

**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

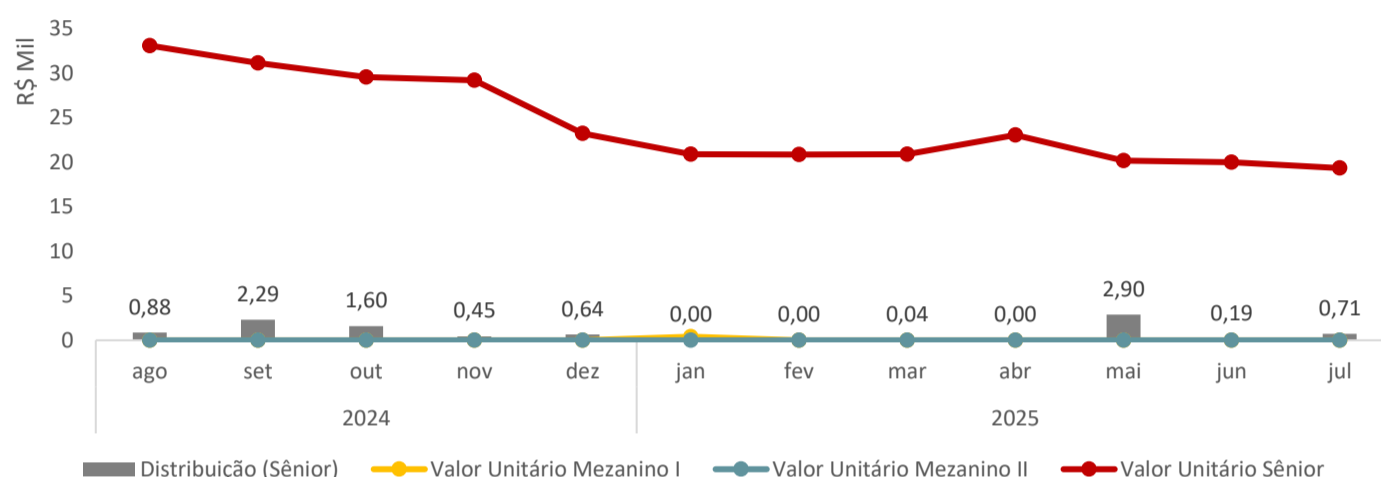
**Classe Mezanino II**  
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00  
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.  
 Quantidade Cotas Emitidas: 76  
 Público-alvo: Colocação Privada

