

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

**Características Gerais**

CNPJ: 37.266.902/0001-84  
 Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Passiva  
 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: PwC

**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

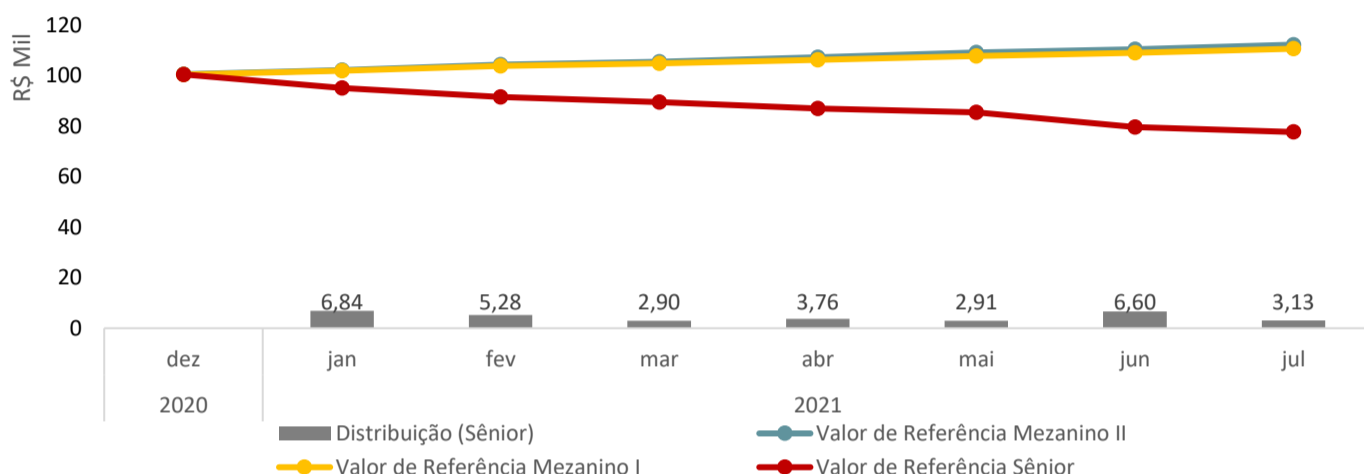
**Classe Mezanino II**  
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00  
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.  
 Quantidade Cotas Emitidas: 76  
 Público-alvo: Colocação Privada

