FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# RIVIERA RESIDENCIAL - RRES11

Relatório Mensal | Outubro de 2026

| Patrimônio Líquido | Valor Patrimonial / Cota | Distribuição (out/26) |
|---|---|---|
| **R$ 16.955.071,08** | **R$ 9,91326359** | **R$ 0,17 / cota** |

| Distrib. Total / Cota (desde início) | Yield Mensal Médio (desde início) | Yield Mensal (out/26) |
|---|---|---|
| **R$ 1,01 / cota** | **1,69% (*)** | **1,70% (*)** |

## 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 | Maio/2026 |
| Prazo | Determinado (até 4 anos) |
| Público-Alvo | Investidores Qualificados |
| Nº de Cotas | 1.710.342 |

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

*Referência: Outubro de 2026 | Riviera Real Estate*

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.

## 2.1 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).

## 2.2 Atualização do Portfólio: Inspire Esperança

As 30 unidades adquiridas pelo Fundo no projeto Inspire Esperança são apartamentos de 3 dormitórios com 65 m² 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 excelente andamento de obras com 43% de execução física ao final de setembro/2026 (m-1), desempenho sensivelmente superior à previsão inicial de 29% 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 - Outubro/2026 (1)*



*Inspire Esperança - Outubro/2026 (2)*

Em termos comerciais, o empreendimento registra 136 unidades vendidas de um total de 252, representando 54% das unidades comercializadas, com 4 novas unidades comercializadas no mês de outubro. Com relação aos repasses, foram realizados 110 repasses bancários junto à Caixa Econômica Federal, sendo 5 realizados no mês de outubro, representando 44% das unidades do empreendimento.

## 2.3 Atualização do Portfólio: Pulse Itaquera

As 33 unidades adquiridas pelo Fundo em julho/2026 são apartamentos de 3 dormitórios com 50 m² 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) registra 10% de execução física ao final de setembro/2026 (m-1), acima da previsão de 7% para a referida data, com as atividades de terraplenagem, contenções e fundações avançando, e previsão de entrega em outubro de 2028.



*Pulse Itaquera - Outubro/2026 (1)*



*Pulse Itaquera - Outubro/2026 (2)*

Em termos comerciais, o empreendimento registra 259 unidades vendidas de um total de 463, representando 56% das unidades comercializadas, com 8 novas unidades comercializadas no mês de outubro. Com relação aos repasses, foram realizados 132 repasses bancários junto à Caixa Econômica Federal, sendo 9 realizados no mês de outubro, representando 28% das unidades do empreendimento.

# 3. Informações Financeiras

## 3.1 Distribuições aos Cotistas

No dia 30/10/2026 foi divulgada a distribuição de dividendos no valor de R$ 0,17/cota a serem pagos no dia 16/11/2026. Esse montante é composto pelo resultado mensal do mês de outubro/26, equivalente a R$ 0,169/cota, acrescido de parte do resultado retido de meses anteriores. Ao final do mês, o Fundo mantinha R$ 0,037/cota de resultado retido a ser distribuído futuramente.

| Competência | 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% |
| Ago/26 | 14/09/26 | R$ 0,17 | 1,70% |
| Set/26 | 14/10/26 | R$ 0,17 | 1,70% |
| Out/26 | 14/11/26 | R$ 0,17 | 1,70% |

Até o final do mês de outubro, o Fundo havia distribuído o equivalente a aproximadamente R$ 1,01/cota, equivalente a 10,1% do capital integralizado e a um rendimento médio mensal de 1,69% ao mês sobre o capital integralizado.

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$ 0,17/cota, equivalente a 1,6% e 1,7% de Yield Mensal.

## 3.2 Patrimônio Líquido

| Mês | 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 |
| Ago/26 | R$ 16.957.803,81 | R$ 9,91486136 | 1.710.342 |
| Set/26 | R$ 16.955.071,08 | R$ 9,91326359 | 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 -0,87% em relação ao preço unitário de emissão (R$ 10,00/cota) em função, essencialmente, das despesas relacionadas à 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 outubro, o Fundo detinha em caixa aproximadamente R$ 528 mil, que após descontado os dividendos distribuíveis (R$ 291 mil) e as despesas já programadas (R$ 49 mil), acarreta um montante de capital disponível de R$ 188 mil (aprox. 1,1% 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 - Outubro/2026

| Descrição | Outubro/26 | | Acum. Mai-Out/26 | |
|---|---|---|---|---|
| | R$ | R$/cota | R$ | R$/cota |
| (+) Receita Imobiliária | 335.100,00 | 0,196 | 1.855.500,00 | 1,085 |
| (+) Receita Financeira | 3.015,62 | 0,002 | 152.752,54 | 0,089 |
| (+) Outras Receitas | 0,00 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| (=) RECEITA BRUTA | 338.115,62 | 0,198 | 2.008.252,54 | 1,174 |
| (-) Taxa de Adm/Gestão | (10.000,00) | (0,006) | (47.000,00) | (0,027) |
| (-) Taxa de Consultoria | (28.321,75) | (0,017) | (135.382,00) | (0,079) |
| (-) Despesas Imobiliárias | (0,00) | (0,000) | (0,00) | (0,000) |
| (-) Outras Despesas Operacionais | (10.844,34) | (0,006) | (31.895,38) | (0,019) |
| (=) RESULTADO LÍQUIDO | 288.949,53 | 0,169 | 1.793.975,16 | 1,049 |
| (-) Distribuição aos Cotistas | (290.758,14) | (0,170) | (1.731.411,22) | (1,012) |
| (=) RESULTADO RETIDO | (1.808,61) | (0,001) | 62.563,94 | 0,037 |

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