**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.



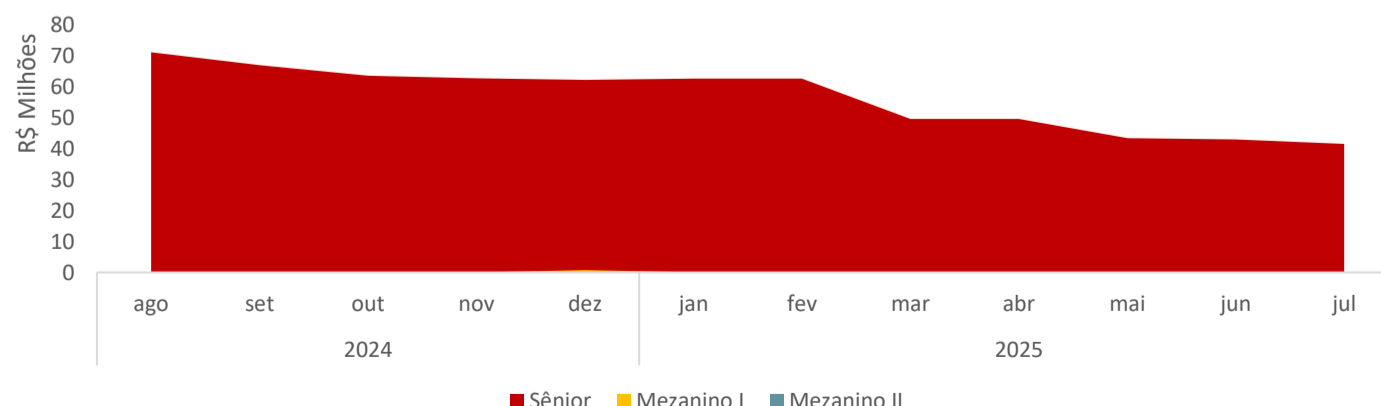
**Prioridade no Pagamento**

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**

	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 84.187	R\$ 6.182.807	R\$ 418.000	R\$ 1.486.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 14.340	R\$ 177.230	R\$ 0	R\$ 92.314	R\$ 46.707	R\$ 105.057
Receitas Financeiras	R\$ 1.923	R\$ 2.468	R\$ 2.654	R\$ 19.617	R\$ 3.889	R\$ 9.284
Despesas	-R\$ 79.136	-R\$ 69.383	-R\$ 67.129	-R\$ 79.361	-R\$ 67.138	-R\$ 29.427
Resultado do Período	-R\$ 62.873	R\$ 110.315	R\$ 19.712	R\$ 6.215.377	R\$ 401.458	R\$ 1.570.914
Resultado por Cota Sênior	-R\$ 29,24	R\$ 51,31	R\$ 9,17	R\$ 2.890,87	R\$ 186,72	R\$ 730,66
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\$ 0,00	R\$ 39,36	R\$ 0,00	R\$ 2.895,15	R\$ 187,25	R\$ 712,11

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 31/07/2025**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 41.593.835,11
<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\$ 712,11

## 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](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):	41		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	41		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	317	300	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,814	5,296	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,112	5,344	

Up Norte			
			
<i>Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ</i>			
Estoque (und):	3		
Estoque a ser distratado (und):	2		
Estoque Total (und):	5		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	170	174	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	8,386	6,782	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	7,192	6,509	

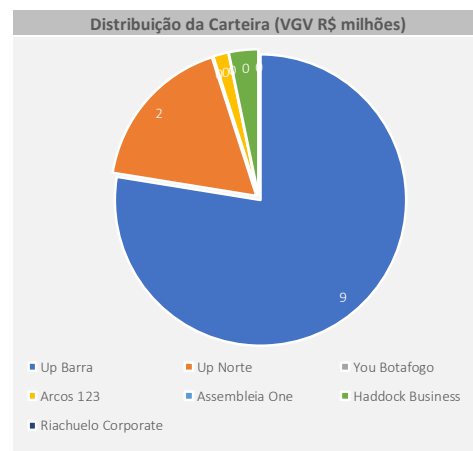
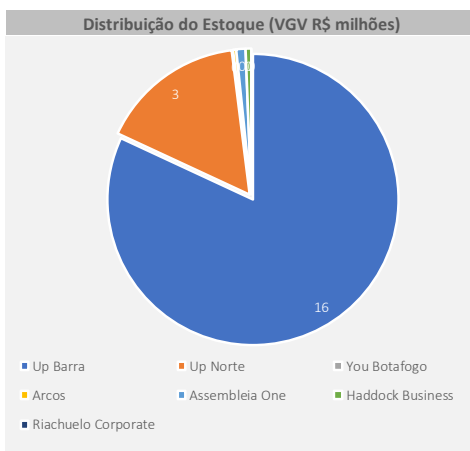
You Botafogo			
			
<i>Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ</i>			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	53	53	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	22,168	7,596	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	14,334	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/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	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/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	17,598	4,427	

