

ERCR11 | Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro FII - Responsabilidade Limitada

Características Gerais

CNPJ: 37.266.902/0001-84

Class. ANBIMA: Tijolo Multiestratégia Gestão Ativa Residencial

Forma de Constituição: Condomínio Fechado

Início do Fundo: 18/12/2020

Prazo do Fundo: Indeterminado

Taxa de Administração: (i) 0,10% a.a. do PL, observado o valor mínimo mensal; acrescido de (ii) valor referente à taxa de escrituração, conforme disposto no Regulamento.

Taxa de Consultoria: (i) R\$50 mil até o 36º mês; e (ii) R\$30 mil a partir do 37º mês, atualizado conforme disposto no Regulamento.

Taxa de Performance: N/A

Administrador: Oliveira Trust DTVM

Gestor: Oliveira Trust Servicer

Consultor: Even Construtora e Incorporadora

Auditor: Baker Tilly

Classe Sênior

Código de Negociação na B3: ERCR11

Código ISIN: BRERCRCTR004

Valor de Emissão: R\$ 100.000,00

Remuneração de Referência: IPCA + 7,40% a.a.

Quantidade Cotas Emitidas: 2.150

Público-alvo: Investidores Qualificados

Classe Mezanino I

Código de Negociação na B3: ERCR13

Código ISIN: BRERCRCTF012

Valor de Emissão: R\$ 100.000,00

Remuneração de Referência: IPCA + 10,21% a.a.

Quantidade Cotas Emitidas: 150

Público-alvo: Investidores Qualificados

Classe Mezanino II

Valor de Emissão: R\$ 100.000,00

Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.

Quantidade Cotas Emitidas: 76

Público-alvo: Colocação Privada

Destaques de 31/03/2026

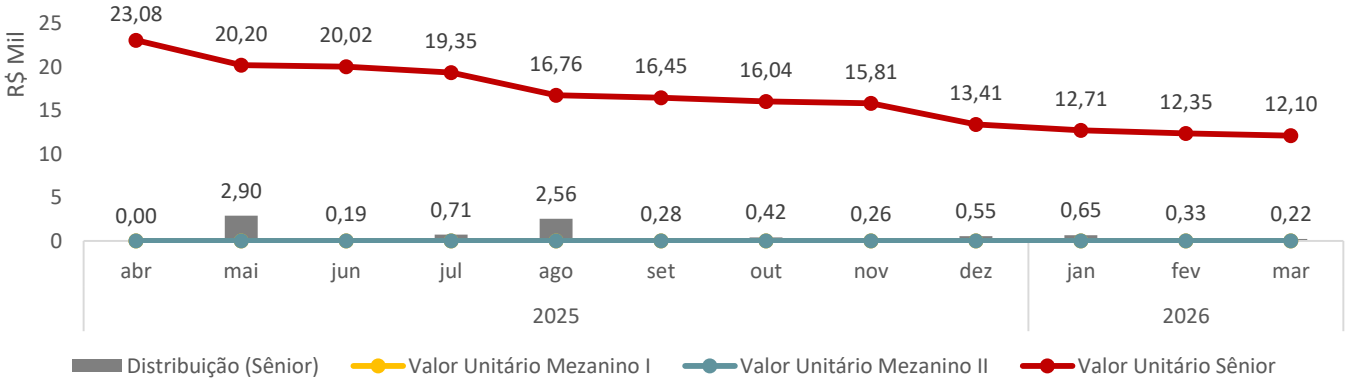
Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
7	R\$ 26.019.590,41
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 0,00
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 215,28

Objetivo

Proporcionar a valorização de suas Cotas, conforme a Política de Investimento prevista no Regulamento. O Fundo é detentor das quotas da VIEDMA RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que possui exposição aos empreendimentos listados no Anexo deste Relatório, sendo acompanhados e geridos pela Even (Consultor).

Valor de Referência

Os rendimentos e amortizações a serem distribuídos aos cotistas estão limitados ao Valor de Referência das respectivas classes de cotas. (i) Cotas Sênior: significa o valor equivalente ao Preço de Emissão acrescido de 7,40% a.a. acrescida da variação acumulada do IPCA; (ii) Cotas Mezanino I: significa o valor equivalente ao Preço de Emissão acrescido de 10,21% a.a. acrescida da variação acumulada do IPCA; e (iii) Cotas Mezanino II: significa o valor equivalente ao Preço de Emissão acrescido de 7,75% a.a. acrescida da variação acumulada do IPCA.



