

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

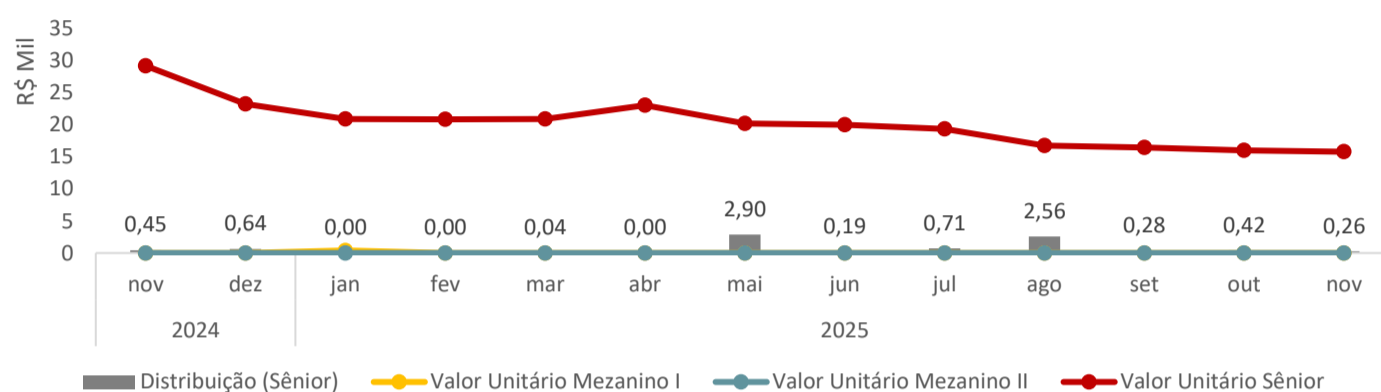
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.