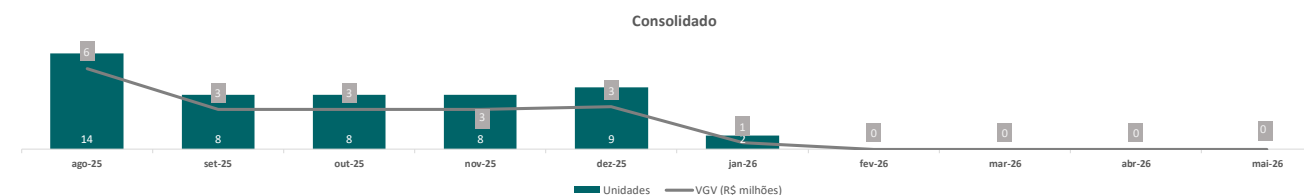
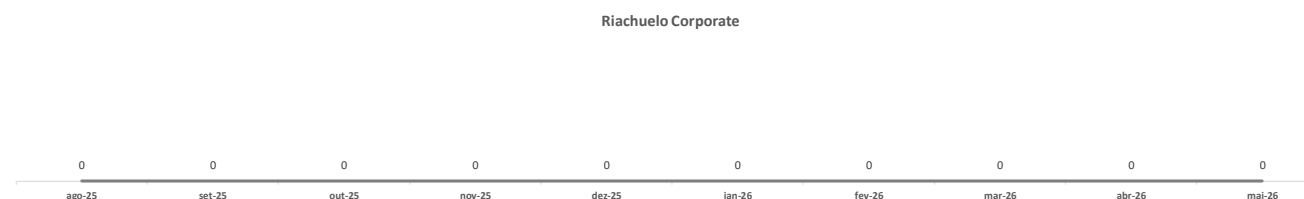
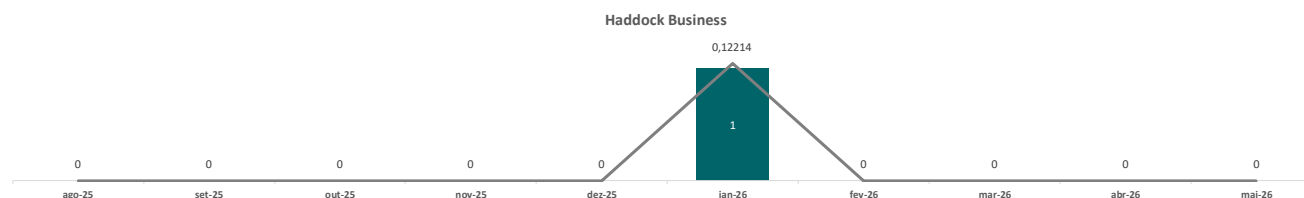
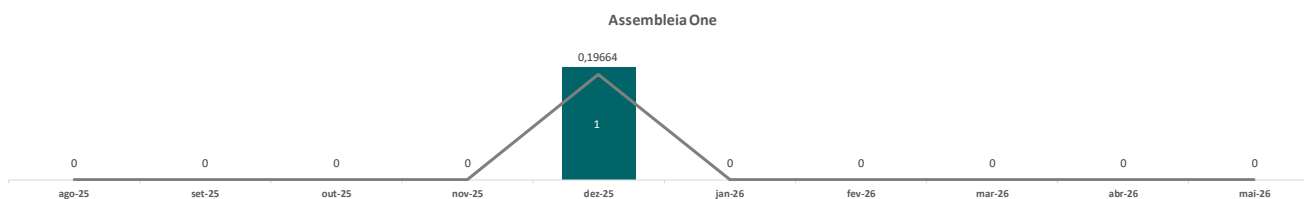
