

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 31/10/2025

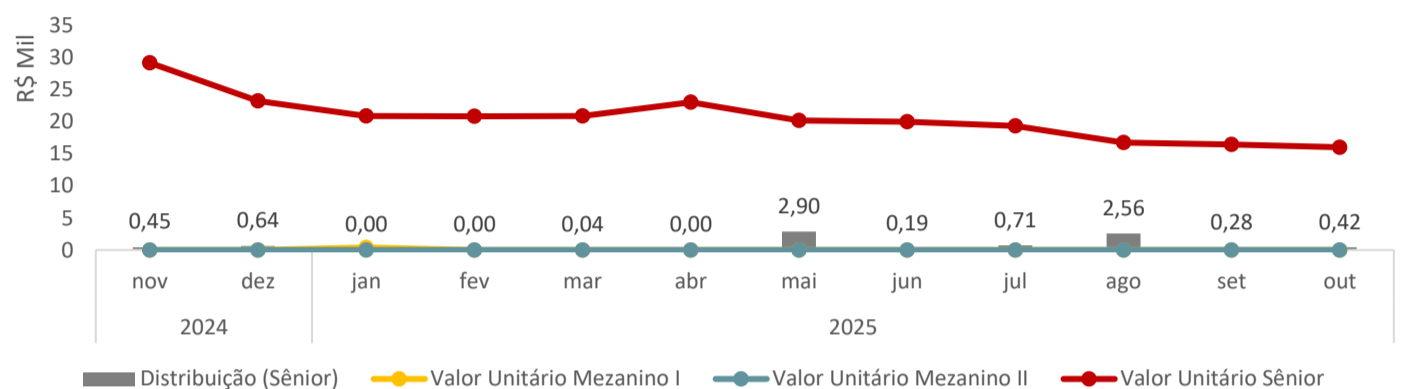
Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 34.491.709,41
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 0,00
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 420,46

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.