**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.



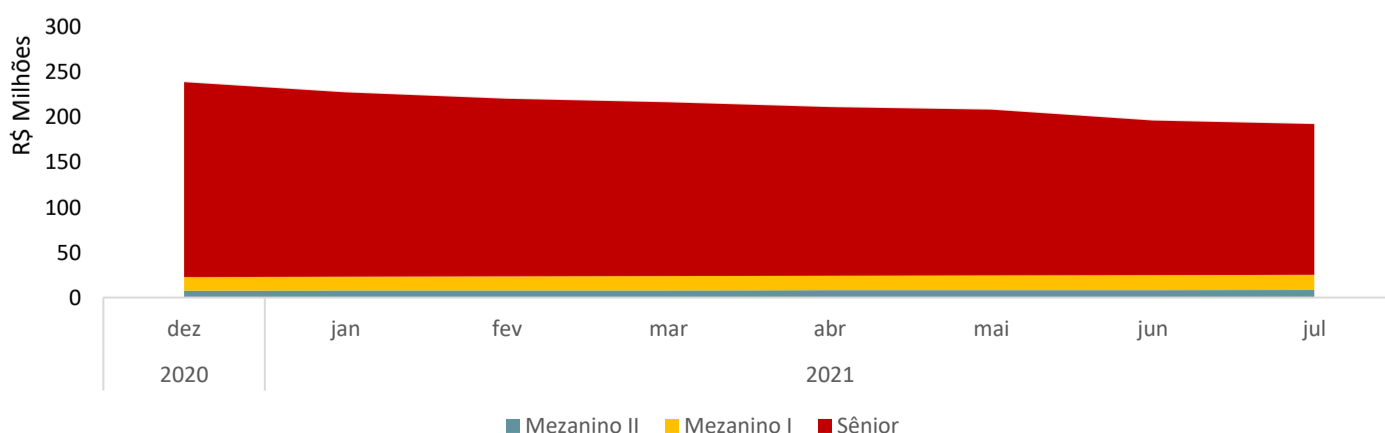
**Prioridade no Pagamento**

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-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 11.378.193	R\$ 6.233.565	R\$ 8.087.657	R\$ 6.163.233	R\$ 14.354.785	R\$ 4.500.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.439.460
Receitas Financeiras	R\$ 2.619	R\$ 2.124	R\$ 2.775	R\$ 3.360	R\$ 8.547	R\$ 3.665
Despesas	-R\$ 10.432	-R\$ 34.750	-R\$ 9.121	-R\$ 44.473	-R\$ 209.981	-R\$ 31.893
Resultado do Período	R\$ 11.370.381	R\$ 6.200.940	R\$ 8.081.311	R\$ 6.122.120	R\$ 14.153.351	R\$ 6.911.232
Resultado por Cota Sênior	R\$ 5.288,55	R\$ 2.884,16	R\$ 3.758,75	R\$ 2.847,50	R\$ 6.582,95	R\$ 3.214,53
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 2.959,52	R\$ 847,64	R\$ 1.262,16	R\$ 1.215,93	R\$ 919,21	R\$ 1.093,10
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 2.321,89	R\$ 2.051,70	R\$ 2.499,54	R\$ 1.691,53	R\$ 5.678,63	R\$ 2.036,70

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 30/07/2021**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
10	167.098.185,21
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	16.849.290,73
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	8.414.997,27
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
1.093,10	2.036,70

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

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			
			
Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ			
Estoque (und):	177		
Estoque a ser distratado (und):	61		
Estoque Total (und): 238			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	14	18	
Vendas Acumulado (und):	120	85	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,546	5,348	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,345	5,249	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	80		
Estoque a ser distratado (und):	24		
Estoque Total (und): 104			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	11	6	
Vendas Acumulado (und):	106	70	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,414	6,302	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,542	6,365	

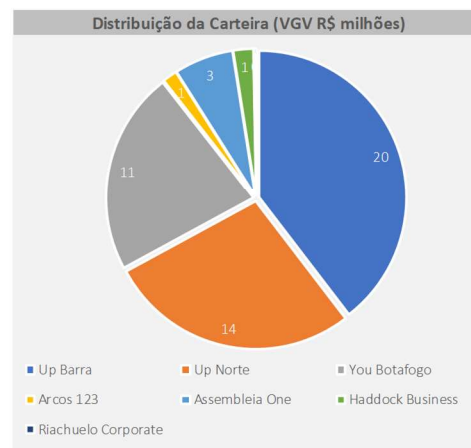
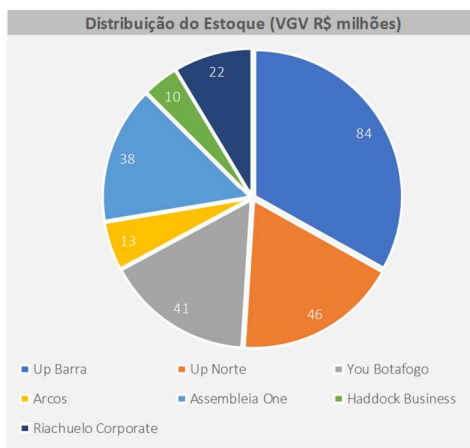
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	28		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und): 28			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	4	0	
Vendas Acumulado (und):	37	25	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	13,003	13,290	

Arcos			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	50		
Estoque a ser distratado (und):	10		
Estoque Total (und): 60			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	13	1	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,392	5,947	

Assembleia One			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	50		
Estoque a ser distratado (und):	10		
Estoque Total (und): 60			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	1	
Vendas Acumulado (und):	13	5	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	16,080	11,255	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,044	11,848	