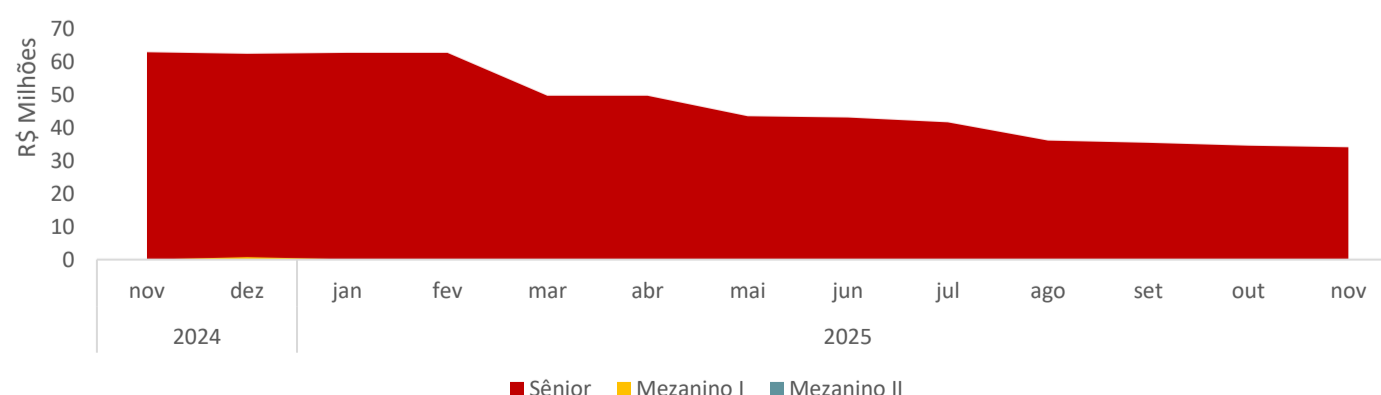
Resultado do Fundo

| | jun-25 | jul-25 | ago-25 | set-25 | out-25 | nov-25 |
|--|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Redução de Capital da Investida | R\$ 418.000 | R\$ 1.486.000 | R\$ 5.800.000 | R\$ 370.000 | R\$ 919.000 | R\$ 500.000 |
| Reembolso | R\$ 46.707 | R\$ 105.057 | R\$ 0 | R\$ 9.246 | R\$ 49.110 | R\$ 90.445 |
| Outras Receitas Operacionais | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Receitas Financeiras | R\$ 3.014 | R\$ 7.195 | R\$ 15.152 | R\$ 5.290 | R\$ 4.930 | R\$ 5.760 |
| Despesas | -R\$ 67.138 | -R\$ 29.427 | -R\$ 67.514 | -R\$ 66.798 | -R\$ 32.467 | -R\$ 32.079 |
| Fluxo de Caixa do Período | R\$ 400.583 | R\$ 1.568.825 | R\$ 5.747.638 | R\$ 317.738 | R\$ 940.573 | R\$ 564.127 |
| Fluxo de Caixa por Cota Sênior | R\$ 186,32 | R\$ 729,69 | R\$ 2.673,32 | R\$ 147,79 | R\$ 437,48 | R\$ 262,38 |
| Resultado do Período | -R\$ 64.124 | -R\$ 22.232 | -R\$ 52.362 | -R\$ 61.508 | -R\$ 27.537 | -R\$ 26.319 |
| Resultado por Cota Sênior | -R\$ 29,83 | -R\$ 10,34 | -R\$ 24,35 | -R\$ 28,61 | -R\$ 12,81 | -R\$ 12,24 |
| 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\$ 187,25 | R\$ 712,11 | R\$ 2.558,14 | R\$ 280,72 | R\$ 420,46 | R\$ 260,38 |

Destaques de 28/11/2025

| | | | |
|----------------------------------|----------|----------------------------------|-------------------|
| Qtde. Investidores (Sênior) | 8 | Patrimônio Líquido (Sênior) | R\$ 33.989.943,79 |
| Qtde. Investidores (Mezanino I) | 2 | Patrimônio Líquido (Mezanino I) | R\$ 0,00 |
| Qtde. Investidores (Mezanino II) | 1 | Patrimônio Líquido (Mezanino II) | R\$ 0,00 |
| Rendimento por Cota (Sênior) | R\$ 0,00 | Amortização por Cota (Sênior) | R\$ 260,38 |

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): | 32 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | |
| Estoque Total (und): | 32 | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 2 |
| Vendas Acumulado (und): | 317 | 311 |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 6,990 | 5,320 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²): | 6,148 | 5,339 |

| 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): | 7,793 | 6,649 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²): | 7,191 | 6,502 |

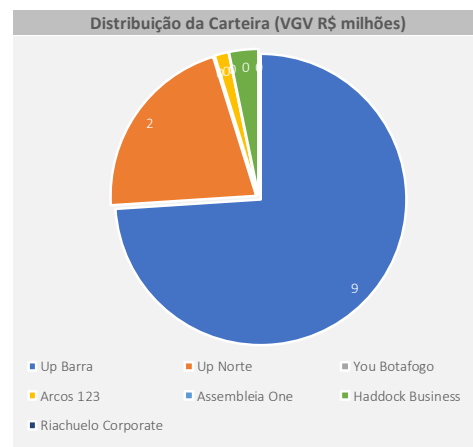
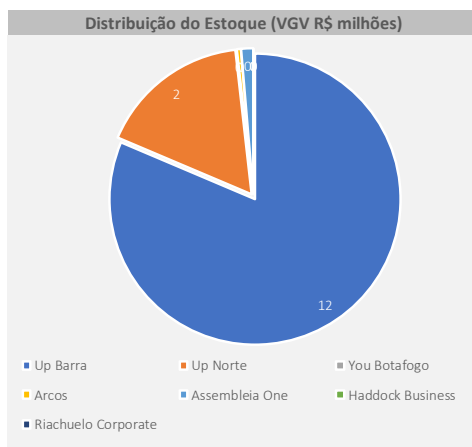
| You Botafogo | | |
|---|--------|--------|
|  | | |
| <i>Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ</i> | | |
| Estoque (und): | 0 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | |
| Estoque Total (und): | 0 | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 |
| Vendas Acumulado (und): | 53 | 53 |
| Preço 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 |