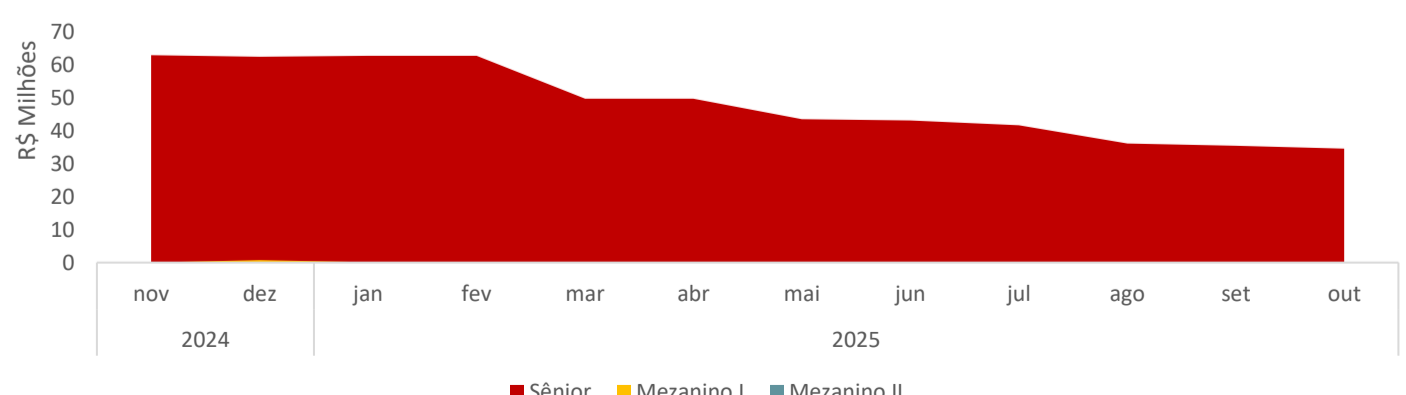
Prioridade no Pagamento

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-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Redução de Capital da Investida	R\$ 6.182.807	R\$ 418.000	R\$ 1.486.000	R\$ 5.800.000	R\$ 370.000	R\$ 919.000
Reembolso	R\$ 92.314	R\$ 46.707	R\$ 105.057	R\$ 0	R\$ 9.246	R\$ 49.110
Outras Receitas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Receitas Financeiras	R\$ 15.203	R\$ 3.014	R\$ 7.195	R\$ 15.152	R\$ 5.290	R\$ 4.930
Despesas	-R\$ 79.361	-R\$ 67.138	-R\$ 29.427	-R\$ 67.514	-R\$ 66.798	-R\$ 32.467
Fluxo de Caixa do Período	R\$ 6.210.964	R\$ 400.583	R\$ 1.568.825	R\$ 5.747.638	R\$ 317.738	R\$ 940.573
Fluxo de Caixa por Cota Sênior	R\$ 2.888,82	R\$ 186,32	R\$ 729,69	R\$ 2.673,32	R\$ 147,79	R\$ 437,48
Resultado do Período	-R\$ 64.157	-R\$ 64.124	-R\$ 22.232	-R\$ 52.362	-R\$ 61.508	-R\$ 27.537
Resultado por Cota Sênior	-R\$ 29,84	-R\$ 29,83	-R\$ 10,34	-R\$ 24,35	-R\$ 28,61	-R\$ 12,81
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\$ 2.895,15	R\$ 187,25	R\$ 712,11	R\$ 2.558,14	R\$ 280,72	R\$ 420,46

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		
		
<i>Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ</i>		
Estoque (und):	34	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und):	34	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	317	309
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,945	5,310
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,141	5,338

Up Norte		
		
<i>Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ</i>		
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/m ²):	8,117	6,687
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	7,191	6,502

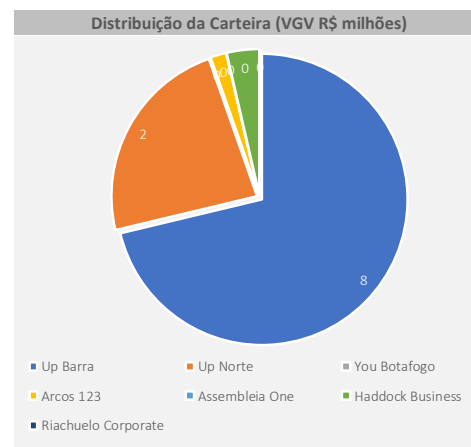
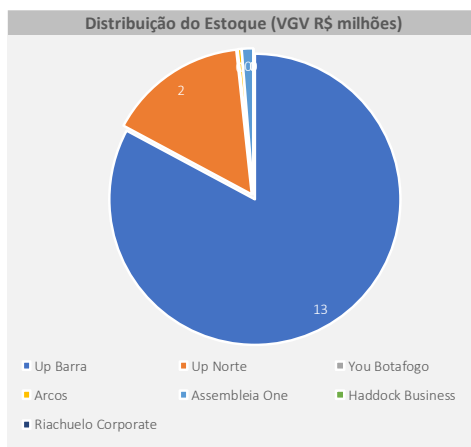
You Botafogo		
		
<i>Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ</i>		
Estoque (und):	0	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und):	0	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	53
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	22,168	7,596
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,334	13,329

Arcos		
		
<i>Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ</i>		
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/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,101	2,959

Assembleia One		
		
<i>Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ</i>		
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/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	17,598	4,427