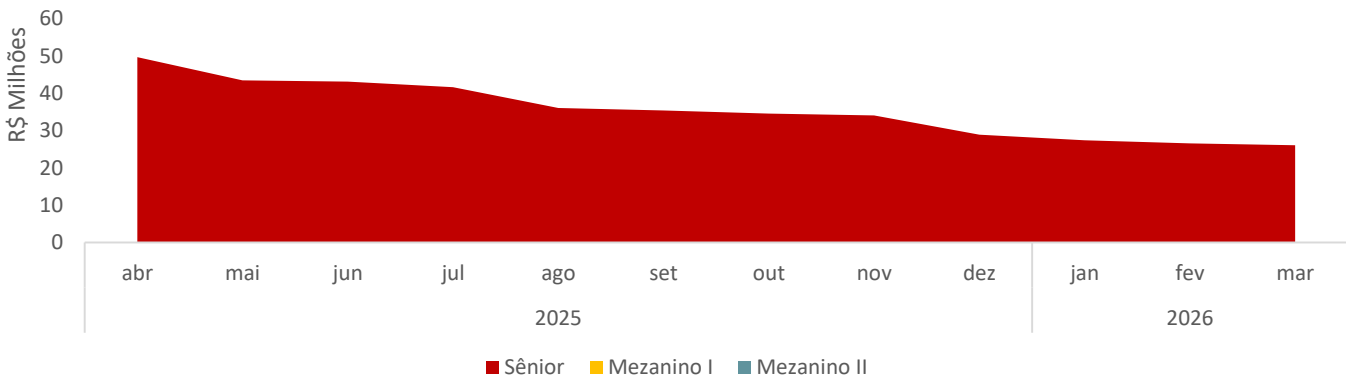
Prioridade no Pagamento

Desde que haja recursos disponíveis no Fundo, a Cota Sênior possui prioridade, em relação às Cota Mezanino I e Cota Mezanino II, no pagamento de amortização e/ou rendimento, até que o Valor de Referência das Cotas Sênior seja igual a zero. Por sua vez, a Cota Mezanino I possui prioridade, em relação à Cota Mezanino II, no pagamento de amortização e/ou rendimento, até que o Valor de Referência das Cotas Mezanino I seja igual a zero. Por fim, a Cota Mezanino II recebem os recursos decorrentes de amortização e/ou rendimento, até que o Valor de Referência das Cotas Mezanino II seja igual a zero. Se o Fundo pagar aos Cotistas uma rentabilidade suficiente a que o Valor de Referência de todas as classes das Cotas seja zero, será devido à Even o complemento mensal de preço de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças.

Resultado do Fundo

	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26
Redução de Capital da Investida	R\$ 919.000	R\$ 500.000	R\$ 950.000	R\$ 1.462.000	R\$ 820.000	R\$ 529.000
Reembolso	R\$ 49.110	R\$ 90.445	R\$ 248.468	R\$ 2.709	R\$ 0	R\$ 446
Outras Receitas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Receitas Financeiras	R\$ 4.930	R\$ 3.279	R\$ 5.011	R\$ 2.567	R\$ 3.870	R\$ 3.720
Despesas	-R\$ 32.467	-R\$ 32.079	-R\$ 69.745	-R\$ 107.951	-R\$ 78.815	-R\$ 71.432
Fluxo de Caixa do Período	R\$ 940.573	R\$ 561.646	R\$ 1.133.733	R\$ 1.359.325	R\$ 745.055	R\$ 461.735
Fluxo de Caixa por Cota Sênior	R\$ 437,48	R\$ 261,23	R\$ 527,32	R\$ 632,24	R\$ 346,54	R\$ 214,76
Resultado do Período	-R\$ 27.537	-R\$ 28.799	-R\$ 64.734	-R\$ 105.383	-R\$ 74.945	-R\$ 67.712
Resultado por Cota Sênior	-R\$ 12,81	-R\$ 13,40	-R\$ 30,11	-R\$ 49,02	-R\$ 34,86	-R\$ 31,49
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização de Principal Distribuída por Cota Sênior	R\$ 420,46	R\$ 260,38	R\$ 545,56	R\$ 650,56	R\$ 328,02	R\$ 215,28

