

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 31/08/2026

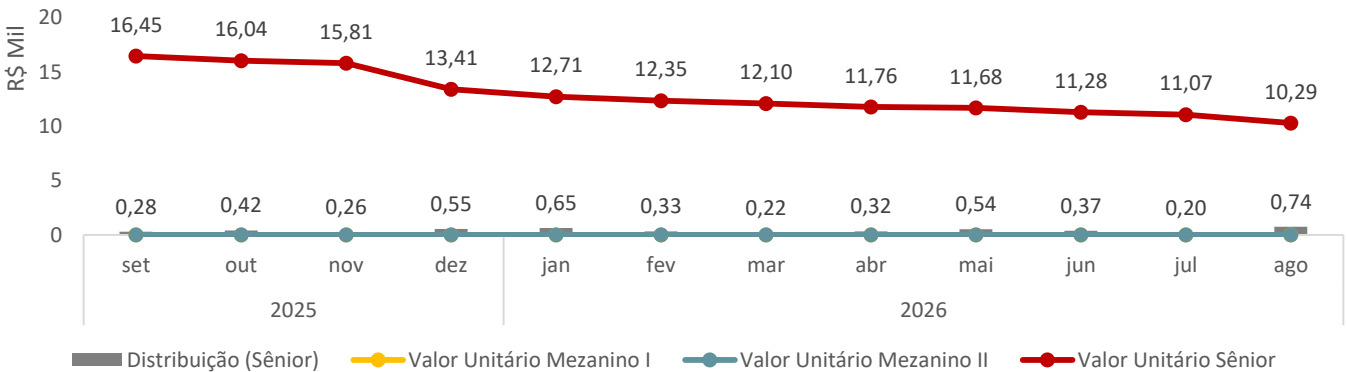
Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
6	R\$ 22.124.044,40
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 0,00
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 744,82

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.

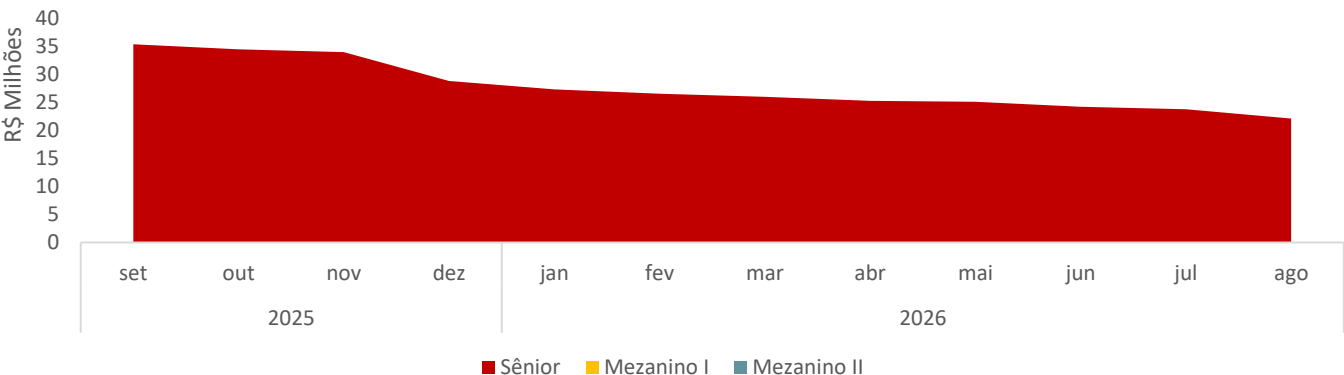
Resultado do Fundo

	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26
Redução de Capital da Investida	R\$ 529.000	R\$ 764.000	R\$ 150.000	R\$ 853.000	R\$ 459.000	R\$ 1.666.984
Reembolso	R\$ 446	R\$ 0	R\$ 1.040.250	R\$ 0	R\$ 34.747	R\$ 409
Outras Receitas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Receitas Financeiras	R\$ 3.720	R\$ 3.978	R\$ 4.622	R\$ 3.980	R\$ 3.531	R\$ 5.952
Despesas	-R\$ 71.432	-R\$ 31.898	-R\$ 78.272	-R\$ 69.410	-R\$ 68.788	-R\$ 72.023
Fluxo de Caixa do Período	R\$ 461.735	R\$ 736.080	R\$ 1.116.599	R\$ 787.570	R\$ 428.489	R\$ 1.601.323
Fluxo de Caixa por Cota Sênior	R\$ 214,76	R\$ 342,36	R\$ 519,35	R\$ 366,31	R\$ 199,30	R\$ 744,80

Resultado do Período	-R\$ 67.712	-R\$ 27.920	-R\$ 73.650	-R\$ 65.430	-R\$ 65.258	-R\$ 66.070
Resultado por Cota Sênior	-R\$ 31,49	-R\$ 12,99	-R\$ 34,26	-R\$ 30,43	-R\$ 30,35	-R\$ 30,73

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\$ 215,28	R\$ 324,80	R\$ 536,64	R\$ 366,56	R\$ 199,67	R\$ 744,82

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.

