

**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

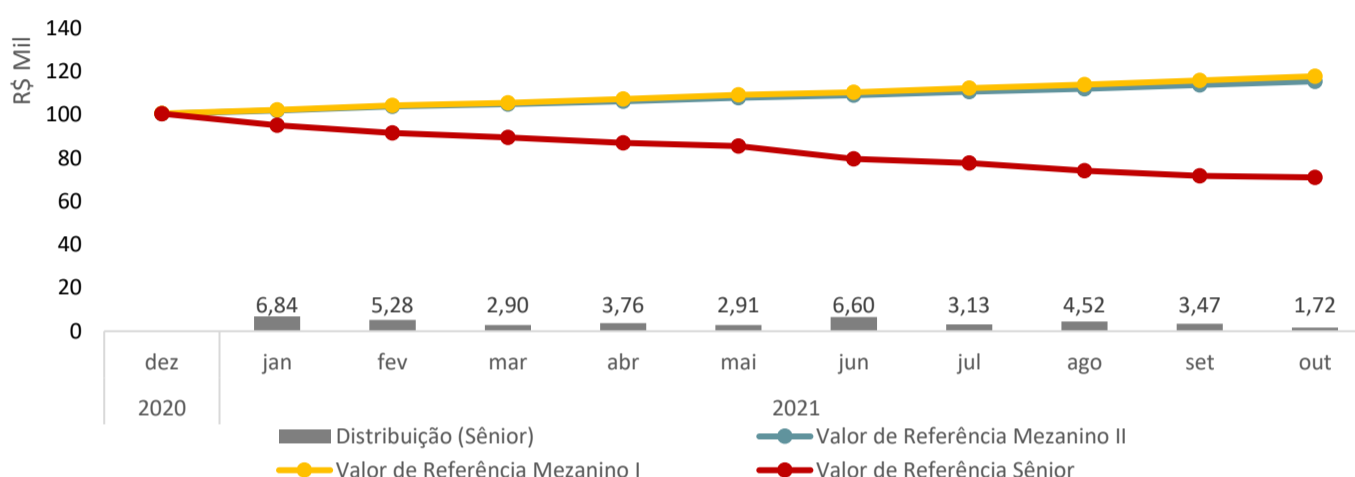
**Classe Mezanino II**  
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00  
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.  
 Quantidade Cotas Emitidas: 76  
 Público-alvo: Colocação Privada