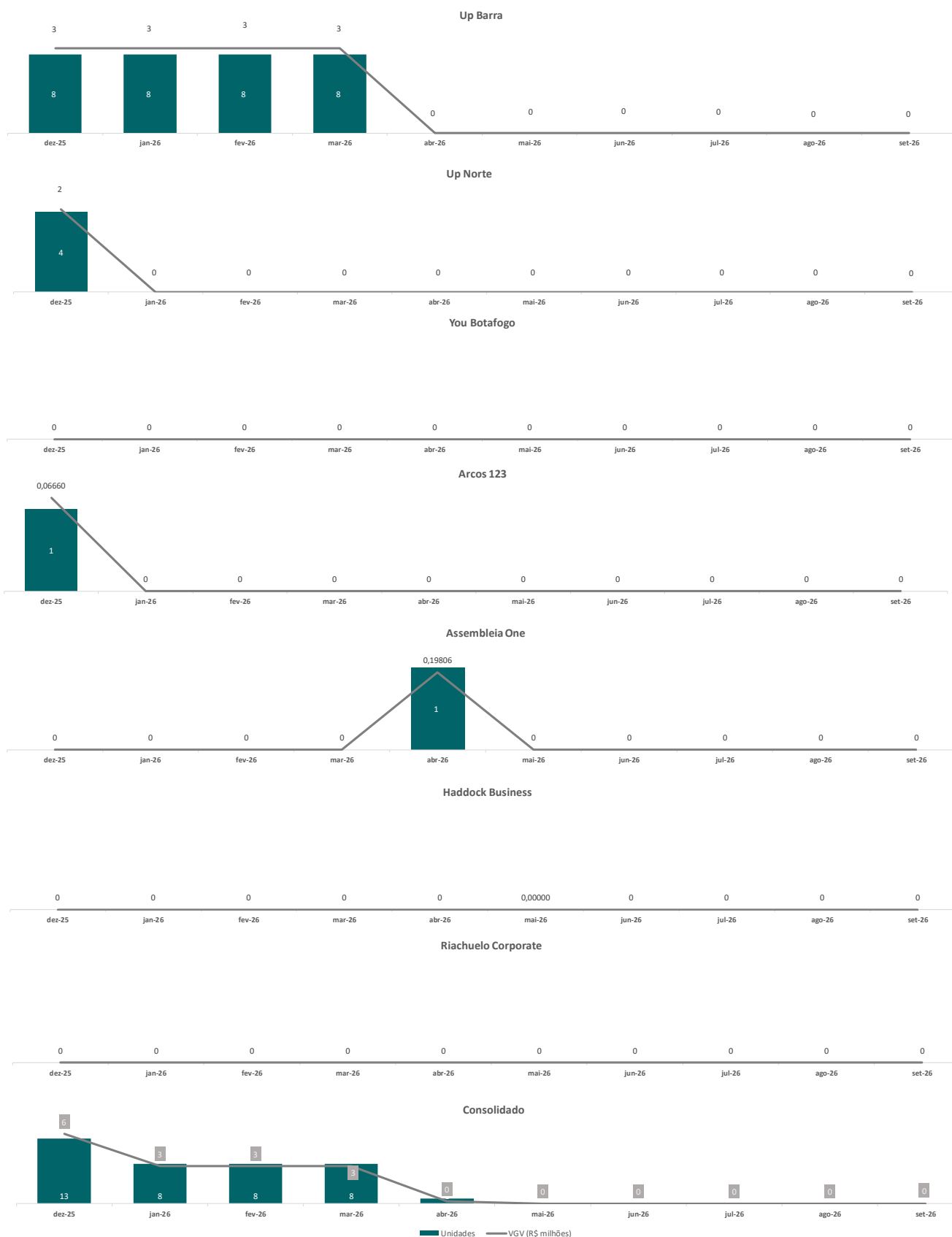
| Haddock Business | | |
|---|--------|-------|
|  | | |
| <i>Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ</i> | | |
| Estoque (und): | 0 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | |
| Estoque Total (und): | 0 | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 |
| Vendas Acumulado (und): | 30 | 26 |
| Preço 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 |

