

## ERCR11 | Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

### 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:** RSM

### 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

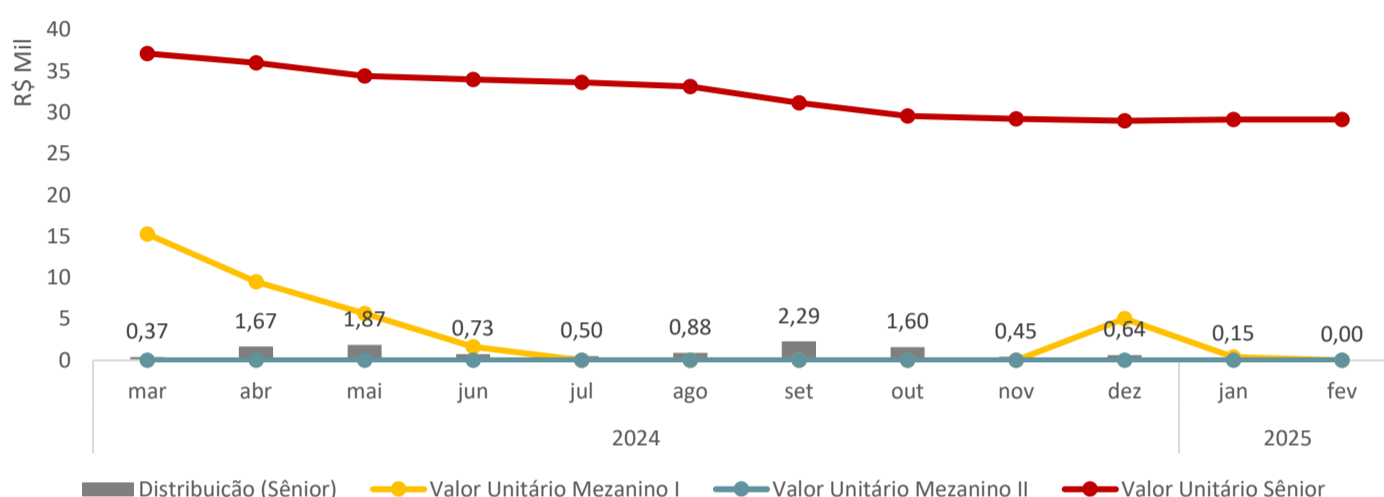
**Público-alvo:** Colocação Privada

### 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.



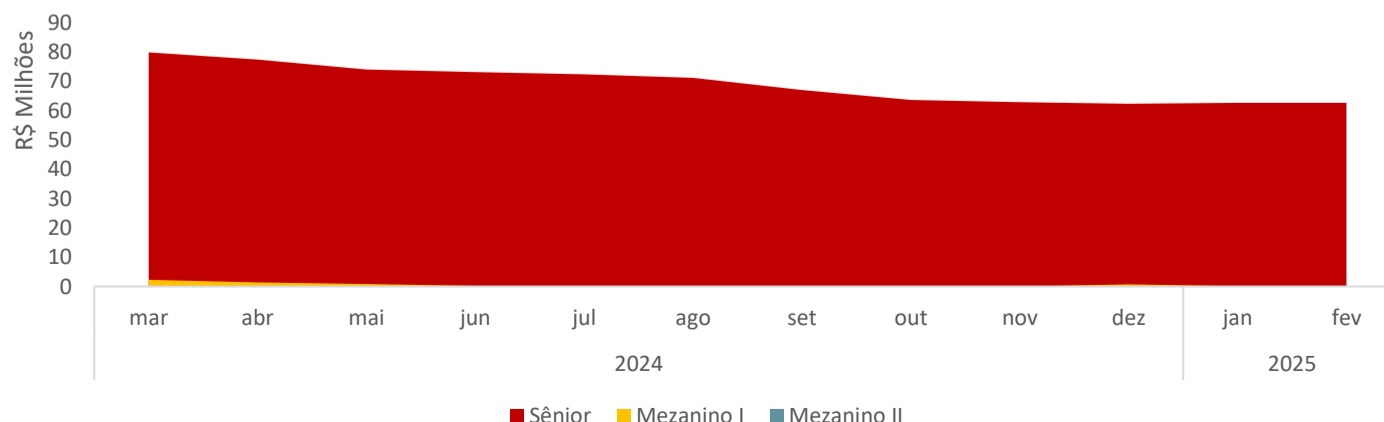
### Prioridade no Pagamento

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

	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 3.670.000	R\$ 3.415.000	R\$ 743.000	R\$ 1.170.000	R\$ 378.106	R\$ 0
Outras Receitas Operacionais	R\$ 811.452	R\$ 73.329	R\$ 281.361	R\$ 262.876	R\$ 2.541	R\$ 14.340
Receitas Financeiras	R\$ 9.368	R\$ 8.112	R\$ 2.826	R\$ 3.566	R\$ 2.649	R\$ 1.923
Despesas	-R\$ 65.349	-R\$ 68.440	-R\$ 68.050	-R\$ 68.438	-R\$ 32.093	-R\$ 79.136
Resultado do Período	R\$ 4.425.470	R\$ 3.428.001	R\$ 959.137	R\$ 1.368.004	R\$ 351.202	-R\$ 62.873
Resultado por Cota Sênior	R\$ 2.058,36	R\$ 1.594,42	R\$ 446,11	R\$ 636,28	R\$ 163,35	-R\$ 29,24
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 2.291,90	R\$ 1.595,49	R\$ 447,31	R\$ 635,96	R\$ 146,50	R\$ 0,00

### Patrimônio Líquido



### Destaques de 28/02/2025

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 62.632.039,13
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 0,00
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	R\$ 0,00
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
R\$ 0,00	R\$ 0,00