RESUMO POR EMPREENDIMENTO

Up Barra			
			
Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ			
Estoque (und):	8		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	8		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	2	
Vendas Acumulado (und):	317	338	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	7,294	5,181	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,225	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	175	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,914	5,377	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	7,191	6,502	

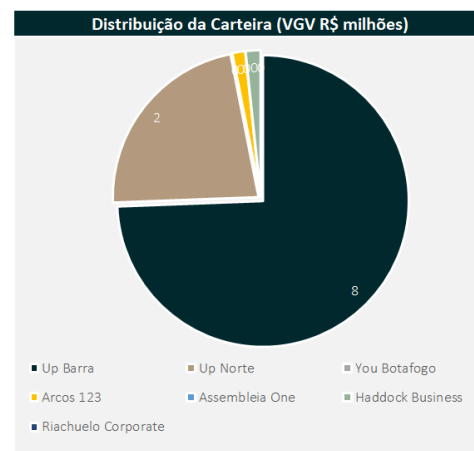
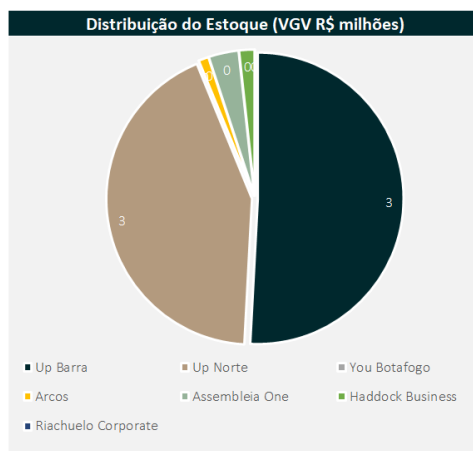
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	53	53	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	14,334	13,329	

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	

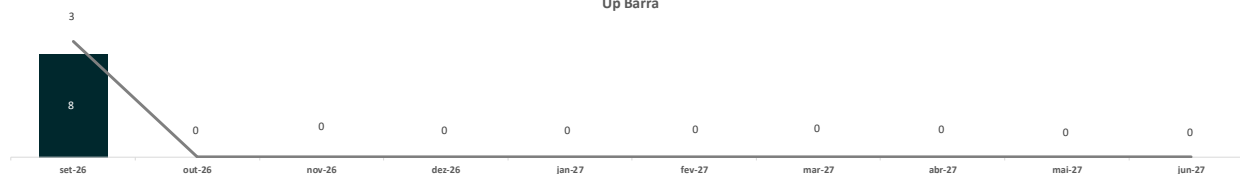
Riachuelo Corporate			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	70	69	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,945	2,159	



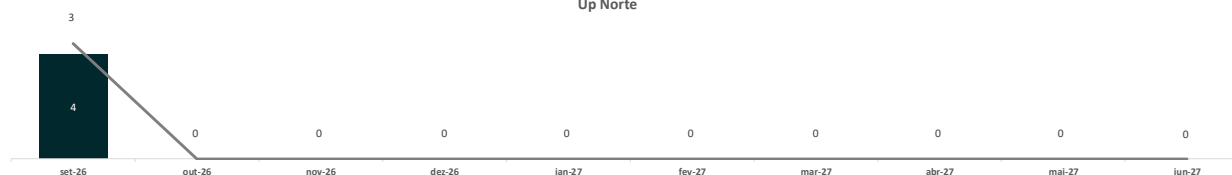
¹O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