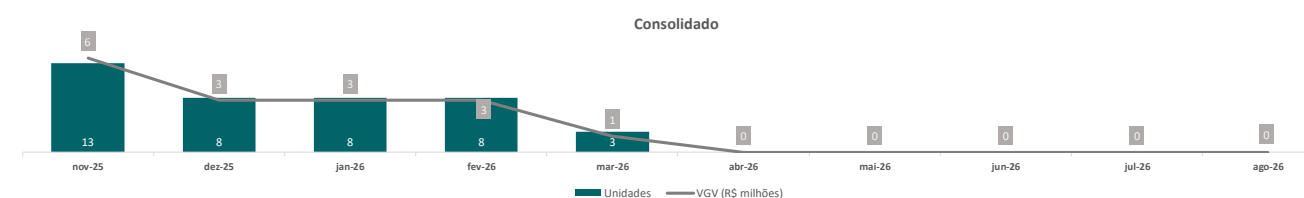
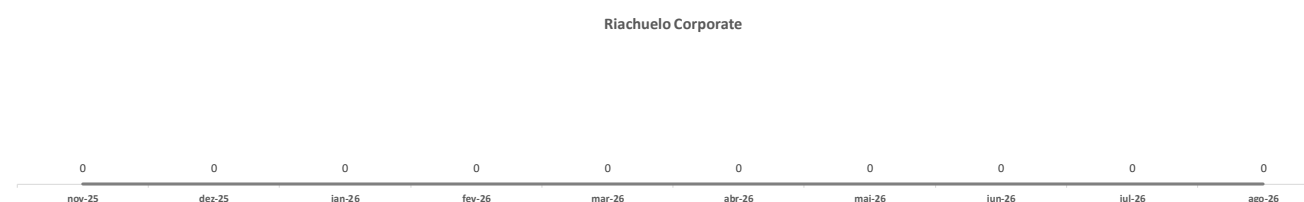
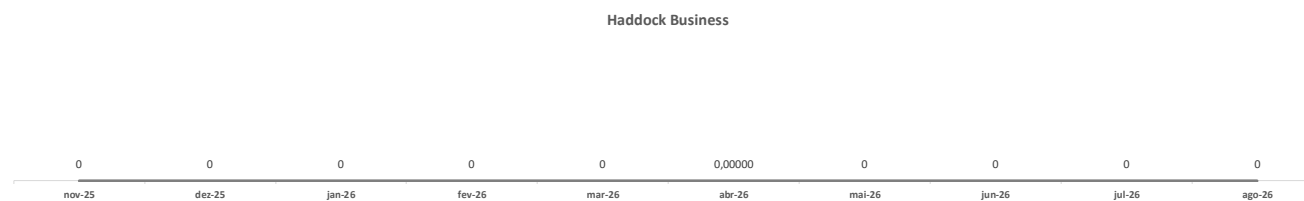
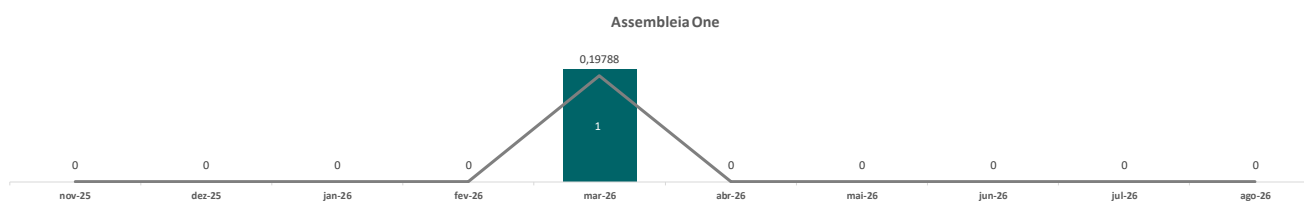