## ERCR11 | Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

### 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](mailto: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](mailto:analise@oliveiratrust.com.br); [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br); e [gestao@oliveiratrust.com.br](mailto: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):	56	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und):	56	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	317	281
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,730	5,248
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,054	5,339

Up Norte		
		
<i>Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ</i>		
Estoque (und):	2	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und):	5	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	174
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,173	6,758
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,192	6,509

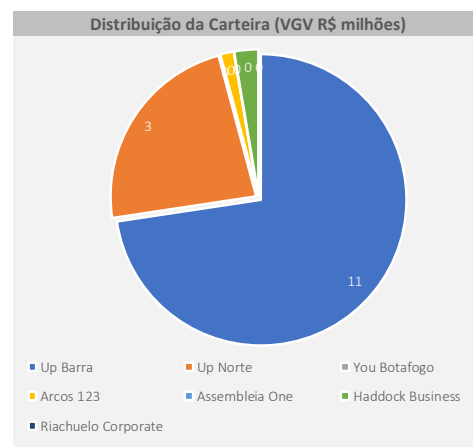
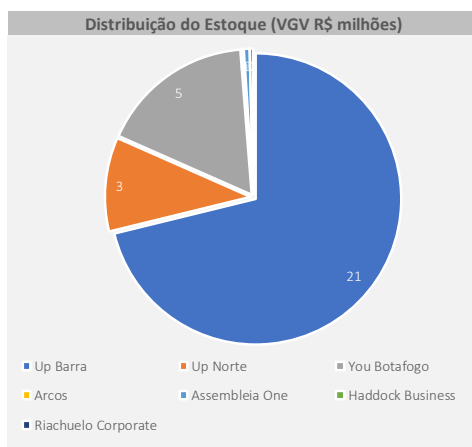
You Botafogo		
		
<i>Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ</i>		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und):	1	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	14,189	13,435

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 <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	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 <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	17,598	4,427