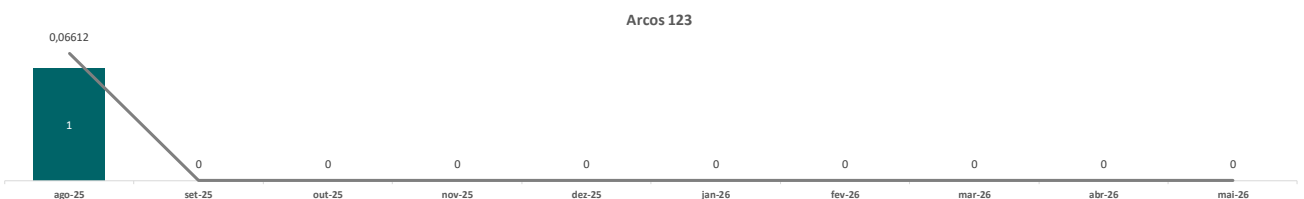
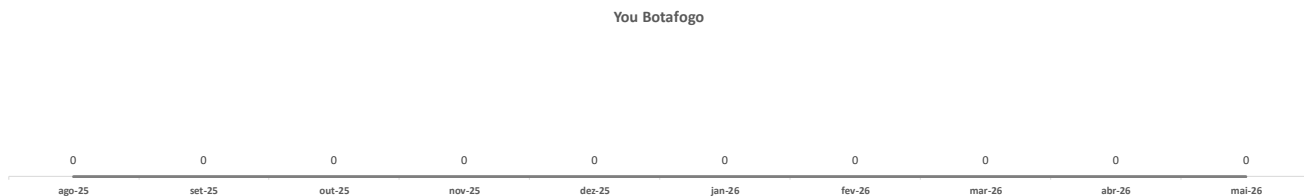
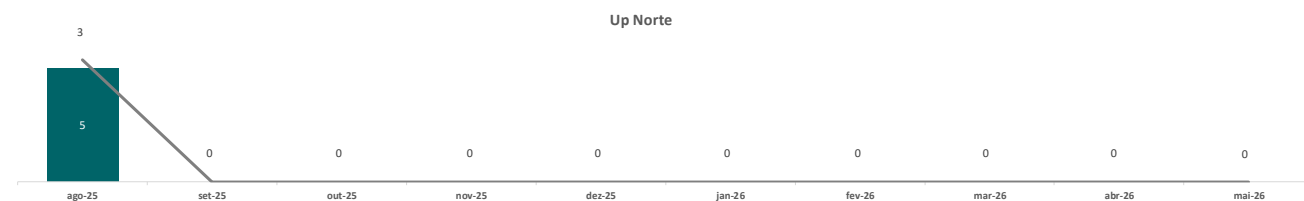
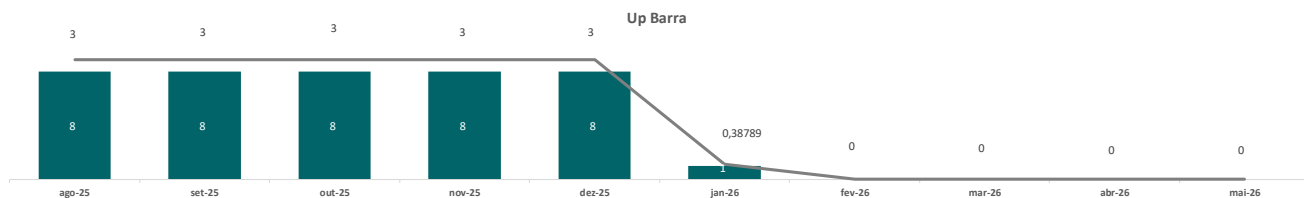
Haddock Business			
			