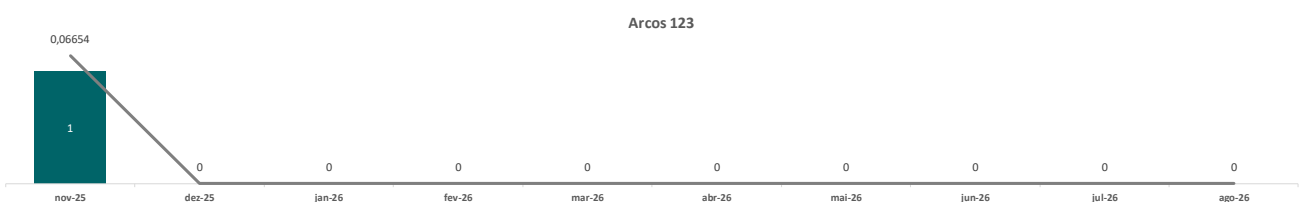
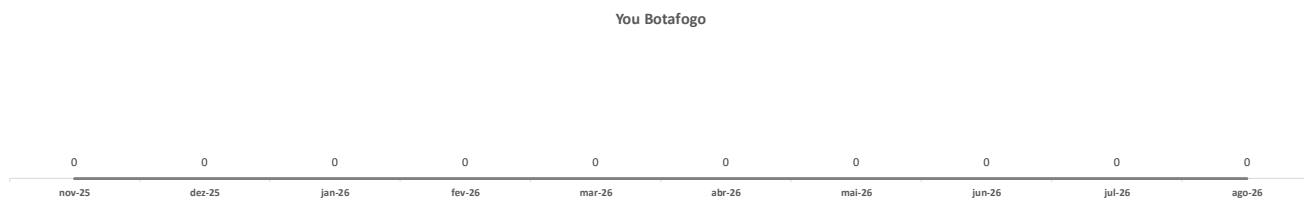
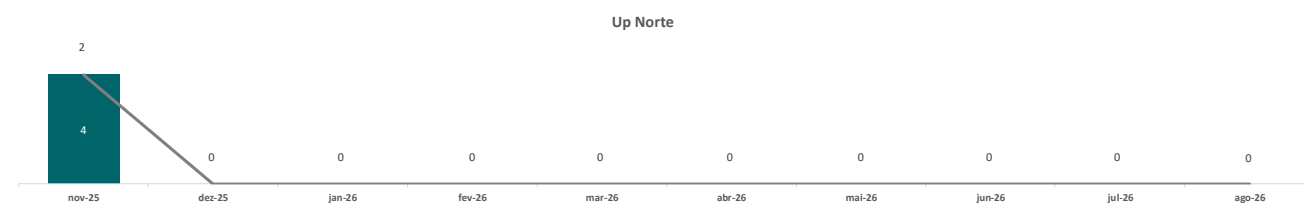
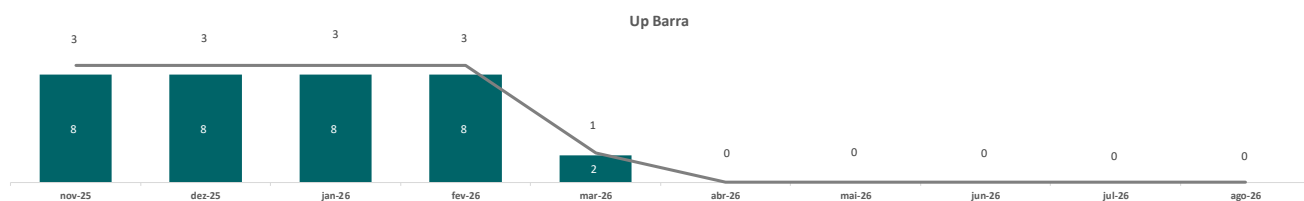
Haddock Business		
		