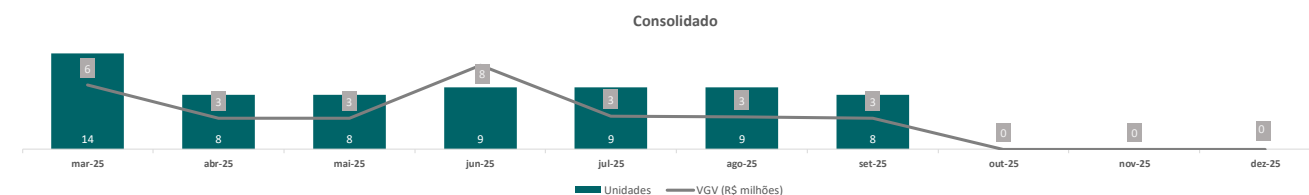
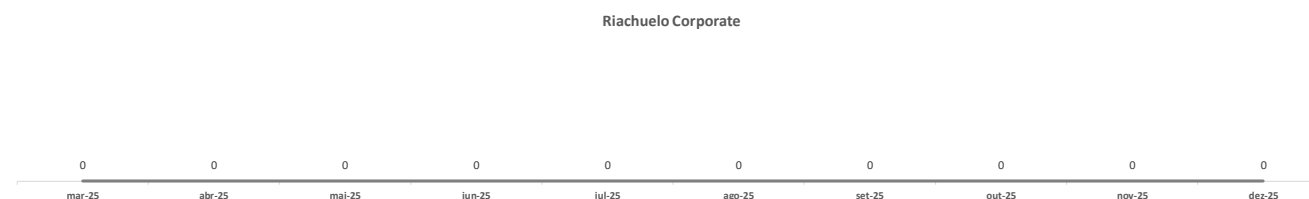
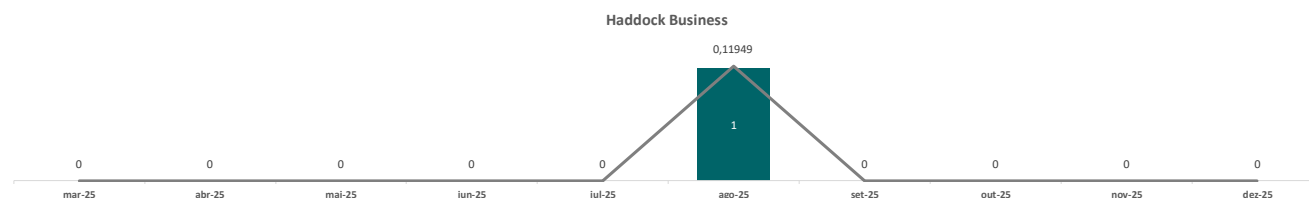
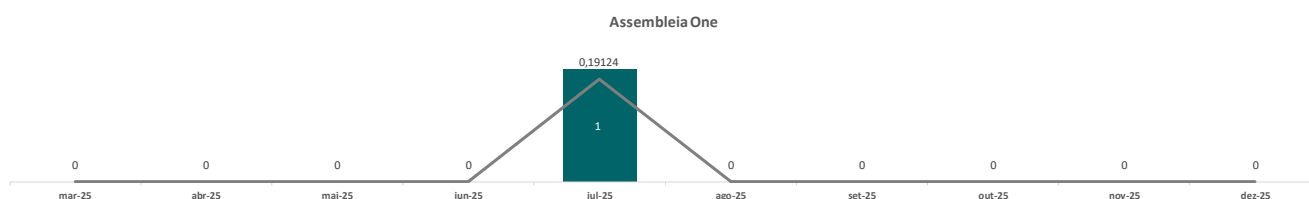