Patrimônio Líquido



ERCR11 | Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro FII - Responsabilidade Limitada

Demais Informações

Tendo em vista o disposto no Relatório Mensal Dezembro-22, o Fundo, no momento, não está mais efetuando a provisão do complemento mensal de preço à Even, conforme disposto no Regulamento e Contrato de Compra e Venda, bem como, por conta da ordem de prioridade prevista em Regulamento, as cotas Mezanino II encontram-se sem valor. Com isso, o valor das cotas Mezanino I está sendo impactado negativamente.

Em 15/06/2023 foi divulgada Carta Consulta Formal aos cotistas do Fundo, a pedido do Consultor Especializado.

Seguem os links da Carta Consulta e da Proposta do Administrador:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=479177&cvm=true>

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=479181&cvm=true>

Em 03/07/2023 foi divulgado o termo de apuração referente à Consulta Formal aos cotistas do Fundo, conforme link abaixo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=486527&cvm=true>

O sinal de 20% (vinte por cento) já foi pago pelos compradores, tendo em vista a assinatura do compromisso de venda e compra dos imóveis.

Tendo em vista a lavratura da Escritura de Compra e Venda dos imóveis, foi pago 30% (trinta por cento) do valor da venda pelos compradores.

O Consultor Especializado se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos através do contato abaixo:

Diego Angelo Saraiva - E-mail: dsaraiva@even.com.br

Os dados apresentados neste material que não possuem a informação de data base têm como referência o último dia útil do mês do relatório.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. Leia o Regulamento e/ou Prospecto antes de investir.

O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que o gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor.

O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas são líquidas das Taxa de Administração, mas não são líquidas de impostos.

Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para: analise@oliveiratrust.com.br; ger2.fundos@oliveiratrust.com.br; e gestao@oliveiratrust.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ Nº 36.113.876/0001-91.

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.



Em anexo o Relatório Gerencial do Consultor Especializado sobre o acompanhamento operacional e de vendas dos Empreendimentos.

RESUMO POR EMPREENDIMENTO

Up Barra			
			
Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ			
Estoque (und):	21		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	21		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	2	
Vendas Acumulado (und):	317	323	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	7,060	5,282	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,178	5,334	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	2		
Estoque a ser distratado (und):	2		
Estoque Total (und):	4		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	170	175	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	7,684	6,455	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	7,191	6,502	

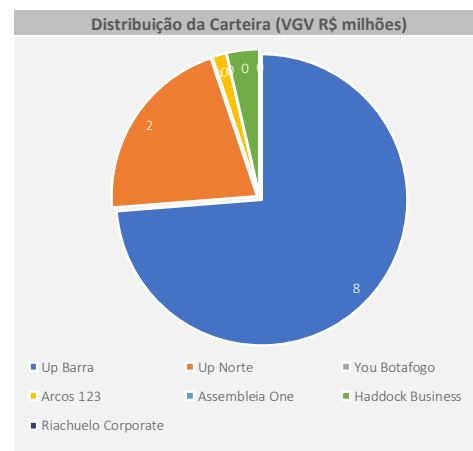
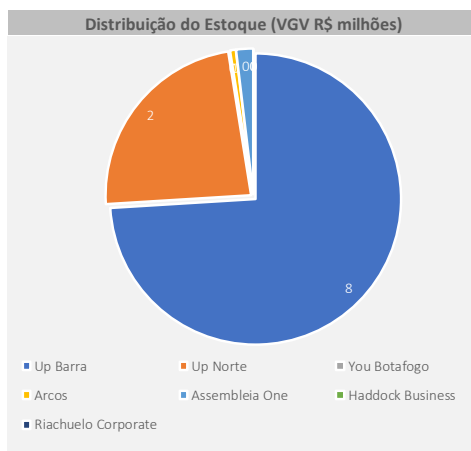
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	53	53	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	22,168	7,596	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	14,334	13,329	

Arcos			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	62	58	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	10,101	2,959	

