Relatório Mensal Outubro-26

OLIVEIRA TRUST

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 30/10/2026

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
6	R$ 21.902.083,88

Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R$ 0,00

Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R$ 0,00

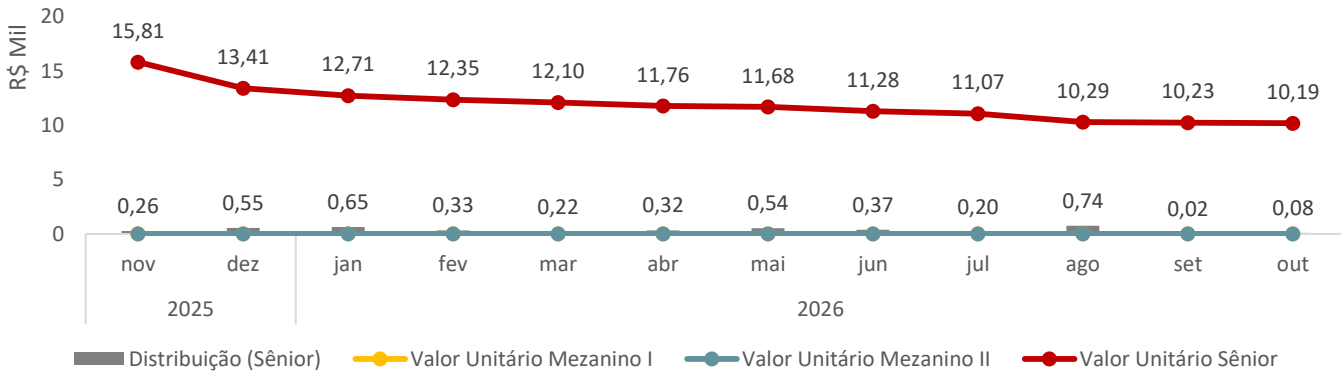
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R$ 0,00	R$ 83,98

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.