<i>Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ</i>		
Estoque (und):	0	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und):	0	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	26
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

Riachuelo Corporate		
		
<i>Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ</i>		
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/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159

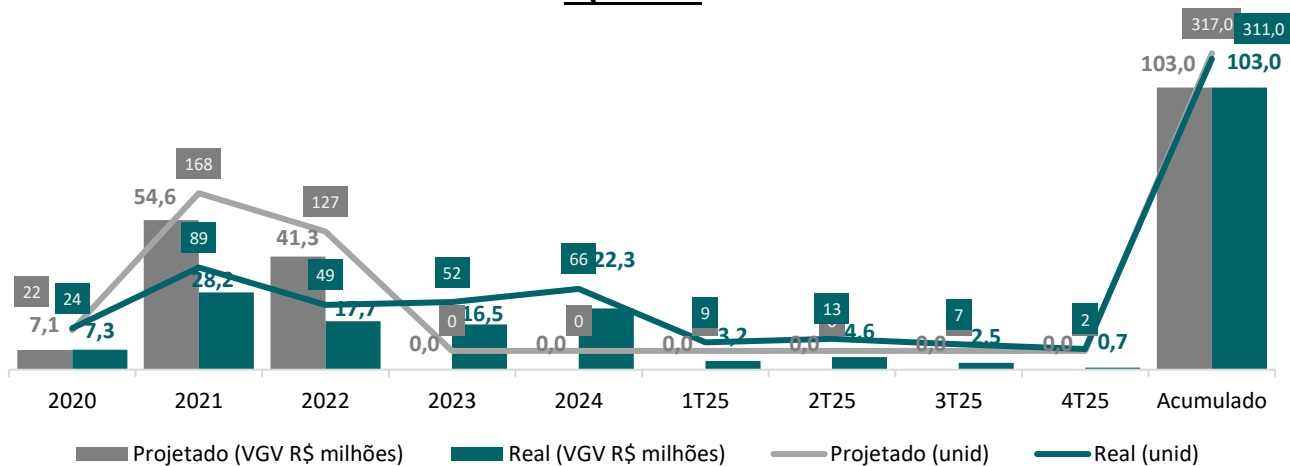


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

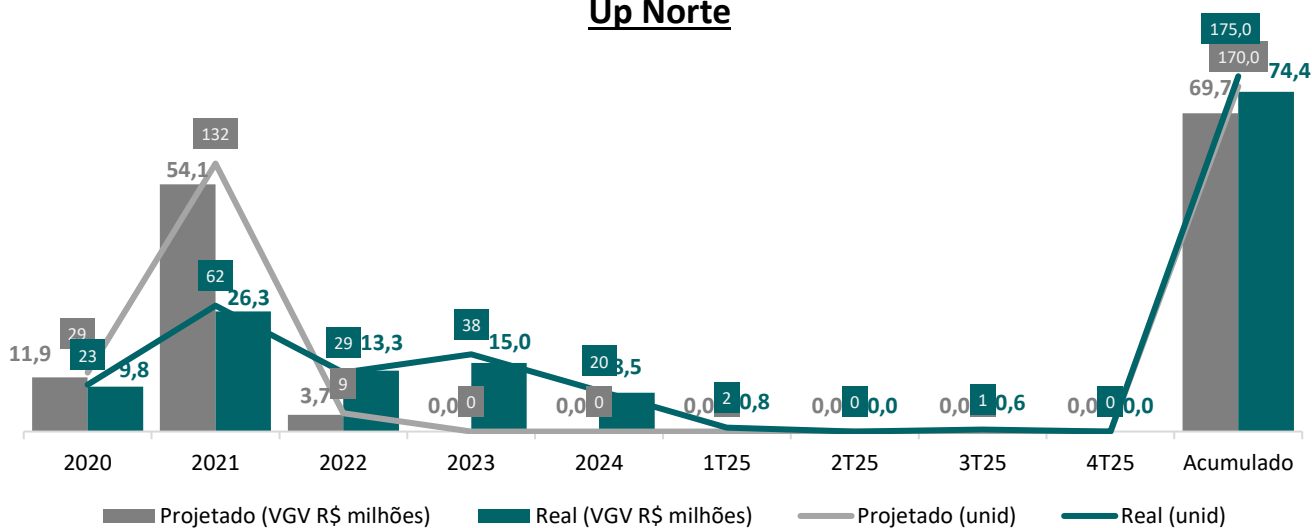
Projeção de Vendas



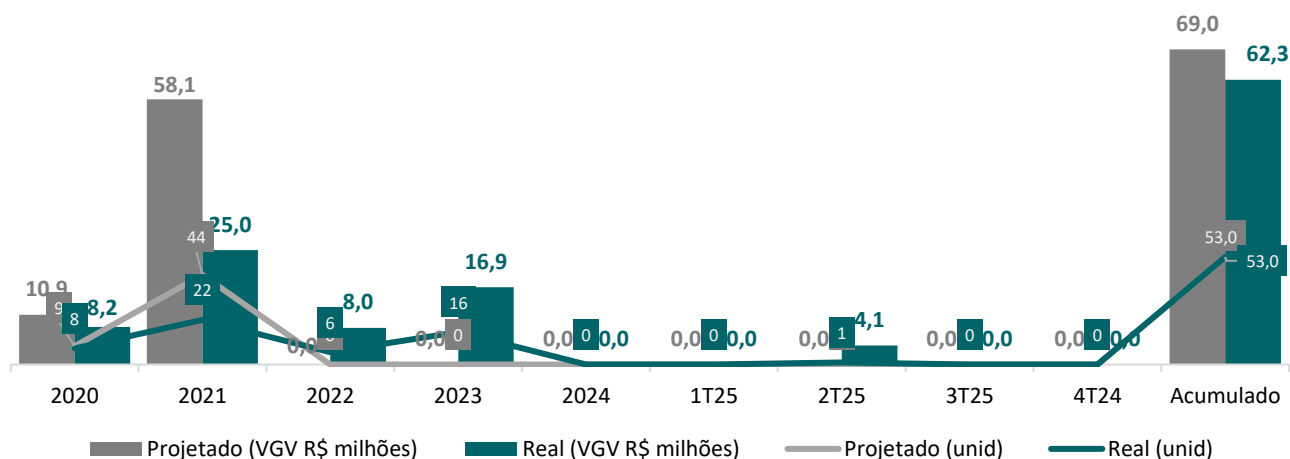
Up Barra