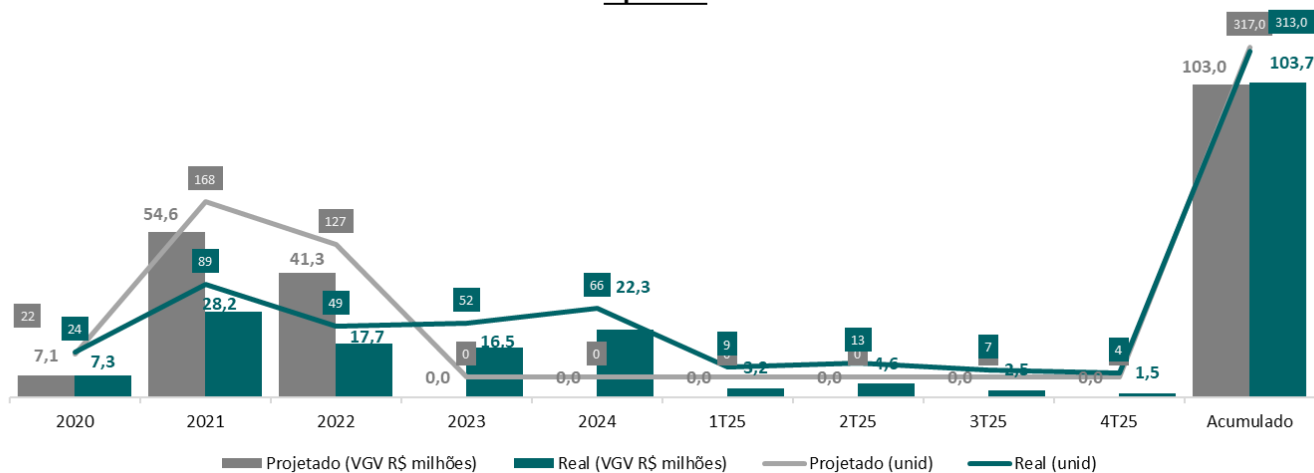


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

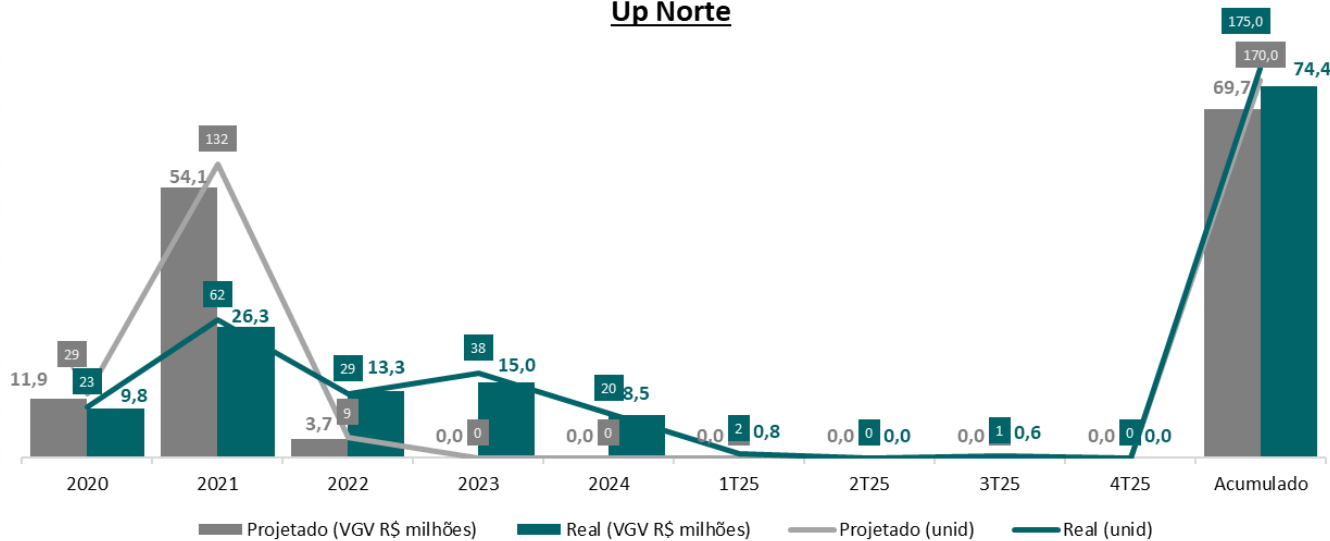
Projeção de Vendas



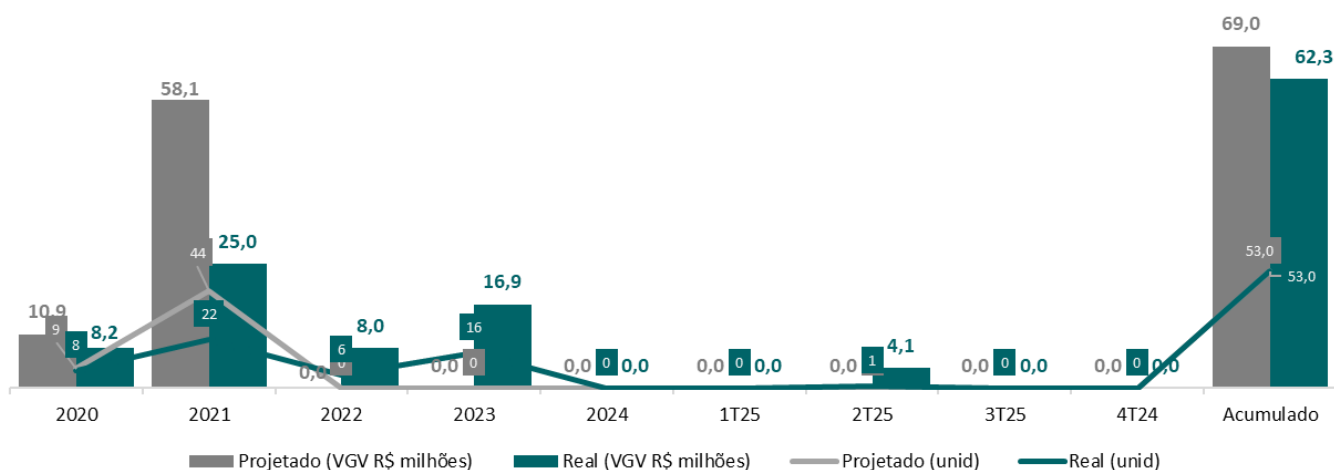
Up Barra



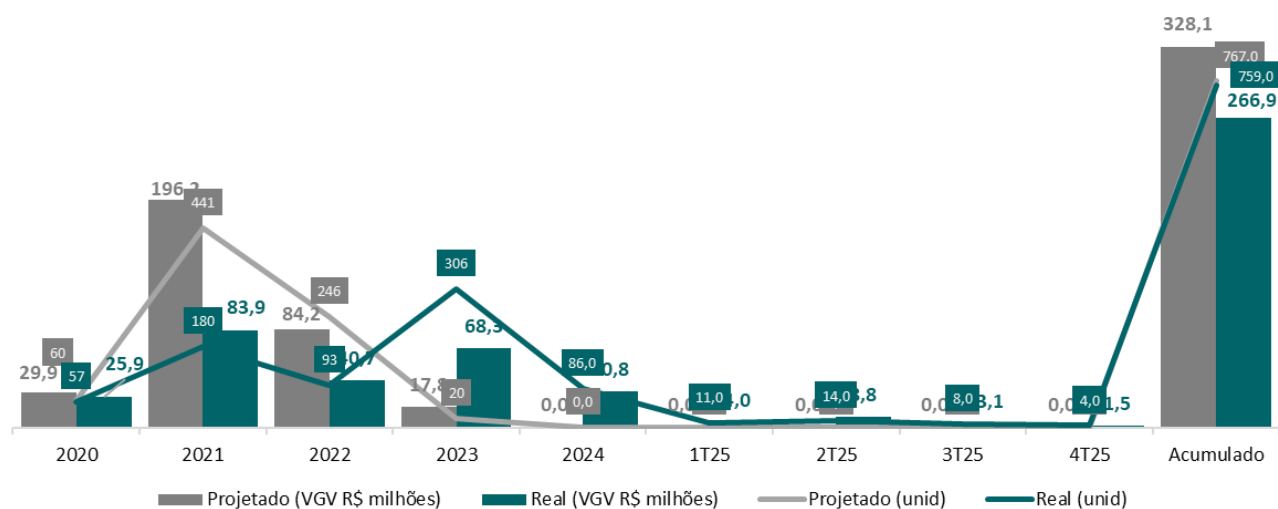
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



| R\$ (mil) | novembro-25 | | Total | |
|-----------------------------------|-------------|-------|-----------|----------|
| | Projetado | Real | Projetado | Real |
| Fluxo de Caixa Operacional | 179 | 100 | 358.158 | 251.150 |
| Entradas | 187 | 499 | 401.981 | 313.656 |
| Clientes | 187 | 473 | 401.981 | 309.589 |
| Rendimentos | - | 26 | - | 4.067 |
| Saídas | (8) | (399) | (43.822) | (62.506) |
| Marketing | - | (157) | (18.268) | (16.906) |
| Comissão Faturada | - | - | - | (5.595) |
| GPP | - | (72) | (9.348) | (18.456) |
| Outros | - | (71) | - | (7.005) |
| Impostos | (8) | (99) | (16.206) | (14.544) |
| Reembolsáveis ² | - | (248) | - | (27.706) |