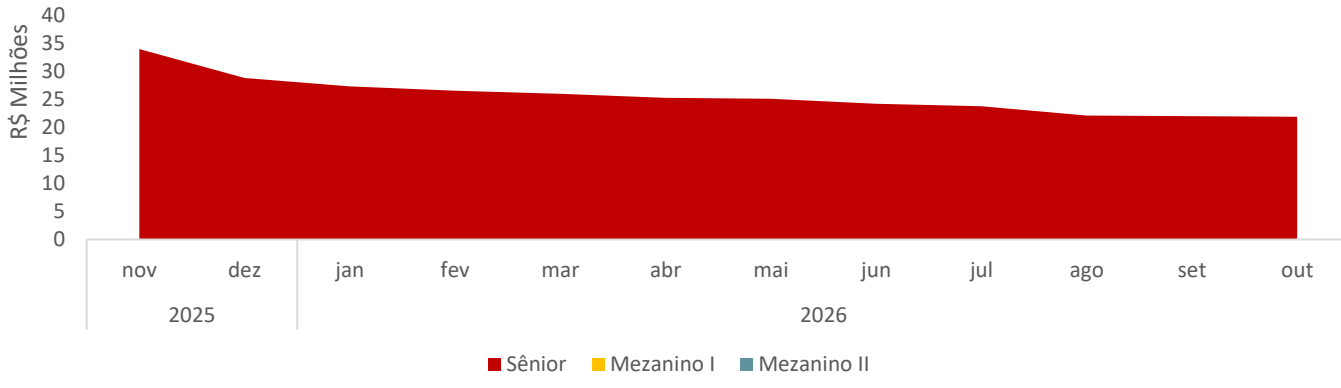
Prioridade no Pagamento

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

	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26
Redução de Capital da Investida	R$ 150.000	R$ 853.000	R$ 459.000	R$ 1.666.984	R$ 115.000	R$ 100.000
Reembolso	R$ 1.040.250	R$ 0	R$ 34.747	R$ 409	R$ 0	R$ 147.664
Outras Receitas Operacionais	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Receitas Financeiras	R$ 4.622	R$ 3.980	R$ 3.531	R$ 5.952	R$ 2.153	R$ 2.583
Despesas	-R$ 78.272	-R$ 69.410	-R$ 68.788	-R$ 72.023	-R$ 68.786	-R$ 69.078
Fluxo de Caixa do Período	R$ 1.116.599	R$ 787.570	R$ 428.489	R$ 1.601.323	R$ 48.367	R$ 181.170
Fluxo de Caixa por Cota Sênior	R$ 519,35	R$ 366,31	R$ 199,30	R$ 744,80	R$ 22,50	R$ 84,27
Resultado do Período	-R$ 73.650	-R$ 65.430	-R$ 65.258	-R$ 66.070	-R$ 66.633	-R$ 66.494
Resultado por Cota Sênior	-R$ 34,26	-R$ 30,43	-R$ 30,35	-R$ 30,73	-R$ 30,99	-R$ 30,93
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$ 536,64	R$ 366,56	R$ 199,67	R$ 744,82	R$ 23,04	R$ 83,98

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 e Mezanino I encontram-se sem valor. Com isso, o valor das cotas Sênior 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.

ERCR11
Outubro 2026

RELATÓRIO GERENCIAL

EVEN
Relações com investidores

RESUMO POR EMPREENDIMENTO

Up Barra



Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ

Estoque (und):	9
Estoque a ser distratado (und):	0
Estoque Total (und):	9

	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	317	339
Preço Médio Mês (R$ mil/m²):	7,312	5,185
Preço Médio Acum. (R$ mil/m²):	6,229	5,328

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	176
Preço Médio Mês (R$ mil/m²):	7,091	4,996
Preço Médio Acum. (R$ mil/m²):	7,191	6,491

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):	0,000	0,000
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):	1
Estoque a ser distratado (und):	0
Estoque Total (und):	1

	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

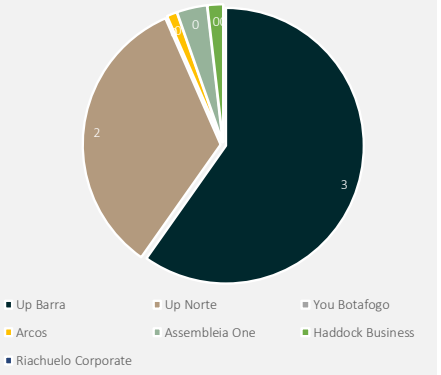


Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ

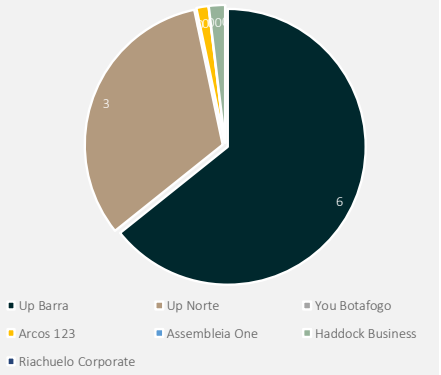
Estoque (und):	0
Estoque a ser distratado (und):	0
Estoque Total (und):	0

	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

Distribuição do Estoque (VGV R$ milhões)



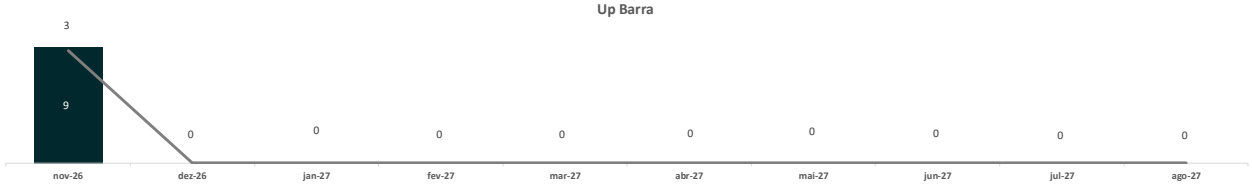
Distribuição da Carteira (VGV R$ milhões)