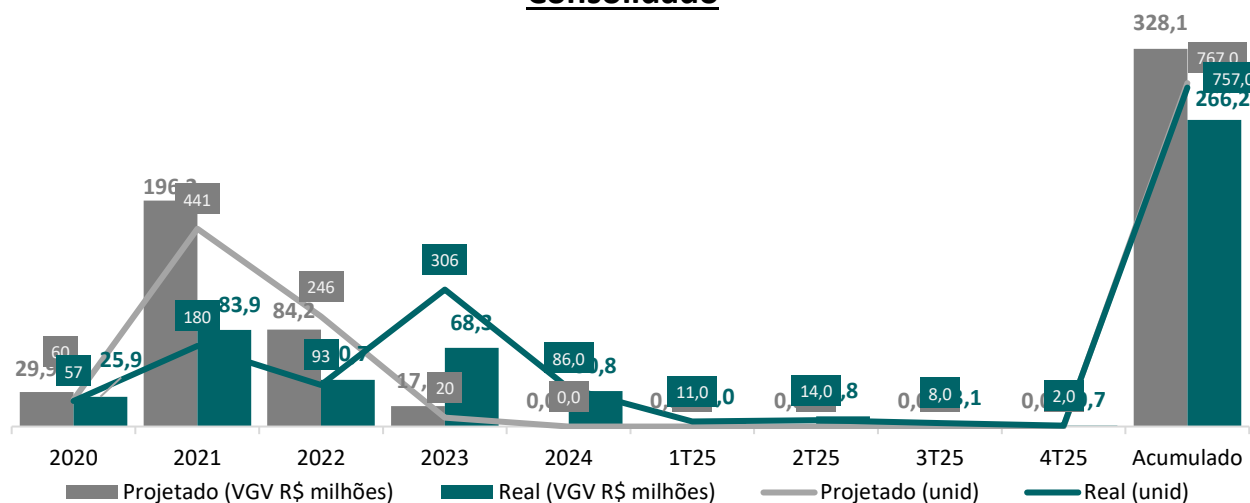
Up Norte



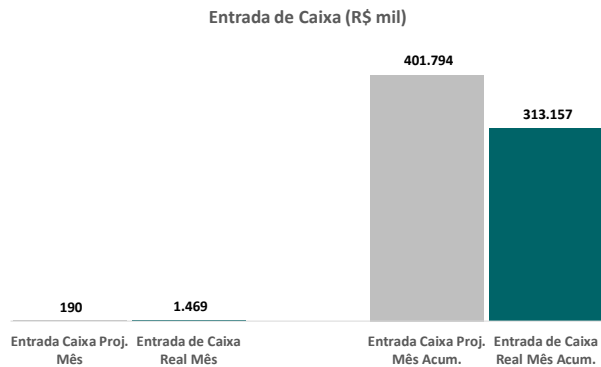
You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	outubro-25		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	183	1.065	357.979	251.050
Entradas	190	1.469	401.794	313.157
Clientes	190	1.430	401.794	309.116
Rendimentos	-	39	-	4.041
Saídas	(8)	(404)	(43.815)	(62.107)
Marketing	-	(85)	(18.268)	(16.749)
Comissão Faturada	-	(43)	-	(5.595)
GPP	-	(173)	(9.348)	(18.384)
Outros	-	(32)	-	(6.934)
Impostos	(8)	(71)	(16.198)	(14.445)
Reembolsáveis²	-	(90)	-	(27.457)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 27.457 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/10/2025

