8% de Yield Mensal.

3.2 Patrimônio Líquido

Mes	Patrimônio Líquido (R\$)	VP / Cota (R\$)	No de Cotas
Mai/26	R\$ 17.065.275,02	R\$ 9,97769745	1.710.342
Jun/26	R\$ 16.969.786,31	R\$ 9,92186727	1.710.342
Jul/26	R\$ 16.958.220,86	R\$ 9,91510520	1.710.342

(*) Yield Mensal calculado sobre o valor de integralização da cota de R\$ 10,00/cota (data de integralização: 12/05/2026).

O valor patrimonial da cota apresenta redução de -0,85% em relação ao preço unitário de emissão (R\$ 10,00/cota) em função, essencialmente, das despesas relacionadas a oferta pública de distribuição da 1a emissão do Fundo (despesas jurídicas, taxas de distribuição, registro CVM, taxas B3, entre outros), que totalizaram aproximadamente R\$ 0,10 por cota, conforme previsto e descrito no prospecto da oferta. Esses custos, de natureza não recorrente, já eram esperados e não impactam a capacidade de geração de resultados esperados do Fundo no longo prazo.

Ao final do mês de julho, o Fundo detinha em caixa aproximadamente R\$ 584 mil, que após descontado os dividendos distribuíveis (R\$ 410 mil), acarreta um montante de capital disponível de R\$ 174 mil (aprox. 1% do PL do Fundo), com previsão de ser mantido em caixa para eventuais custos e despesas que o Fundo possa vir a ter até seu encerramento.

3.3 Demonstração do Resultado - Julho/2026

Descrição	Julho/26		Acum. Mai-Jul/26	
	R\$	R\$/cota	R\$	R\$/cota
(+) Receita Imobiliária	335.100,00	0,196	850.200,00	0,497
(+) Receita Financeira	37.116,95	0,022	143.004,21	0,084
(+) Outras Receitas	0,00	0,000	0,00	0,000
(=) RECEITA BRUTA	372.216,95	0,218	993.204,21	0,581
(-) Taxa de Adm/Gestao	(10.000,00)	(0,006)	(17.000,00)	(0,010)
(-) Taxa de Consultoria	(28.455,84)	(0,017)	(47.586,10)	(0,028)
(-) Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,000)	(0,00)	(0,000)
(-) Outras Despesas Operacionais	(587,39)	(0,000)	(969,68)	(0,001)
(=) RESULTADO LÍQUIDO	333.173,72	0,195	927.648,43	0,542
(-) Distribuição aos Cotistas	(342.068,40)	(0,200)	(859.136,80)	(0,502)
(=) RESULTADO RETIDO	(8.894,68)	(0,005)	68.511,63	0,040

As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem oferta de valores mobiliários nem recomendação de investimento.