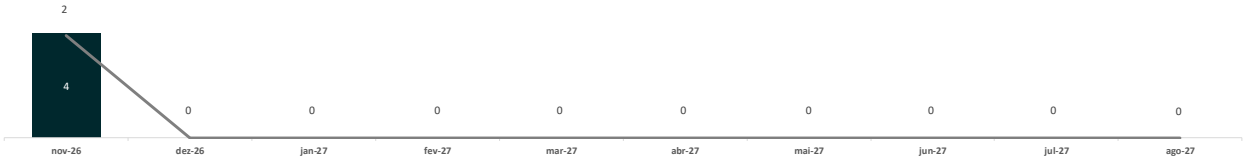
[1]O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

Up Barra



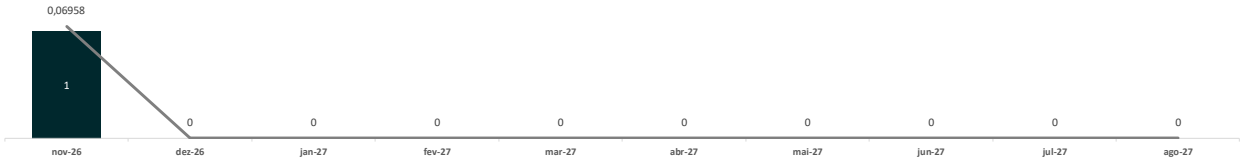
Up Norte



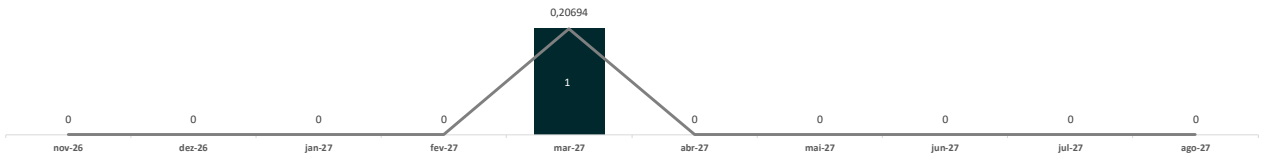
You Botafogo



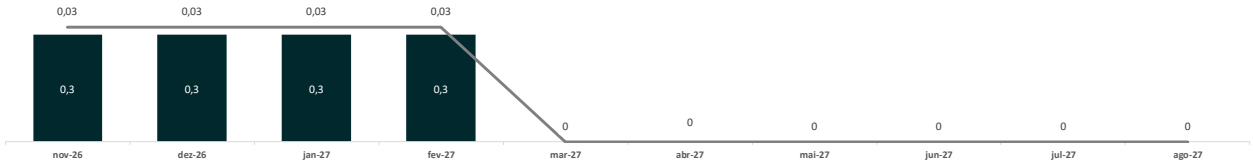
Arcos 123



Assembleia One



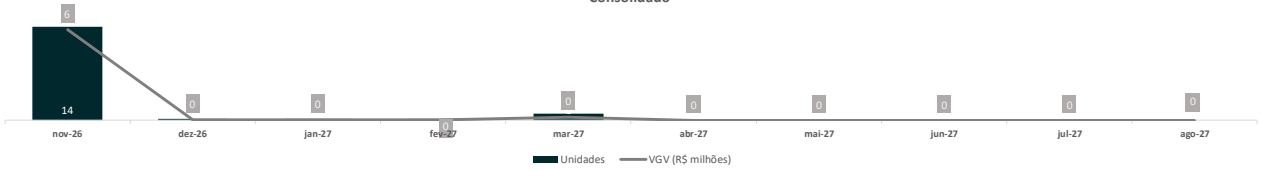
Haddock Business



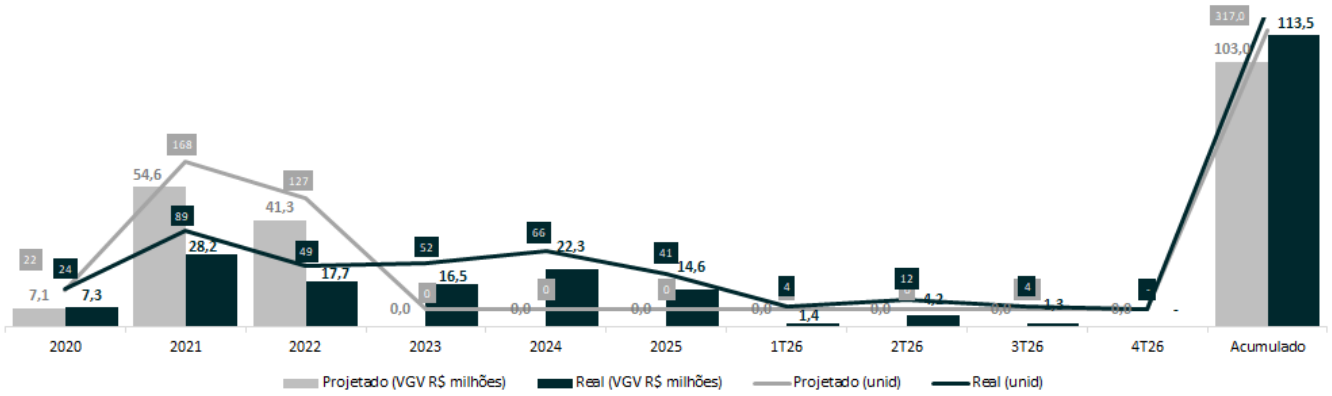