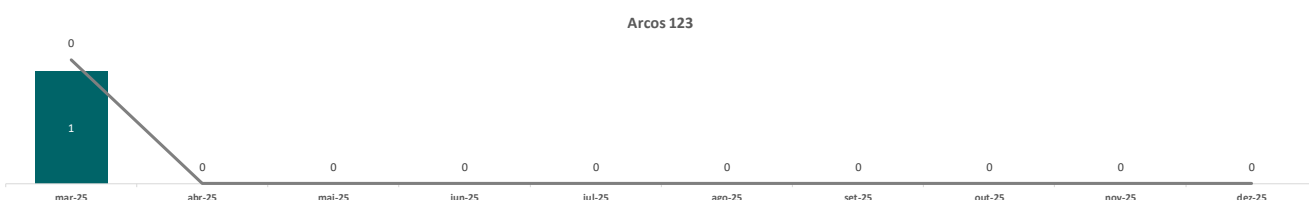
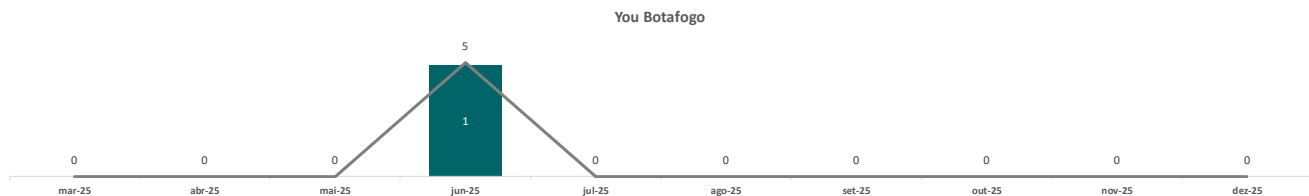
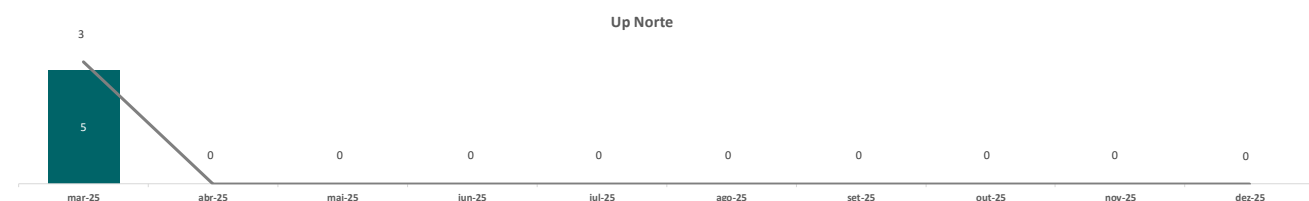
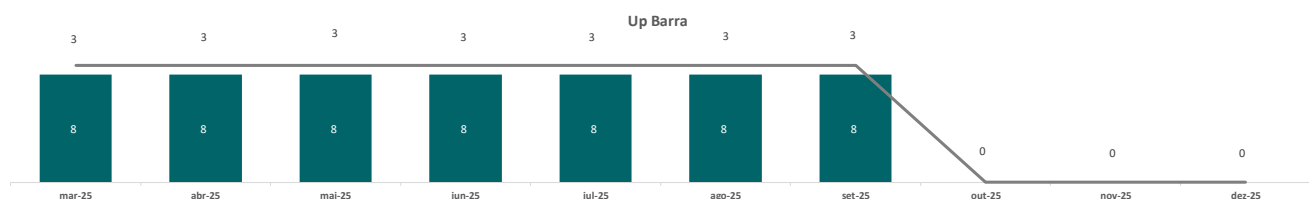
Haddock Business		
		