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 27.706 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/11/2025

| Empresa | Saldo de caixa |
|--------------|----------------|
| SPE's | 905 |
| VIEDMA RJ | 1.121 |
| Total | 2.026 |

| Justificativa Reembolso | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 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) | (917) | (11.234) |
| 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) | (917) | (27.706) |

Recebíveis

| | Carteira ¹ | | Estoque | | Estoque Virtual ² | | Total | |
|---------------------|-----------------------|-----------|---------------|-----------|------------------------------|----------|---------------|-----------|
| | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades |
| Residencial | 11.169 | 31 | 13.611 | 34 | 922 | 2 | 25.702 | 67 |
| Up Barra | 8.678 | 25 | 12.043 | 32 | - | - | 20.720 | 57 |
| Up Norte | 2.492 | 6 | 1.568 | 2 | 922 | 2 | 4.982 | 10 |
| You Botafogo | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Comercial | 562 | 5 | 265 | 2 | - | - | 827 | 7 |
| Arcos 123 | 183 | 2 | 67 | 1 | - | - | 249 | 3 |
| Assembleia One | - | - | 198 | 1 | - | - | 198 | 1 |
| Haddock Business | 380 | 3 | - | - | - | - | 380 | 3 |
| Riachuelo Corporate | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 11.731 | 36 | 13.875 | 36 | 922 | 2 | 26.529 | 74 |

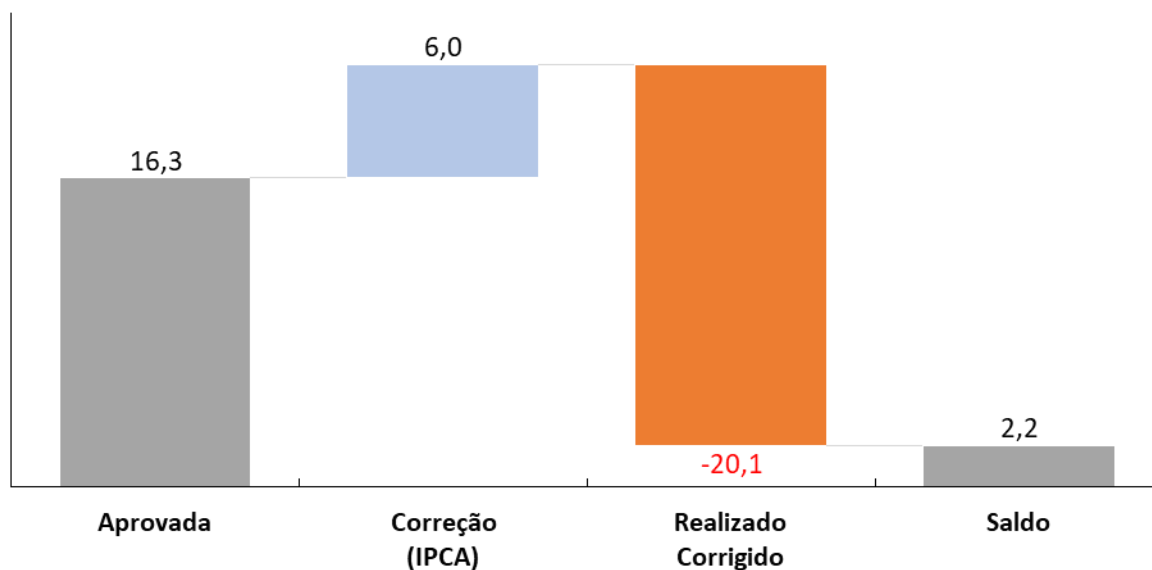
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

| R\$ (mil) | AF/Direta | Repasse | Total |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|
| Residencial | 7.540 | 3.629 | 11.169 |
| Up Barra | 5.440 | 3.237 | 8.678 |
| Up Norte | 2.099 | 392 | 2.492 |
| You Botafogo | - | - | - |
| Comercial | 392 | 170 | 562 |
| Arcos 123 | 183 | - | 183 |
| Assembleia One | - | - | - |
| Haddock Business | 210 | 170 | 380 |
| Riachuelo Corporate | - | - | - |
| Total | 7.932 | 3.799 | 11.731 |

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