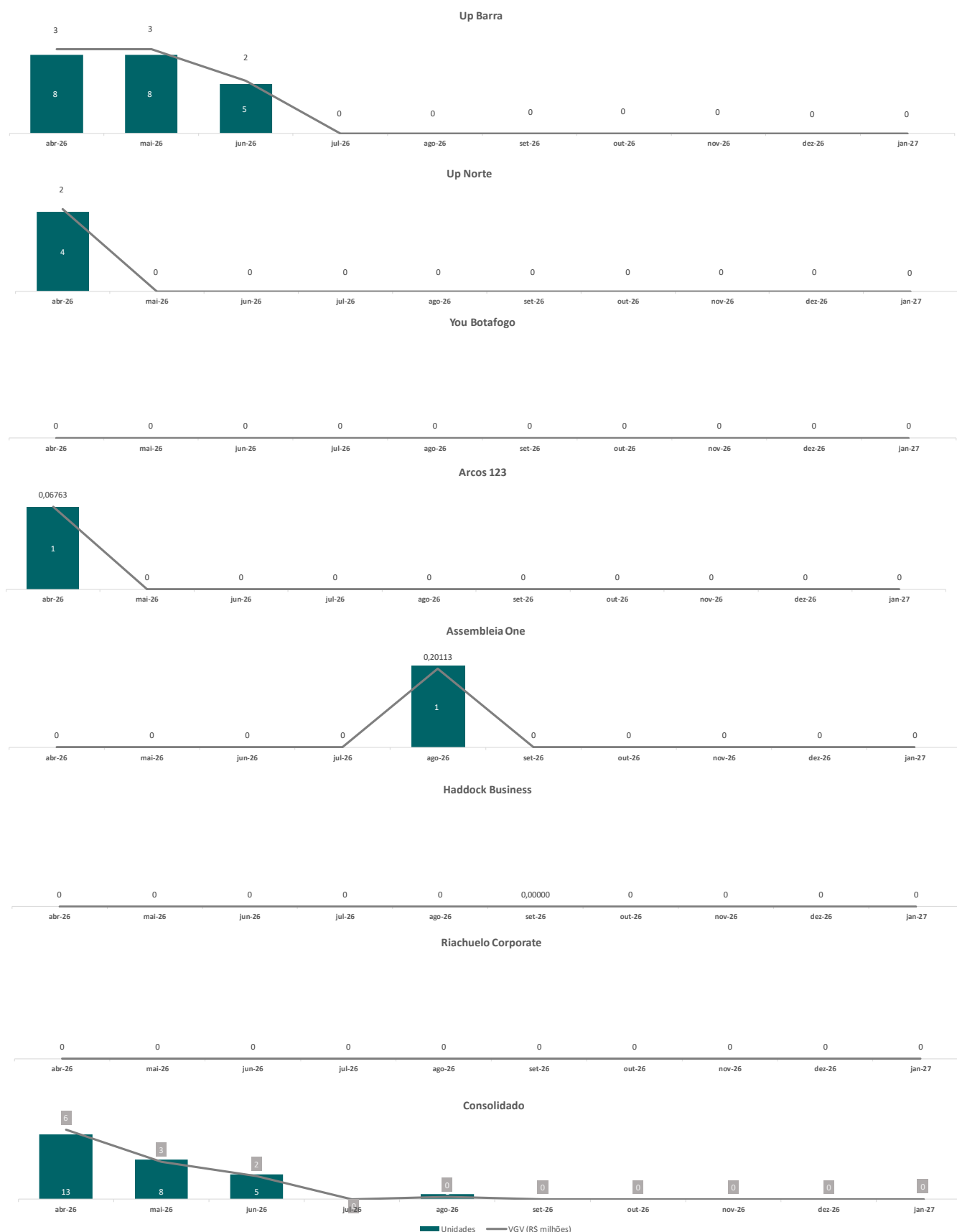
Assembleia One			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	65	64	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	17,598	4,427	

Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	30	26	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	10,521	3,605	