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.260
VIEDMA RJ	1.402
Total	2.662

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total Geral
Distrato - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	(981)	-	(16.373)
Jurídico - Itê m 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(1.655)	(669)	(10.986)
Gestão Predial e Patrimonial - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	-	-	-	(68)
Recuperação de Crédito - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	-	-	-	(15)
Tributos - Itê m 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	-	-	-	(8)
Outros	-	(7)	-	-	-	-	(7)
Total Geral	(2.367)	(9.828)	(6.936)	(5.021)	(2.636)	(669)	(27.457)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	10.001	28	14.395	36	891	2	25.288	66
Up Barra	7.532	22	12.880	34	-	-	20.412	56
Up Norte	2.470	6	1.515	2	891	2	4.876	10
You Botafogo	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	568	5	264	2	-	-	832	7
Arcos 123	187	2	67	1	-	-	253	3
Assembleia One	-	-	198	1	-	-	198	1
Haddock Business	381	3	-	-	-	-	381	3
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10.569	33	14.659	38	891	2	26.120	73

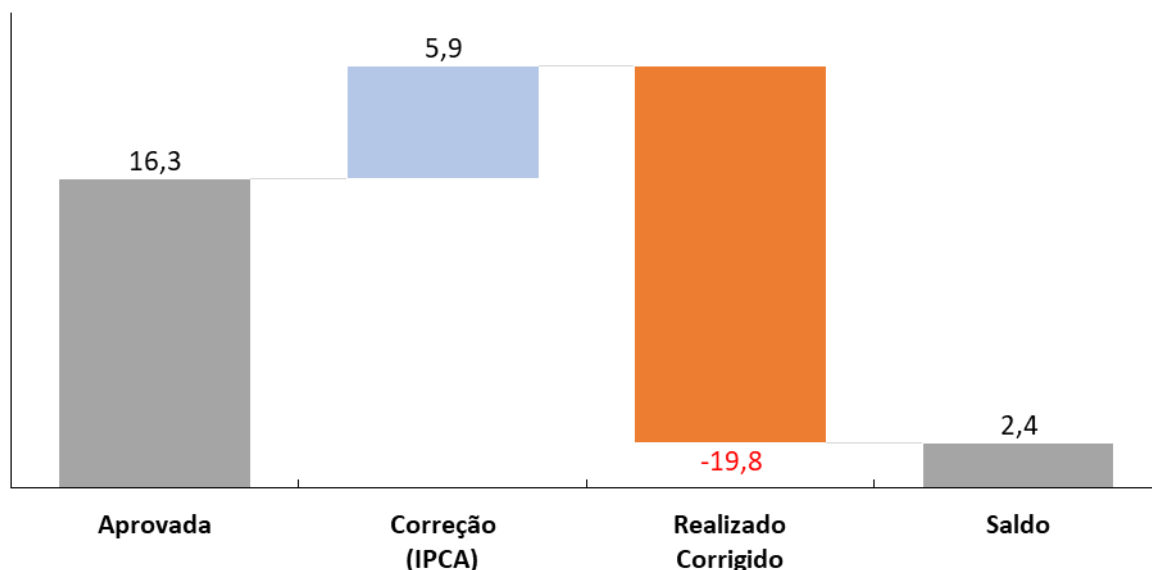
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	7.493	2.508	10.001
Up Barra	5.411	2.121	7.532
Up Norte	2.082	387	2.470
You Botafogo	-	-	-
Comercial	398	170	568
Arcos 123	187	-	187
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	211	170	381
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	7.891	2.678	10.569

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