**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.



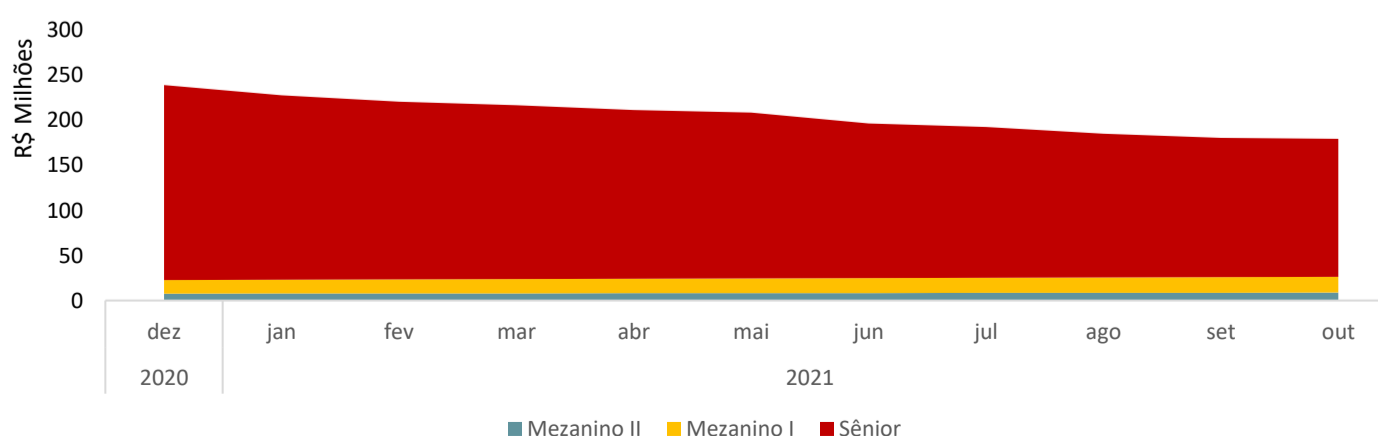
**Prioridade no Pagamento**

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**

|   | mai-21        | jun-21         | jul-21        | ago-21        | set-21        | out-21        |
|---|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Distribuição de Capital da Investida    | R\$ 6.163.233 | R\$ 14.354.785 | R\$ 4.500.000 | R\$ 8.000.000 | R\$ 7.000.000 | R\$ 3.500.000 |
| Outras Receitas Operacionais            | R\$ 0         | R\$ 0          | R\$ 2.439.460 | R\$ 1.766.004 | R\$ 468.580   | R\$ 717.090   |
| Receitas Financeiras                    | R\$ 3.360     | R\$ 8.547      | R\$ 3.665     | R\$ 8.116     | R\$ 7.615     | R\$ 4.061     |
| Despesas                                | -R\$ 44.473   | -R\$ 209.981   | -R\$ 31.893   | -R\$ 24.054   | -R\$ 22.869   | -R\$ 503.366  |
| Resultado do Período                    | R\$ 6.122.120 | R\$ 14.153.351 | R\$ 6.911.232 | R\$ 9.750.065 | R\$ 7.453.326 | R\$ 3.717.785 |
| Resultado por Cota Sênior               | R\$ 2.847,50  | R\$ 6.582,95   | R\$ 3.214,53  | R\$ 4.534,91  | R\$ 3.466,66  | R\$ 1.729,20  |
| Rendimento Distribuído por Cota Sênior  | R\$ 1.215,93  | R\$ 919,21     | R\$ 1.093,10  | R\$ 915,78    | R\$ 1.119,42  | R\$ 1.045,58  |
| Amortização Distribuída por Cota Sênior | R\$ 1.691,53  | R\$ 5.678,63   | R\$ 2.036,70  | R\$ 3.606,57  | R\$ 2.348,03  | R\$ 671,50    |

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 29/10/2021**

|   |   |
|---|---|
| <b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>      | <b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>      |
| 8                                       | R\$ 152.837.583,46                      |
| <b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>  | <b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>  |
| 2                                       | R\$ 17.676.021,36                       |
| <b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b> | <b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b> |
| 1                                       | R\$ 8.778.209,27                        |
| <b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>     | <b>Amortização por Cota (Sênior)</b>    |
| R\$ 1.045,58                            | R\$ 671,50                              |

## 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):                  | 173 |  |
| Estoque a ser distratado (und): | 47  |  |
| Estoque Total (und): 220        |     |  |

|  | Proj. | Real  |
|--|-------|-------|
| Venda Mês (und):                             | 14    | 7     |
| Vendas Acumulado (und):                      | 162   | 106   |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):   | 5,746 | 5,472 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ): | 5,390 | 5,256 |

**Up Norte**



*Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ*

|                                 |    |  |
|---------------------------------|----|--|
| Estoque (und):                  | 72 |  |
| Estoque a ser distratado (und): | 22 |  |
| Estoque Total (und): 94         |    |  |

|  | Proj. | Real  |
|--|-------|-------|
| Venda Mês (und):                             | 11    | 2     |
| Vendas Acumulado (und):                      | 139   | 80    |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):   | 7,052 | 6,438 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ): | 6,526 | 6,322 |

**You Botafogo**



*Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ*

|                                 |    |  |
|---------------------------------|----|--|
| Estoque (und):                  | 23 |  |
| Estoque a ser distratado (und): | 0  |  |
| Estoque Total (und): 23         |    |  |

|  | Proj.  | Real   |
|--|--------|--------|
| Venda Mês (und):                             | 4      | 3      |
| Vendas Acumulado (und):                      | 49     | 31     |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):   | 12,171 | 12,215 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ): | 13,020 | 13,326 |

**Arcos**



*Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ*

|                                 |    |  |
|---------------------------------|----|--|
| Estoque (und):                  | 50 |  |
| Estoque a ser distratado (und): | 9  |  |
| Estoque Total (und): 59         |    |  |

|  | Proj. | Real  |
|--|-------|-------|
| Venda Mês (und):                             | 3     | 0     |
| Vendas Acumulado (und):                      | 21    | 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):                  | 51 |  |
| Estoque a ser distratado (und): | 9  |  |
| Estoque Total (und): 60         |    |  |

|  | Proj.  | Real   |
|--|--------|--------|
| Venda Mês (und):                             | 3      | 0      |
| Vendas Acumulado (und):                      | 21     | 5      |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):   | 0,000  | 0,000  |
| 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): | 13 |  |
| Estoque Total (und): 28         |    |  |

|  | Proj. | Real  |
|--|-------|-------|
| Venda Mês (und):                             | 2     | 0     |
| Vendas Acumulado (und):                      | 12    | 2     |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):   | 0,000 | 0,000 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ): | 8,728 | 6,270 |