<i>Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ</i>			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	30	25	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	10,521	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/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,945	2,159	

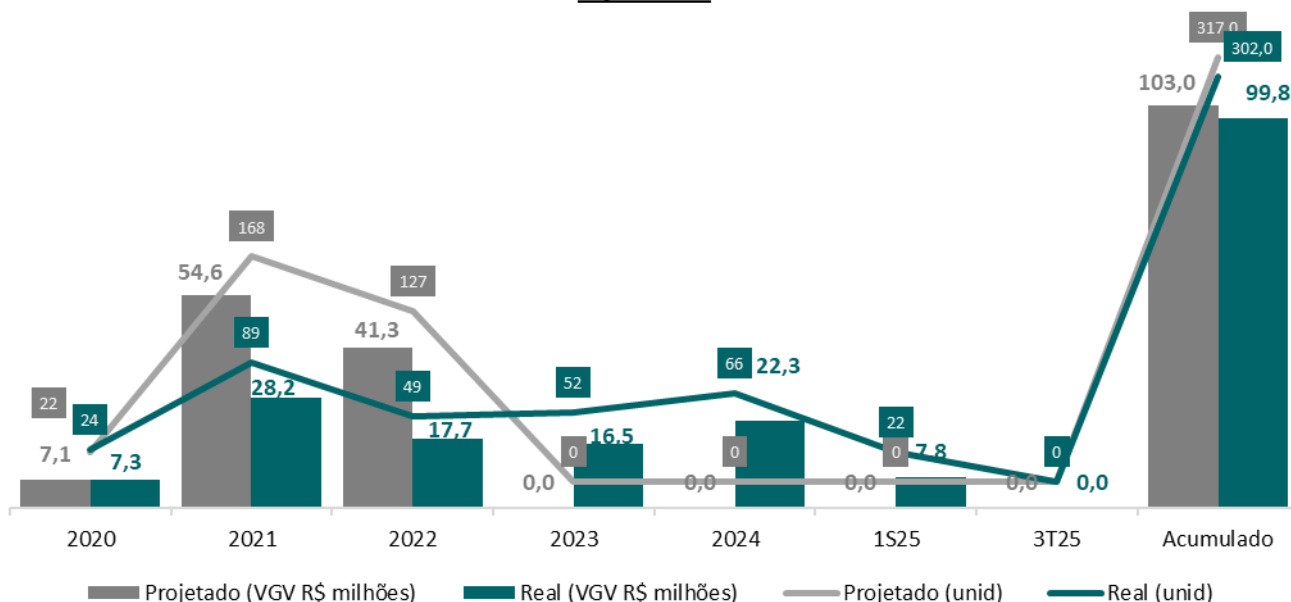


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

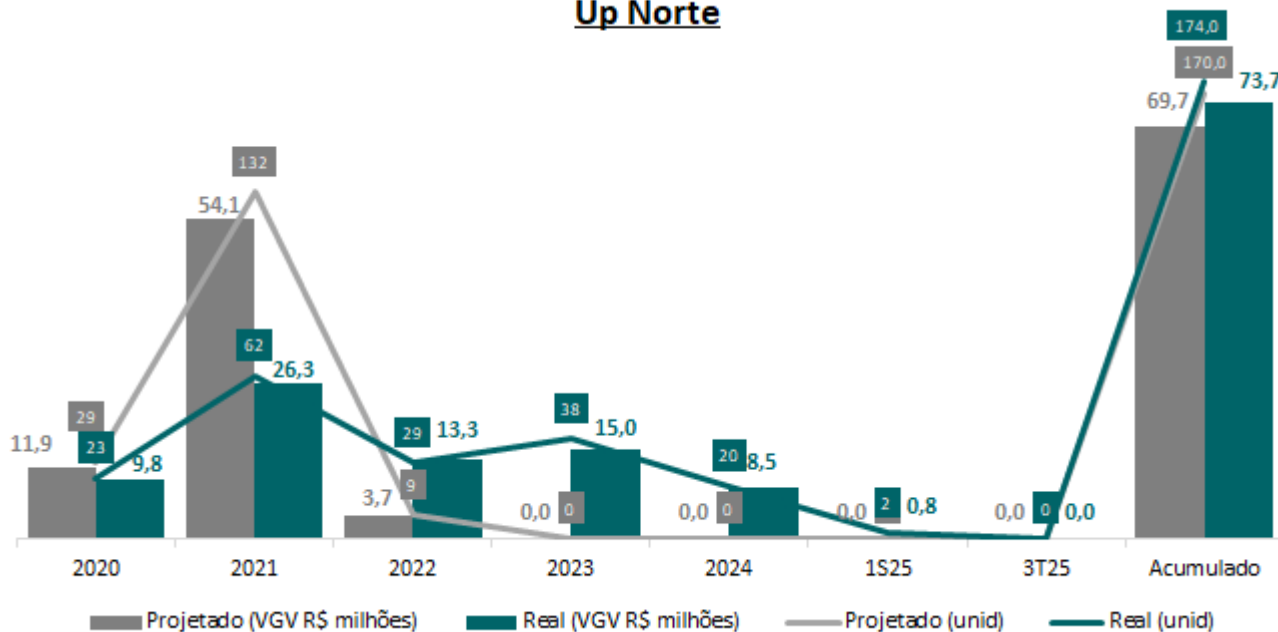
### Projeção de Vendas



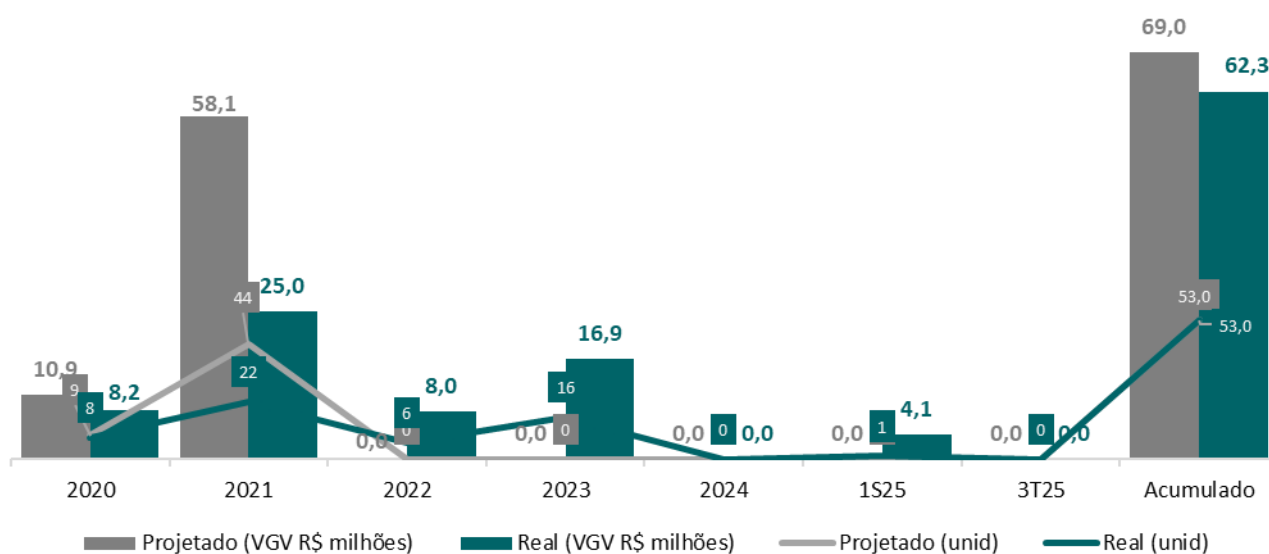
## Up Barra



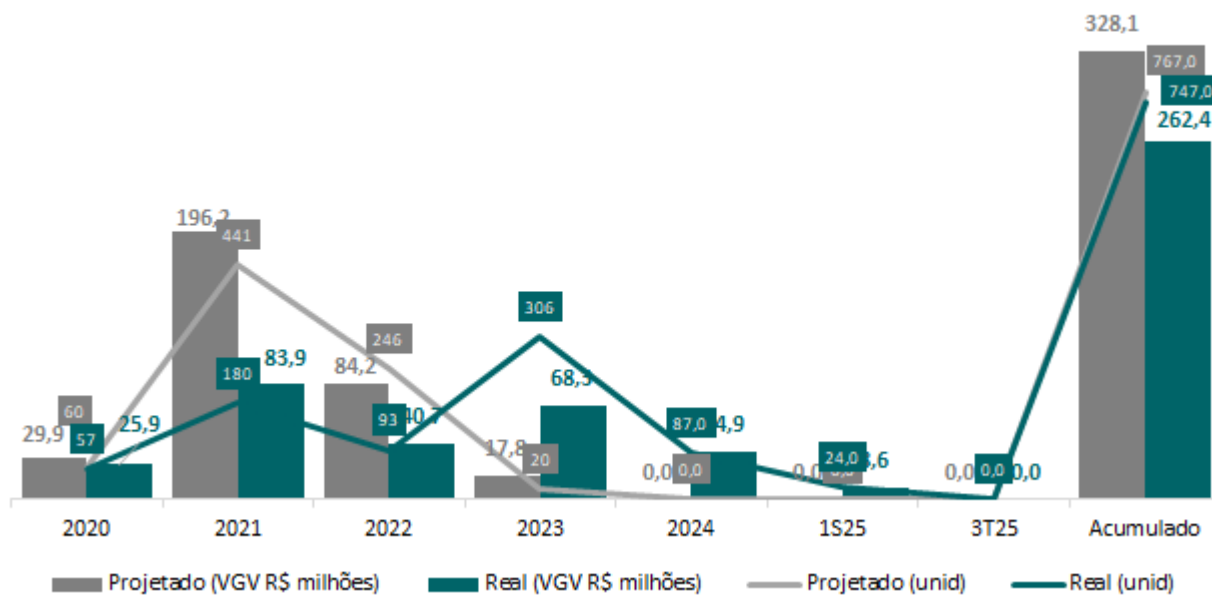
## Up Norte



## You Botafogo

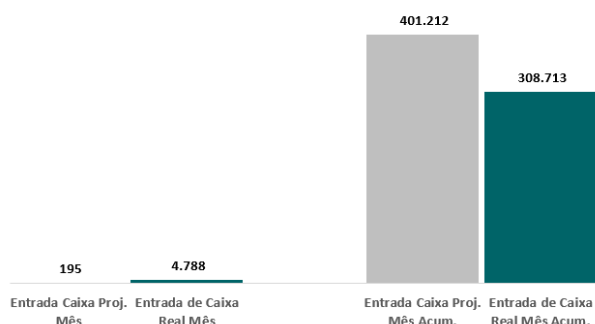


## Consolidado



### OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	julho-25		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>187</b>	<b>4.222</b>	<b>357.420</b>	<b>247.916</b>
<b>Entradas</b>	<b>195</b>	<b>4.788</b>	<b>401.212</b>	<b>308.713</b>
Clientes	195	4.725	401.212	304.804