Up Barra



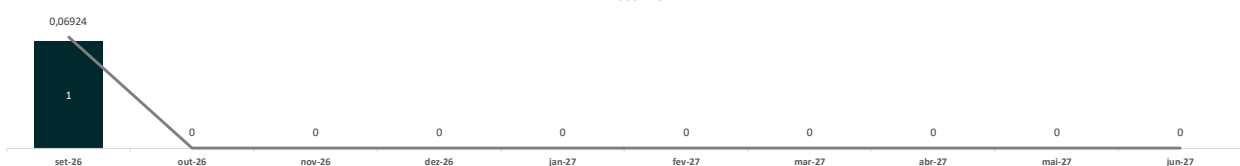
Up Norte



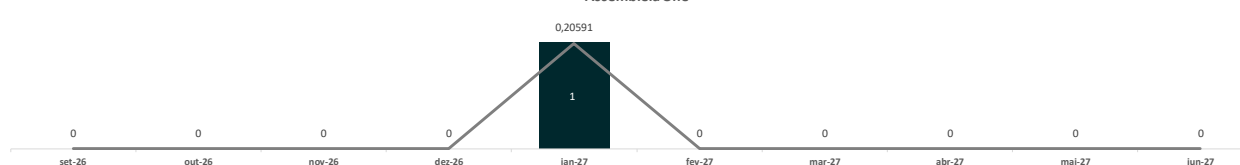
You Botafogo



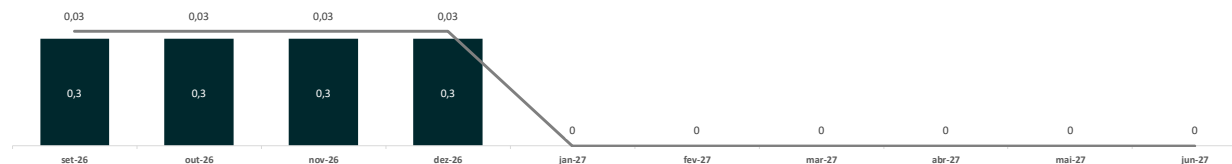
Arcos 123



Assembleia One



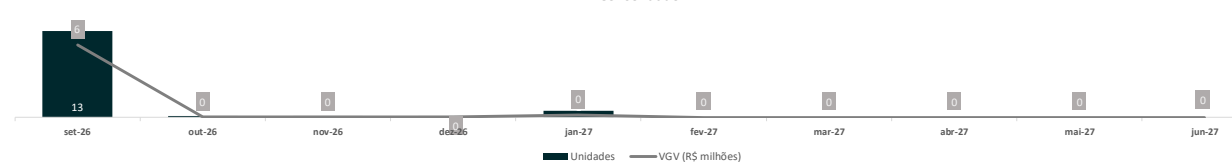
Haddock Business



Riachuelo Corporate

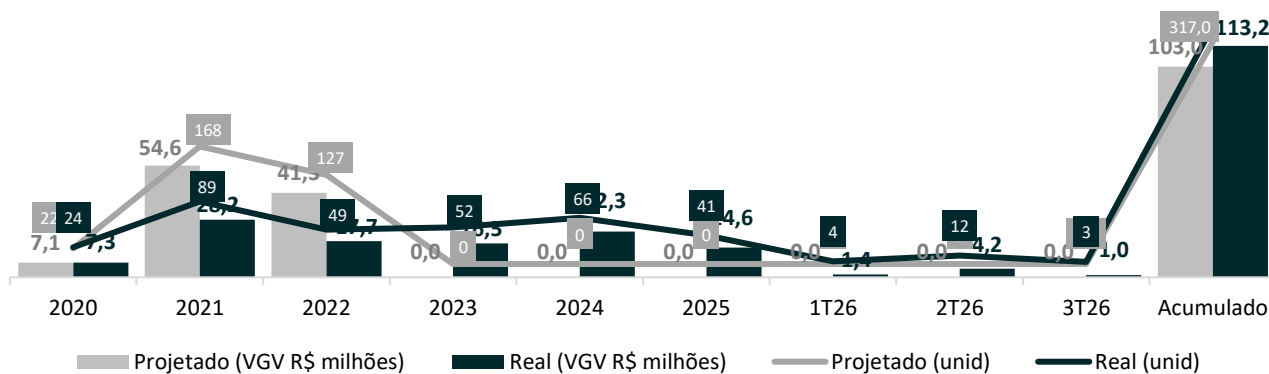


Consolidado

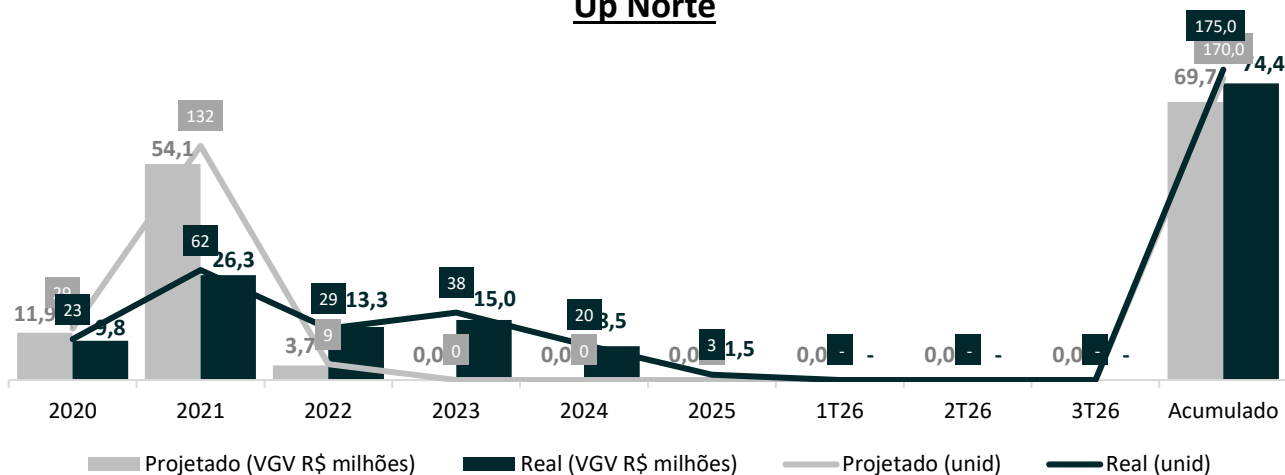


■ Unidades — VGV (R\$ milhões)