Riachuelo Corporate



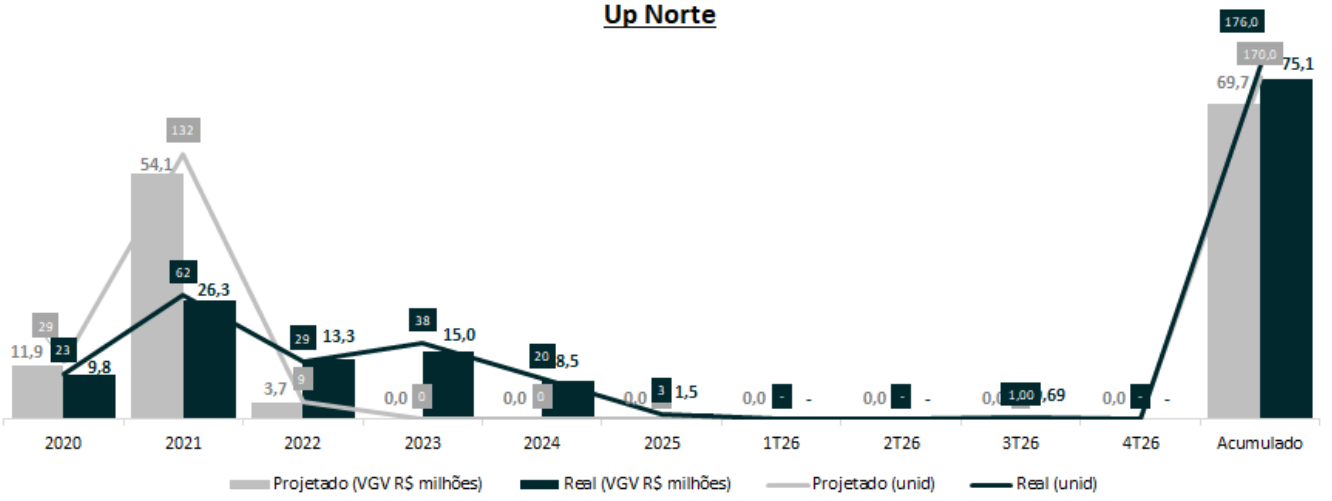
Consolidado



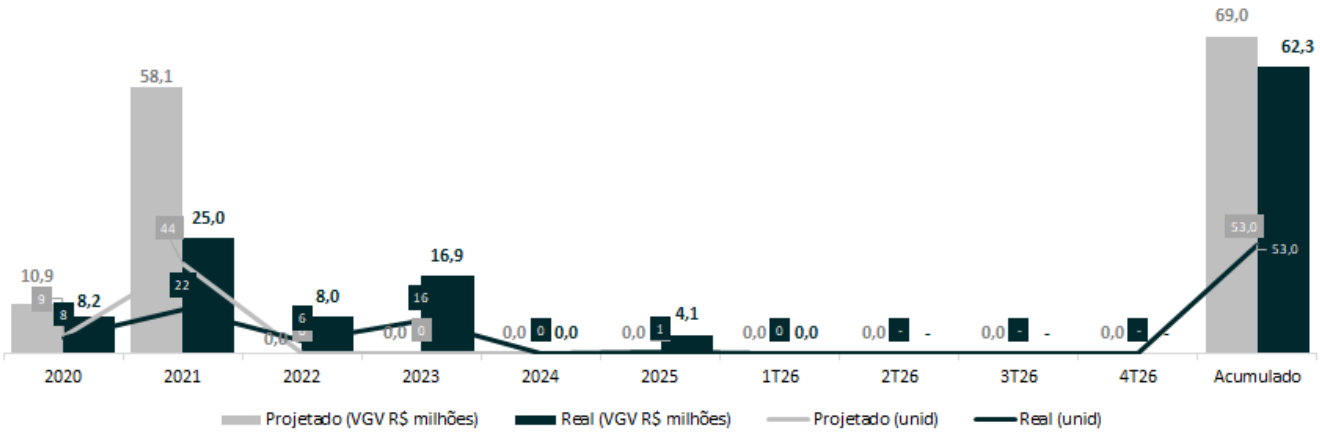
Up Barra



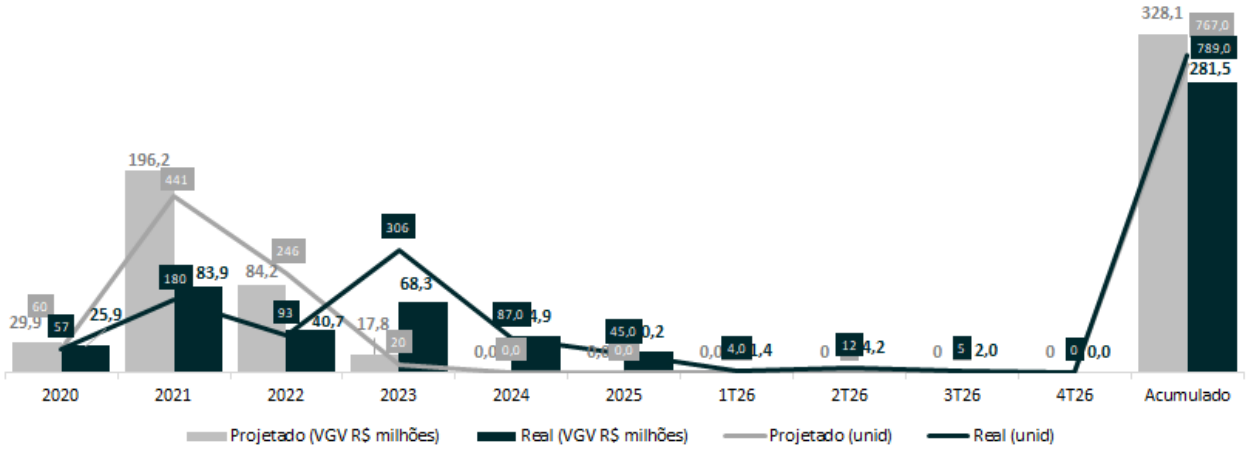
Up Norte



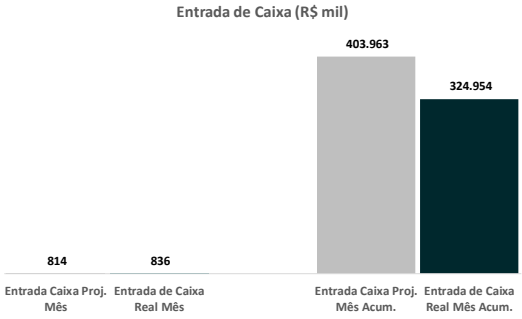
You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R$ (mil)	outubro-26 Projetado	outubro-26 Real	Total Projetado	Total Real
Fluxo de Caixa Operacional	**743**	**586**	**360.061**	**259.711**
Entradas	**814**	**836**	**403.963**	**324.954**
Clientes	814	814	403.963	320.628
Rendimentos	-	22	-	4.326
Saídas	**(71)**	**(250)**	**(43.902)**	**(65.244)**
Marketing	-	(106)	(18.268)	(18.015)
Comissão Faturada	-	(4)	-	(6.048)
GPP	-	(103)	(9.348)	(19.012)
Outros	-	34	-	(6.956)
Impostos	(71)	(71)	(16.286)	(15.213)
Reembolsáveis ²	**-**	**-**	**-**	**(28.905)**