<i>Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ</i>		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und):	1	
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	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 <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,945	2,159

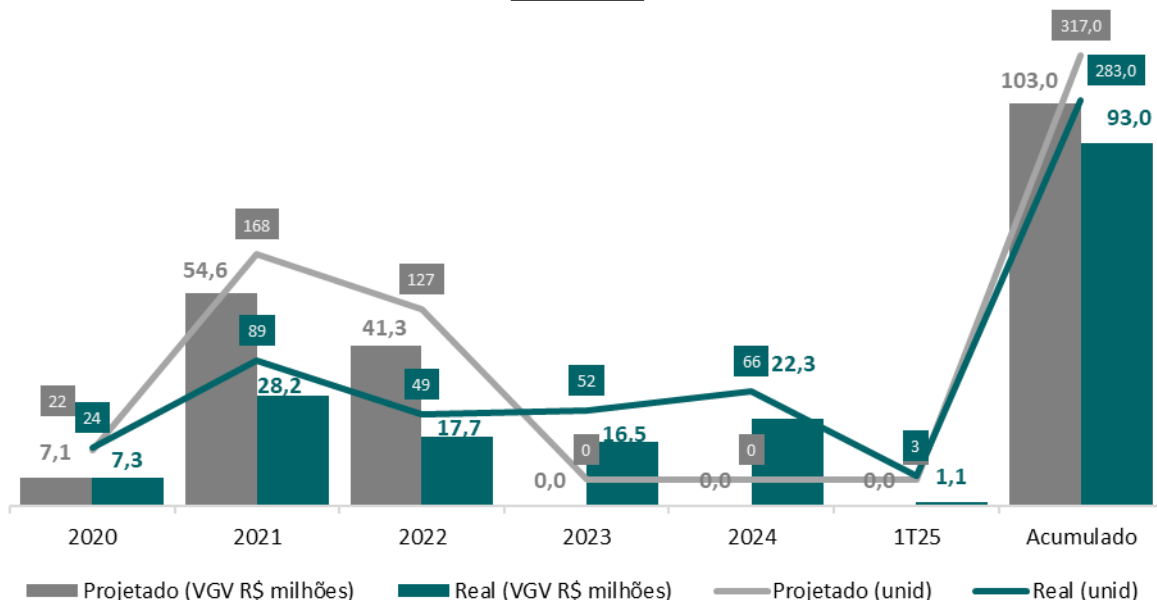


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

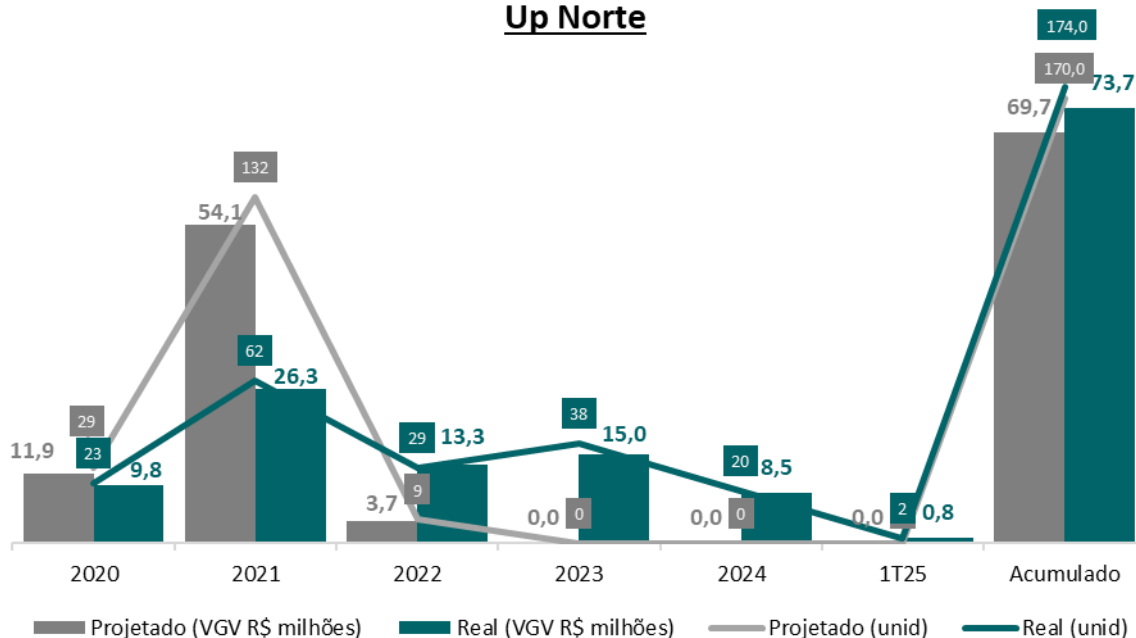
### Projeção de Vendas



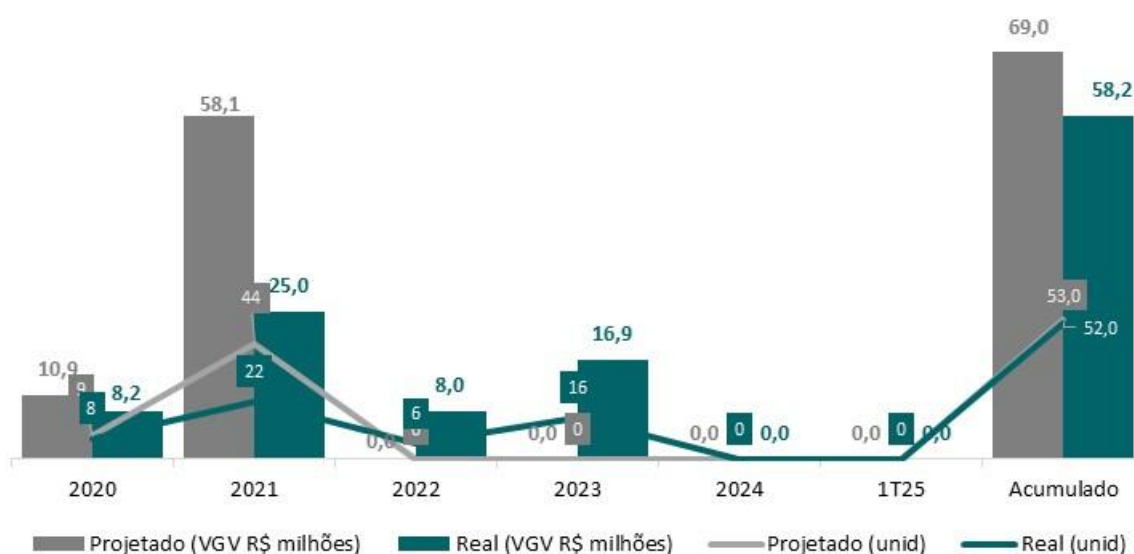
**Up Barra**



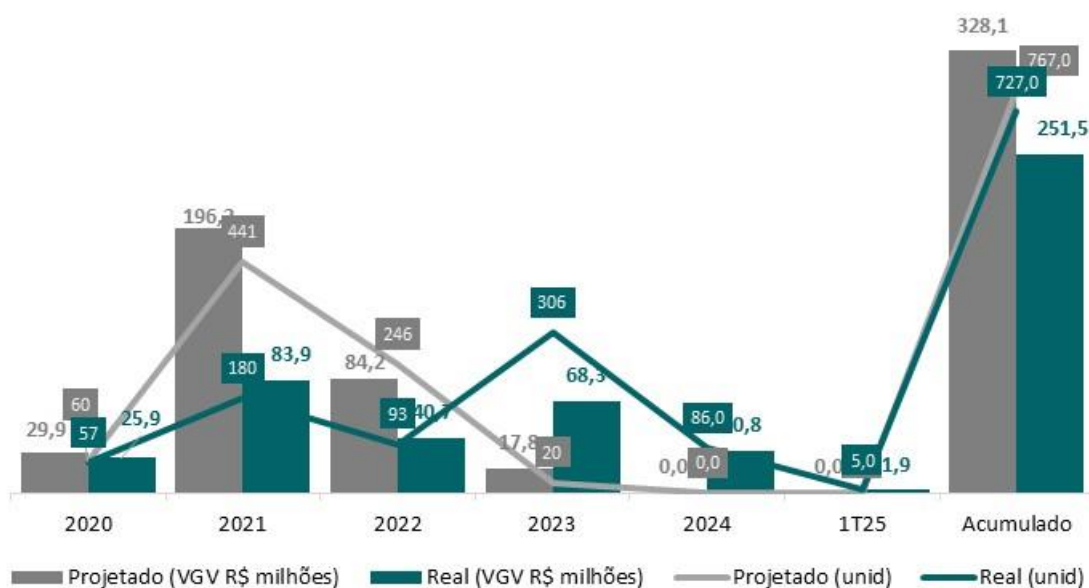