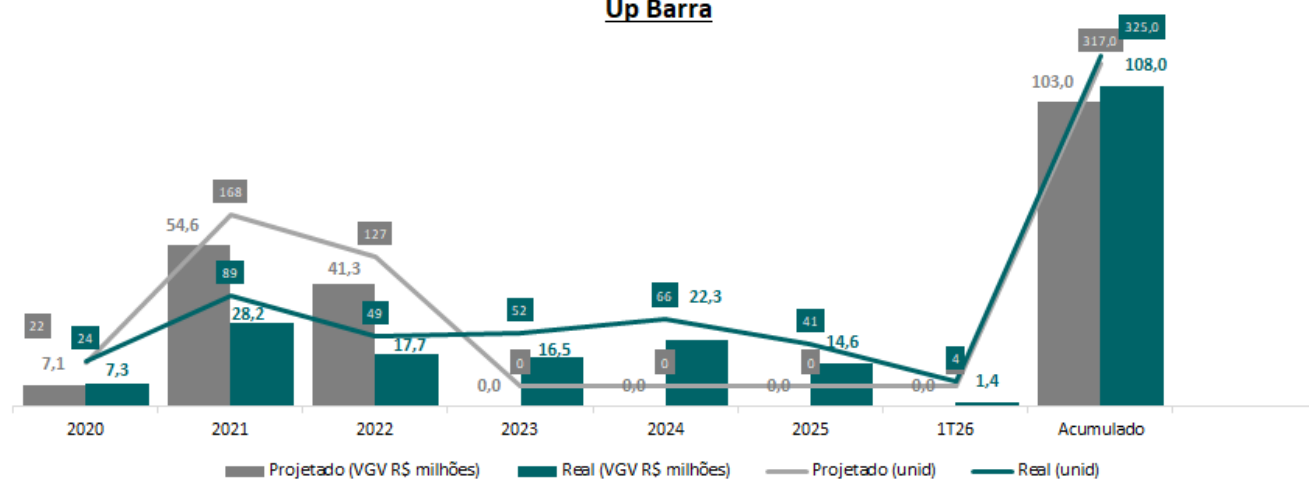
Riachuelo Corporate			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	70	69	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,945	2,159	



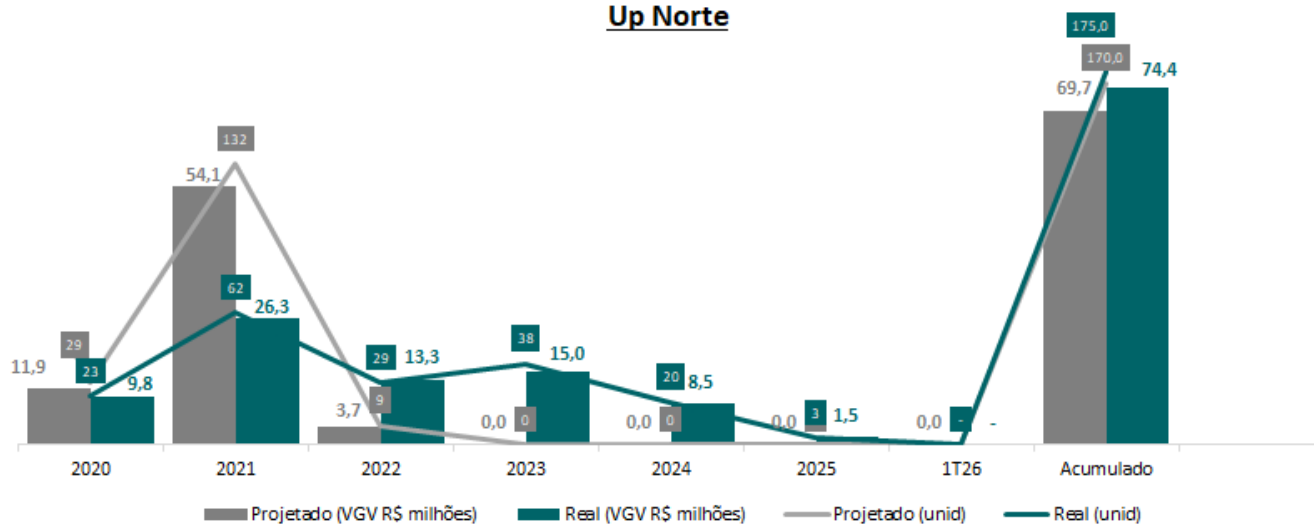
¹O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.