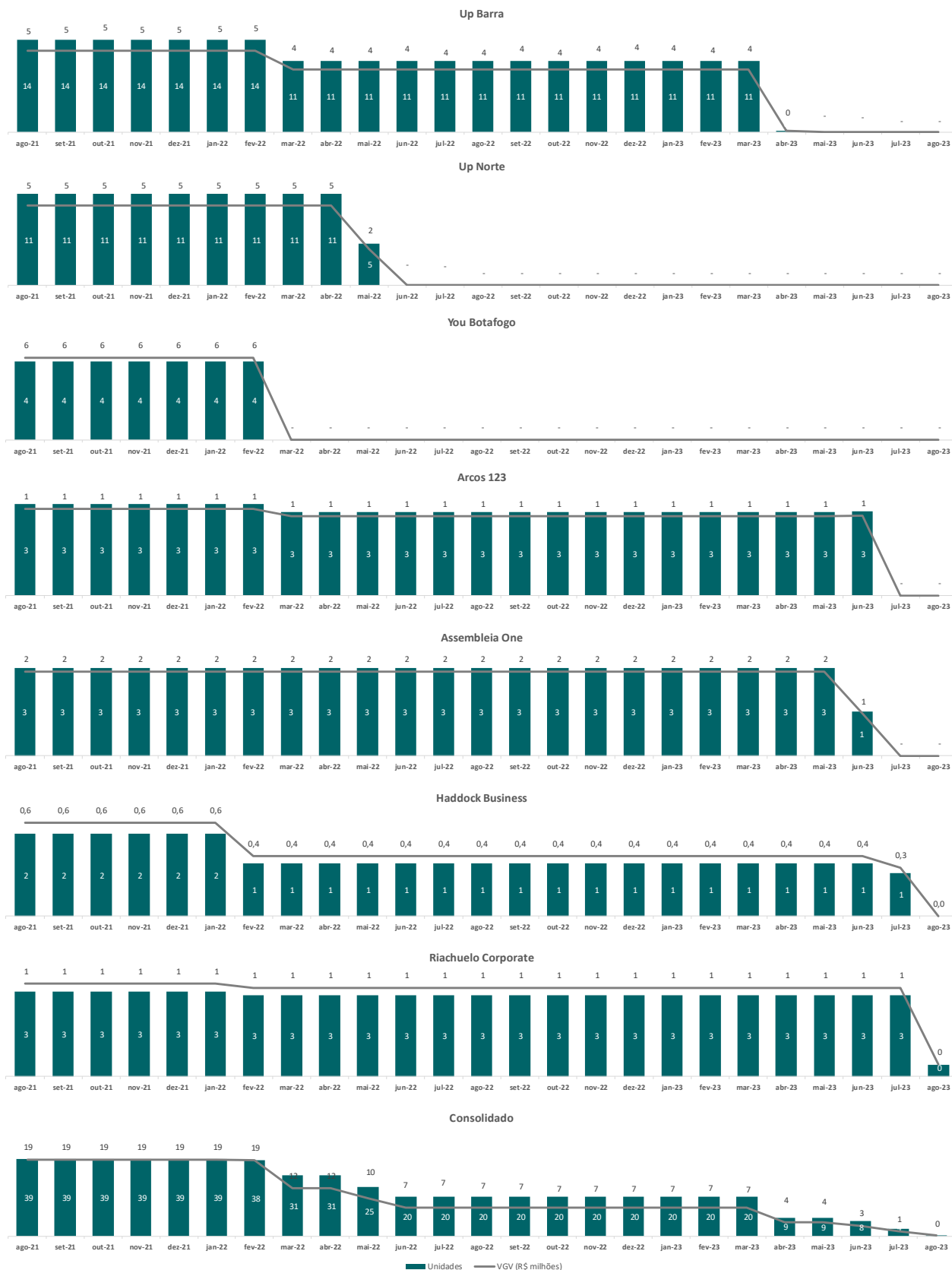
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	15		
Estoque a ser distratado (und):	14		
Estoque Total (und): 29			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	2	0	
Vendas Acumulado (und):	7	1	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,348	7,156	

Riachuelo Corporate			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	66		
Estoque a ser distratado (und):	4		
Estoque Total (und): 70			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	15	0	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	