**Up Norte**



### You Botafogo

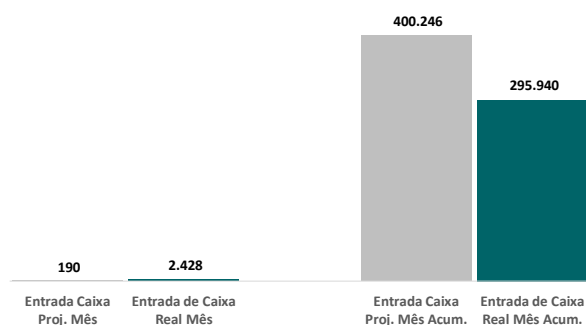


### Consolidado



### OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	fevereiro-25		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	182	1.895	356.493	237.783
<b>Entradas</b>	190	2.428	400.246	295.940
Clientes	190	2.388	400.246	292.356
Rendimentos	-	40	-	3.584
<b>Saídas</b>	(8)	(533)	(43.753)	(58.157)
Marketing	-	(235)	(18.268)	(15.320)
Comissão Faturada	-	(35)	-	(5.184)
GPP	-	(93)	(9.348)	(17.589)
Outros	-	(135)	-	(6.639)
Impostos	(8)	(35)	(16.136)	(13.425)
<b>Reembolsáveis <sup>2</sup></b>	-	(177)	-	(26.980)