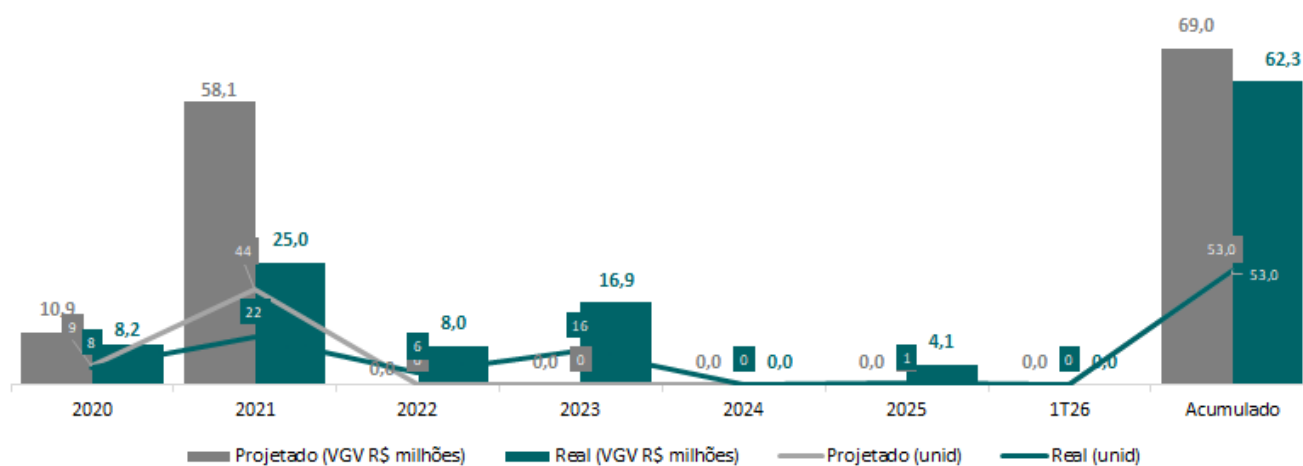
Up Barra



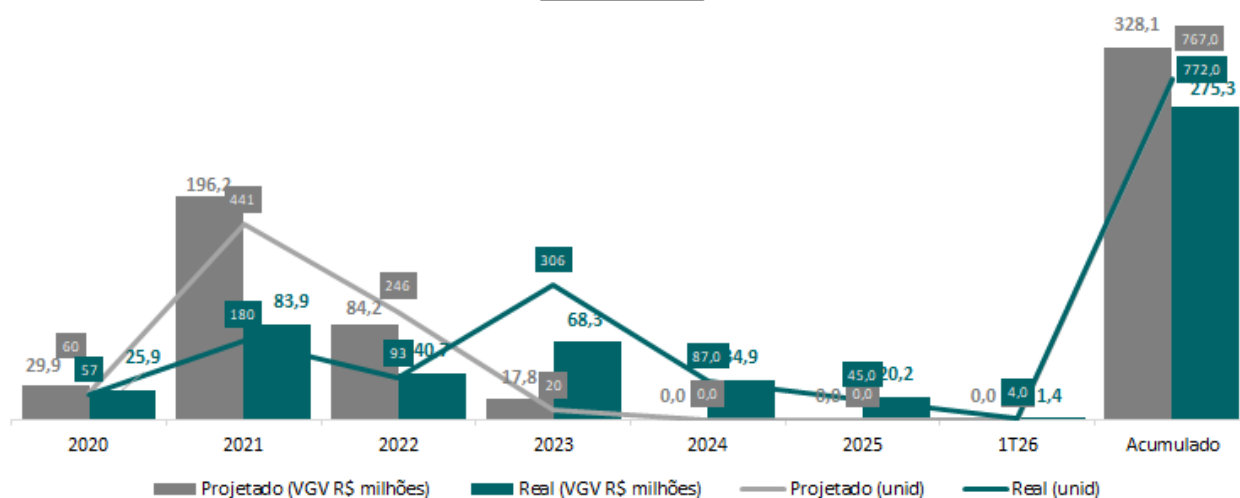
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	março-26		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	177	122	358.866	254.560
Entradas	184	456	402.718	318.229
Clientes	184	428	402.718	314.046
Rendimentos	-	28	-	4.183
Saídas	(7)	(333)	(43.852)	(63.669)
Marketing	-	(95)	(18.268)	(17.317)
Comissão Faturada	-	(103)	-	(5.794)
GPP	-	(46)	(9.348)	(18.685)
Outros	-	(55)	-	(7.069)
Impostos	(7)	(35)	(16.236)	(14.805)
Reembolsáveis ²	-	-	-	(27.709)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 27.709 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/03/2026