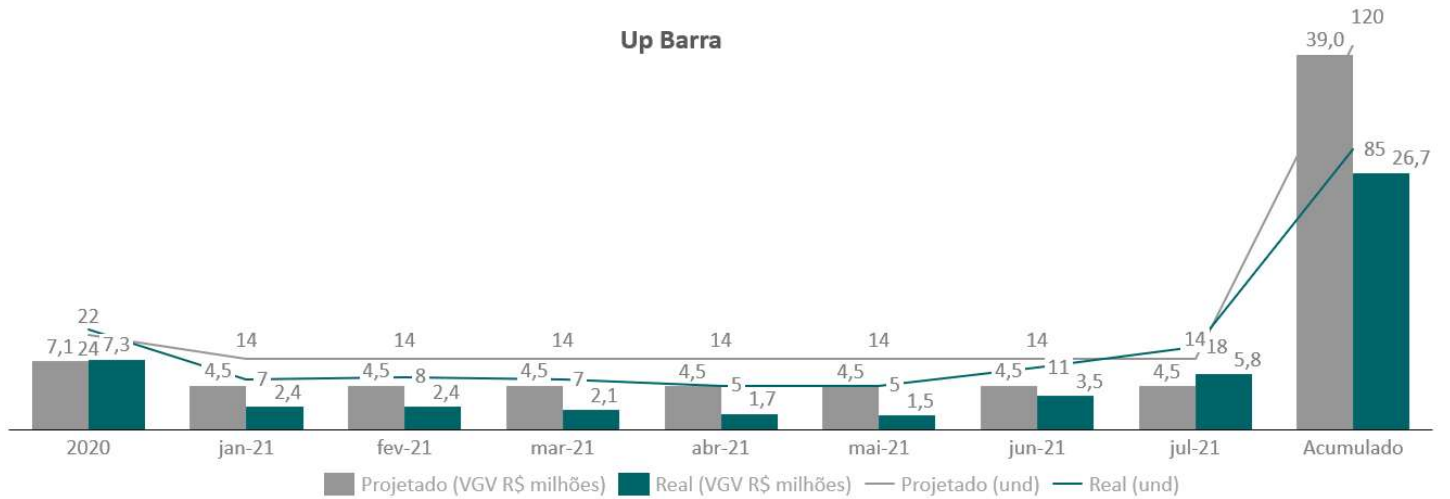


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

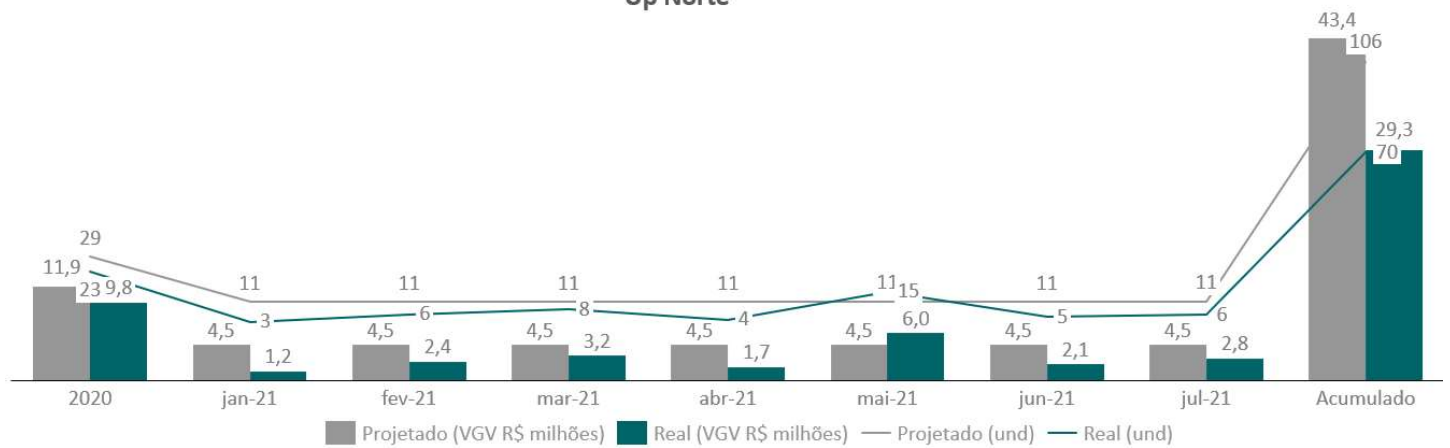
### Projeção de Vendas



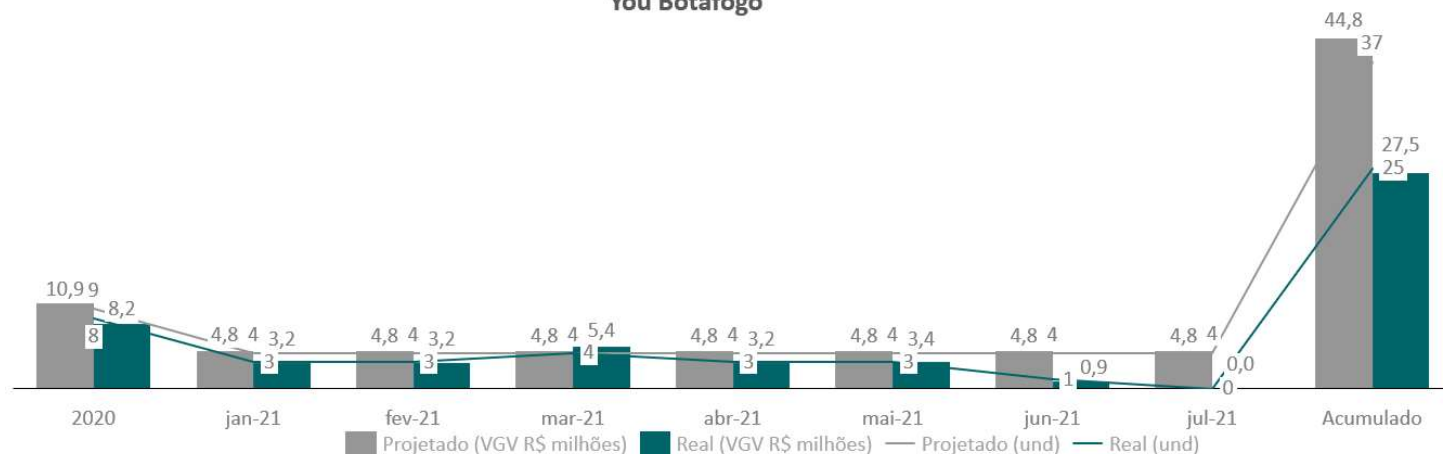
**Up Barra**



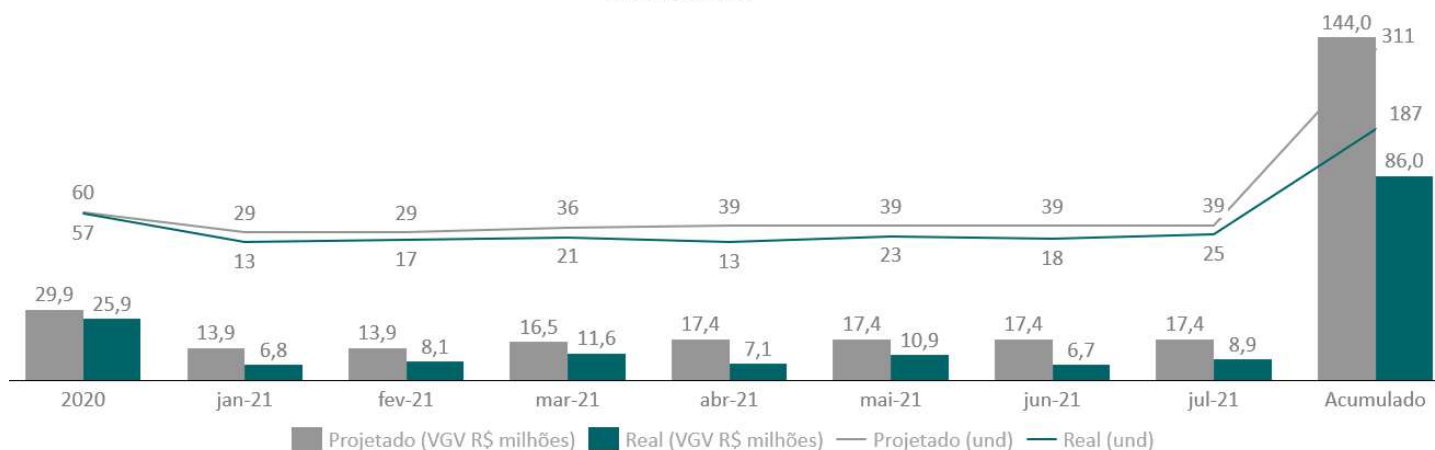
**Up Norte**



**You Botafogo**

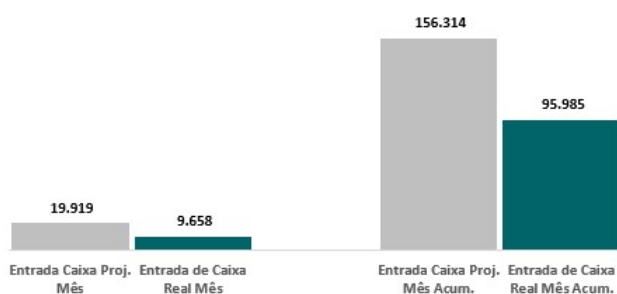


#### Consolidado



#### OUTRAS INFORMAÇÕES

##### Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	julho-21		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	17.695	8.000	137.191	79.445
<b>Entradas</b>	<b>19.919</b>	<b>9.658</b>	<b>156.314</b>	<b>95.985</b>
<b>Saídas</b>	<b>(2.224)</b>	<b>(1.657)</b>	<b>(19.123)</b>	<b>(16.540)</b>
Marketing	(975)	(745)	(7.832)	(5.652)
GPP	(453)	(535)	(5.788)	(5.530)
Outros	-	(93)	-	(1.634)
Impostos	(796)	(284)	(5.503)	(3.724)
Reembolsáveis <sup>2</sup>	-	(1.766)	-	(10.007)

<sup>2</sup>Até o momento as despesas reembolsáveis somaram R\$ 10.007 mil e foram reembolsadas na íntegra.

#### CONTATOS DE RI

ri@even.com.br  
www.even.com.br/ri

**Leandro Melnick**  
Diretor Presidente

**Carlos Wollenweber**  
Diretor Financeiro e de RI

**Tiago Krall**  
Gerente de Planejamento  
Financeiro e RI