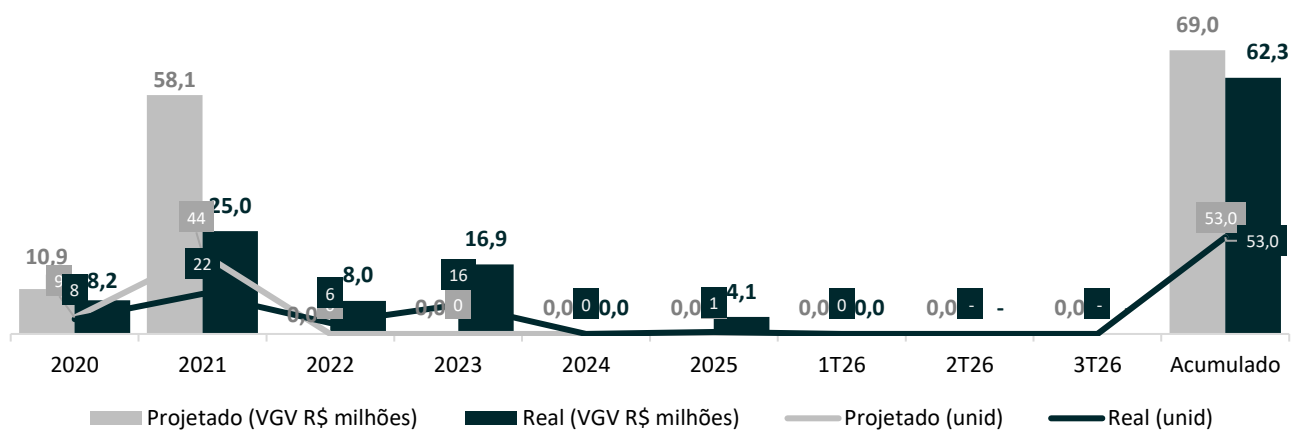
Up Barra



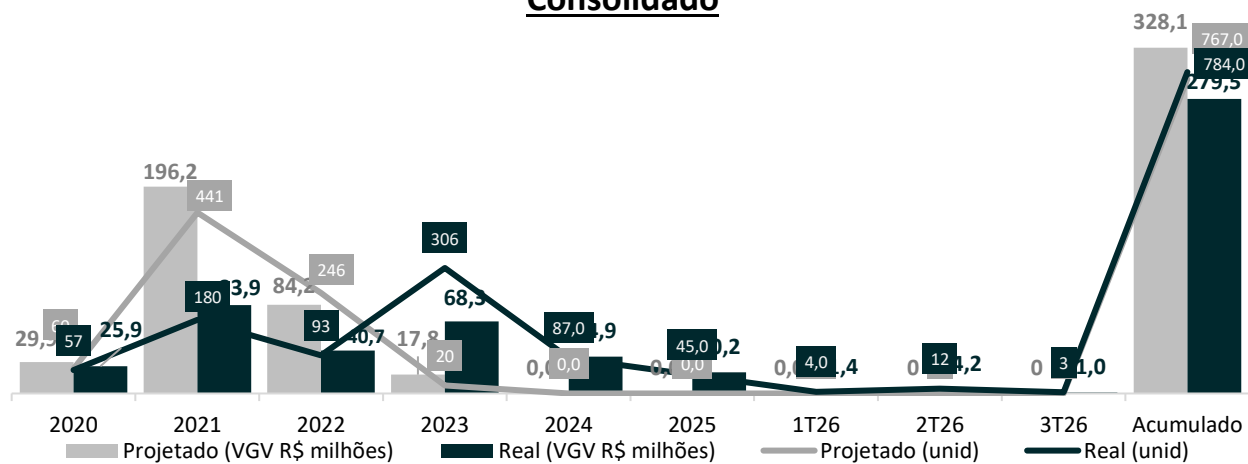
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	agosto-26		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	677	553	359.722	258.592
Entradas	760	780	403.611	323.305
Clientes	760	760	403.611	319.019
Rendimentos	-	20	-	4.286
Saídas	(84)	(227)	(43.888)	(64.713)
Marketing	-	(121)	(18.268)	(17.813)
Comissão Faturada	-	(39)	-	(5.949)
GPP	-	(25)	(9.348)	(18.879)
Outros	-	42	-	(6.970)
Impostos	(84)	(84)	(16.272)	(15.102)
Reembolsáveis ²	-	-	-	(28.768)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 28.768 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/08/2026

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.370
VIEDMA RJ	41
Total	1.410

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)	(1.059)	(12.296)