Rendimentos	-	63	-	3.909
<b>Saídas</b>	<b>(8)</b>	<b>(566)</b>	<b>(43.791)</b>	<b>(60.797)</b>
Marketing	-	(166)	(18.268)	(16.417)
Comissão Faturada	-	(127)	-	(5.512)
GPP	-	(82)	(9.348)	(18.028)
Outros	-	(23)	-	(6.840)
Impostos	(8)	(168)	(16.175)	(14.002)
<b>Reembolsáveis <sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27.308)</b>

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 27.308 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/07/25

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	5.206
VIEDMA RJ	1.489
<b>Total</b>	<b>6.695</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)	(520)	(10.837)
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>(520)</b>	<b>(27.308)</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>11.276</b>	<b>33</b>	<b>18.161</b>	<b>44</b>	<b>869</b>	<b>2</b>	<b>30.306</b>	<b>79</b>
Up Barra	9.200	28	15.903	41	-	-	25.104	69
Up Norte	2.076	5	2.257	3	869	2	5.202	10
You Botafogo	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Comercial</b>	<b>588</b>	<b>5</b>	<b>385</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>973</b>	<b>8</b>
Arcos 123	201	2	66	1	-	-	267	3
Assembleia One	-	-	197	1	-	-	197	1
Haddock Business	387	3	122	1	-	-	509	4
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>11.864</b>	<b>38</b>	<b>18.546</b>	<b>47</b>	<b>869</b>	<b>2</b>	<b>31.278</b>	<b>87</b>

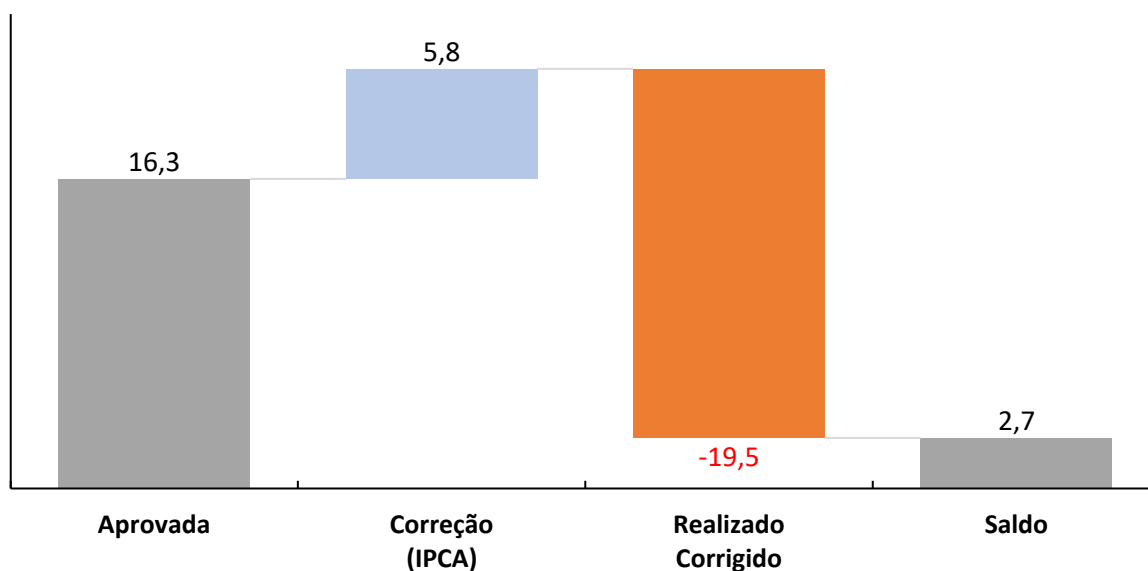
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>7.917</b>	<b>3.359</b>	<b>11.276</b>
Up Barra	5.867	3.333	9.200
Up Norte	2.051	25	2.076
You Botafogo	-	-	-
<b>Comercial</b>	<b>418</b>	<b>170</b>	<b>588</b>
Arcos 123	201	-	201
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	217	170	387
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.335</b>	<b>3.529</b>	<b>11.864</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