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.191
VIEDMA RJ	967
Total	2.158

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	(981)	-	-	(16.373)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(1.655)	(920)	(446)	(11.237)
Gestão Predial e Patrimonial - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	-	-	-	-	(68)
Recuperação de Crédito - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	-	-	-	-	(15)
Tributos - ItêM 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	-	-	-	-	(8)
Outros	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
Total Geral	(2.367)	(9.828)	(6.936)	(5.021)	(2.636)	(920)	(446)	(27.709)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	9.762	27	9.448	23	924	2	20.133	52
Up Barra	7.592	22	7.877	21	-	-	15.468	43
Up Norte	2.170	5	1.571	2	924	2	4.665	9
You Botafogo	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	532	4	269	2	-	-	801	6
Arcos 123	161	2	68	1	-	-	228	3
Assembleia One	-	-	201	1	-	-	201	1
Haddock Business	372	2	-	-	-	-	372	2
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10.294	31	9.716	25	924	2	20.935	58

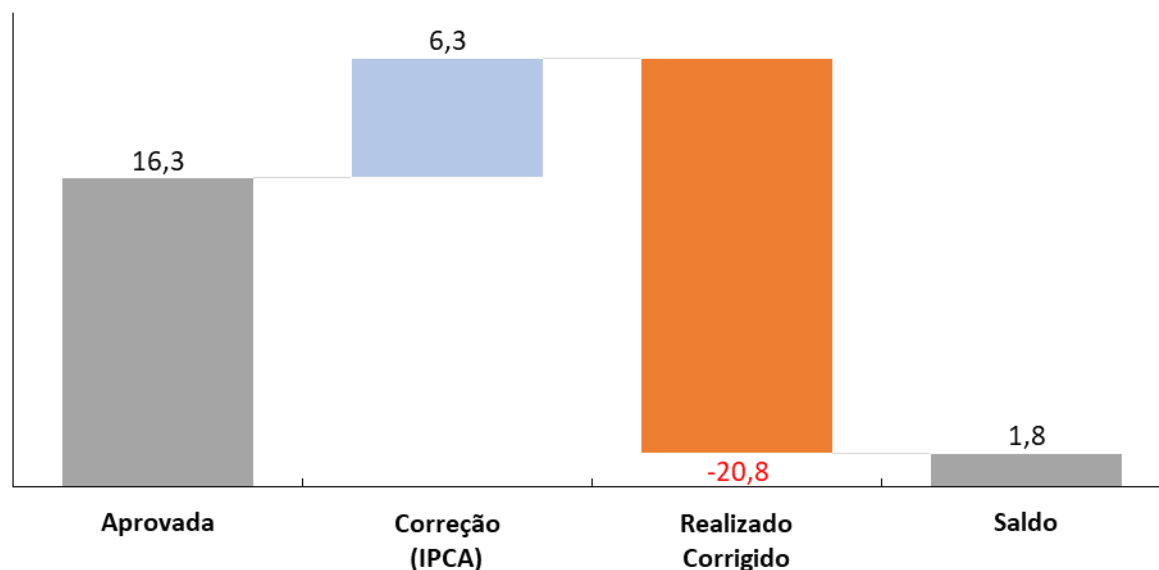
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	7.117	2.644	9.762
Up Barra	4.969	2.622	7.592
Up Norte	2.148	22	2.170
You Botafogo	-	-	-
Comercial	362	170	532
Arcos 123	161	-	161
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	202	170	372
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	7.480	2.814	10.294

Ações de Marketing

Verba de Marketing



CONTATOS DE RI

ri@even.com.br
 www.even.com.br/ri

Márcio Moraes
 CEO

Marcelo Dzik
 CFO

Tiago Krall
 Diretor de Planejamento
 Estratégico e RI