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)	(1.059)	(28.768)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	9.868	27	4.922	10	871	2	15.661	39
Up Barra	7.577	22	3.139	8	-	-	10.716	30
Up Norte	2.291	5	1.783	2	871	2	4.945	9
You Botafogo	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	315	3	382	3	-	-	697	6
Arcos 123	145	2	69	1	-	-	215	3
Assembleia One	-	-	206	1	-	-	206	1
Haddock Business	170	1	107	1	-	-	277	2
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10.183	30	5.304	13	871	2	16.358	45

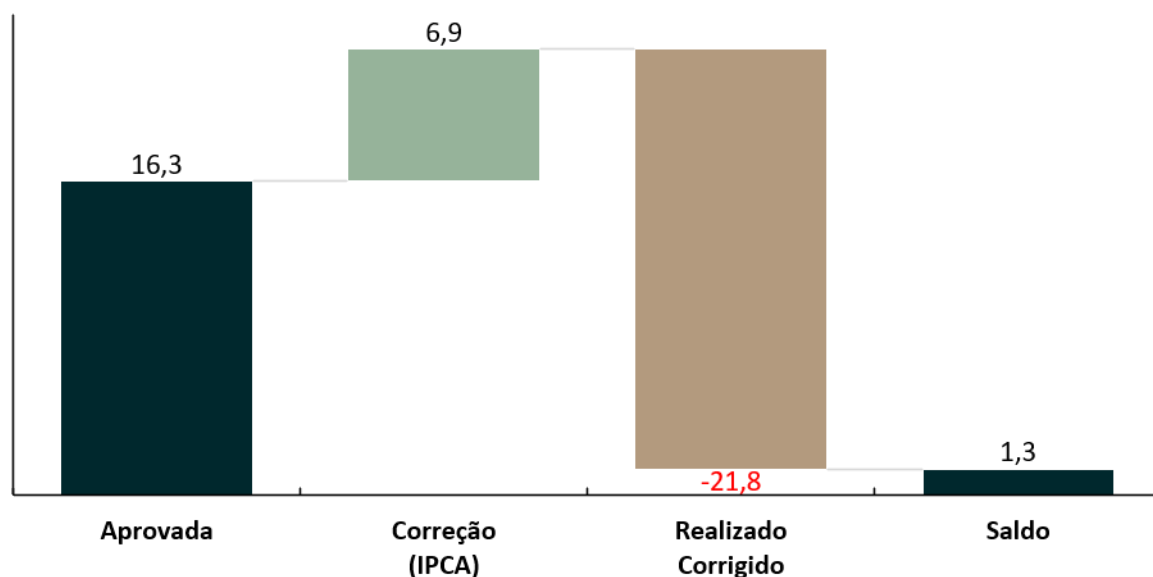
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	7.376	2.492	9.868
Up Barra	5.105	2.472	7.577
Up Norte	2.272	20	2.291
You Botafogo	-	-	-
Comercial	145	170	315
Arcos 123	145	-	145
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	-	170	170
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	7.522	2.662	10.183

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