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 26.980 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 28/02/25

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.573
VIEDMA RJ	1.830
<b>Total</b>	<b>4.402</b>

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)	(192)	(10.508)
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)
<b>Total Geral</b>	<b>(2.367)</b>	<b>(9.828)</b>	<b>(6.936)</b>	<b>(5.021)</b>	<b>(2.636)</b>	<b>(192)</b>	<b>(26.980)</b>

### Recebíveis

	Carteira <sup>1</sup>		Estoque		Estoque Virtual <sup>2</sup>		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
<b>Residencial</b>	<b>14.035</b>	<b>42</b>	<b>28.062</b>	<b>59</b>	<b>1.495</b>	<b>3</b>	<b>43.593</b>	<b>104</b>
Up Barra	10.636	33	21.305	56	-	-	31.941	89
Up Norte	3.399	9	1.630	2	1.495	3	6.524	14
You Botafogo	-	-	5.127	1	-	-	5.127	1
<b>Comercial</b>	<b>611</b>	<b>5</b>	<b>375</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>8</b>
Arcos 123	219	2	64	1	-	-	284	3
Assembleia One	-	-	191	1	-	-	191	1
Haddock Business	391	3	119	1	-	-	511	4
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.646</b>	<b>47</b>	<b>28.437</b>	<b>62</b>	<b>1.495</b>	<b>3</b>	<b>44.578</b>	<b>112</b>

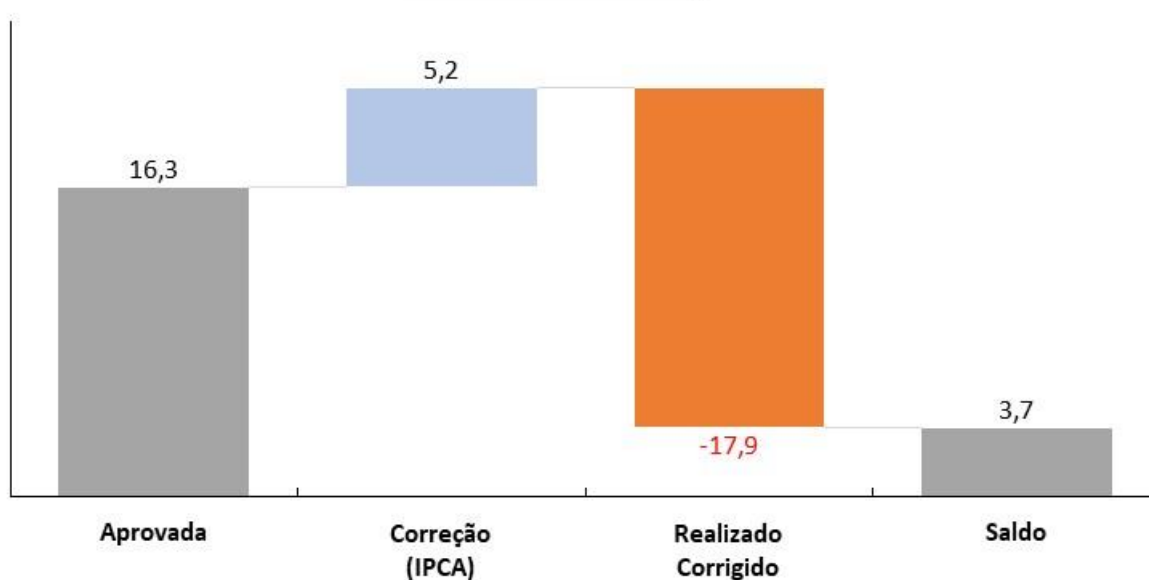
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

**Carteira (Tipo de Venda)**

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>8.169</b>	<b>5.866</b>	<b>14.035</b>
Up Barra	6.212	4.424	10.636
Up Norte	1.957	1.442	3.399
You Botafogo	-	-	-
<b>Comercial</b>	<b>441</b>	<b>170</b>	<b>611</b>
Arcos 123	219	-	219
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	221	170	391
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.610</b>	<b>6.036</b>	<b>14.646</b>

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