²Despesas reembolsáveis somaram R$ 28.905 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/10/2026

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.491
VIEDMA RJ	685
Total	**2.176**

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)	(1.197)	(12.434)
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)**	**(1.197)**	**(28.905)**

Recebíveis

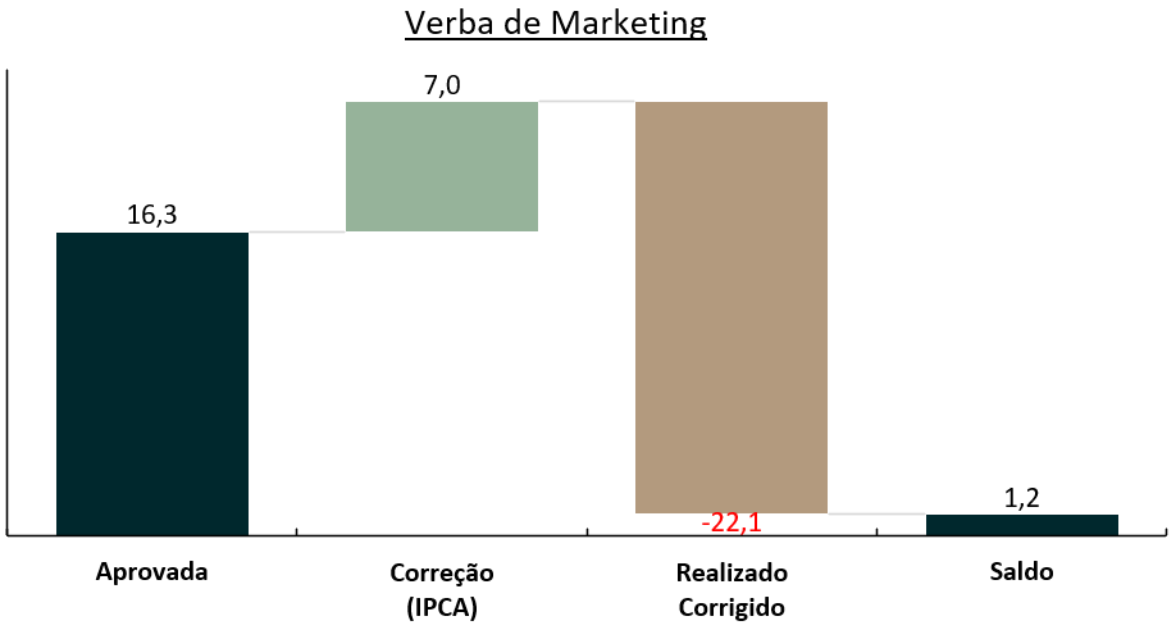
	Carteira¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R$ (mil)	Unidades	R$ (mil)	Unidades	R$ (mil)	Unidades	R$ (mil)	Unidades
Residencial	**8.671**	**23**	**4.661**	**11**	**795**	**2**	**14.127**	**36**
Up Barra	5.763	17	3.491	9	-	-	9.253	26
Up Norte	2.908	6	1.171	2	795	2	4.874	10
You Botafogo	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	**297**	**2**	**383**	**3**	**-**	**-**	**680**	**5**
Arcos 123	127	1	70	1	-	-	197	2
Assembleia One	-	-	207	1	-	-	207	1
Haddock Business	170	1	107	1	-	-	277	2
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**8.968**	**25**	**5.045**	**14**	**795**	**2**	**14.807**	**41**

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

Carteira (Tipo de Venda)

R$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	**6.461**	**2.210**	**8.671**
Up Barra	4.172	1.591	5.763
Up Norte	2.289	619	2.908
You Botafogo	-	-	-
Comercial	**127**	**170**	**297**
Arcos 123	127	-	127
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	-	170	170
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	**6.588**	**2.380**	**8.968**

Ações 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