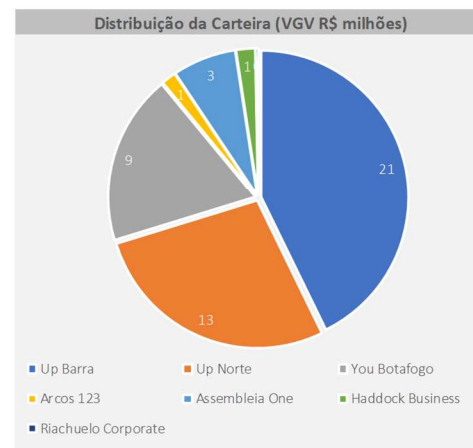
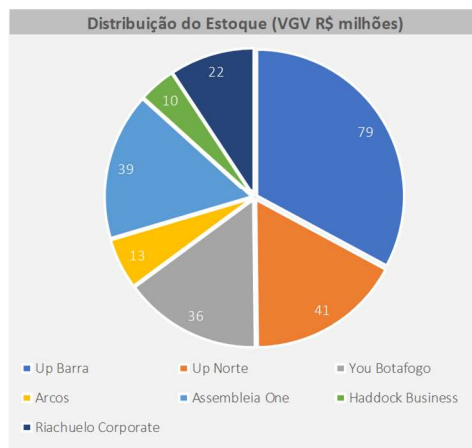
**Riachuelo Corporate**



*Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ*

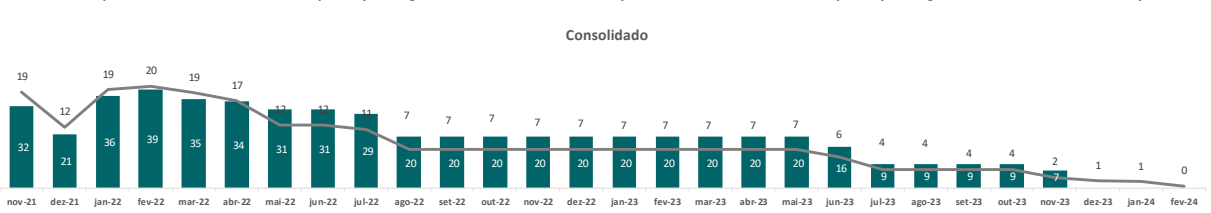
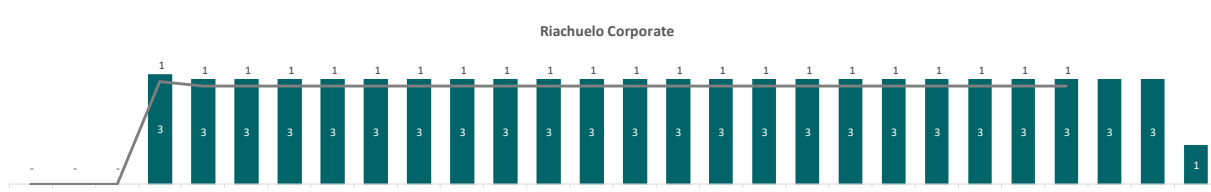
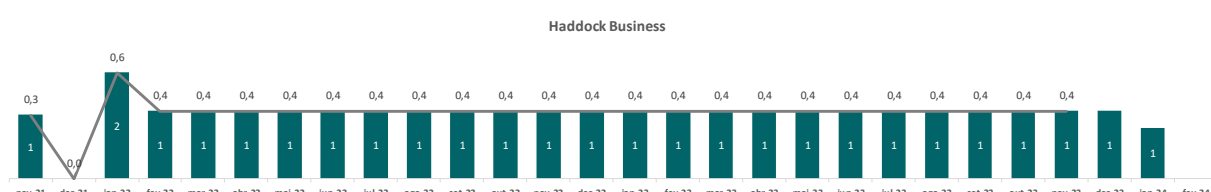
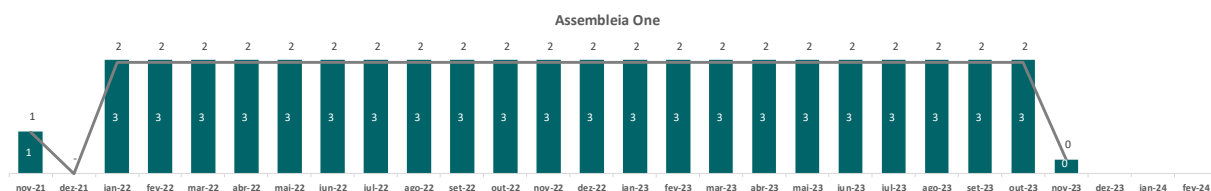
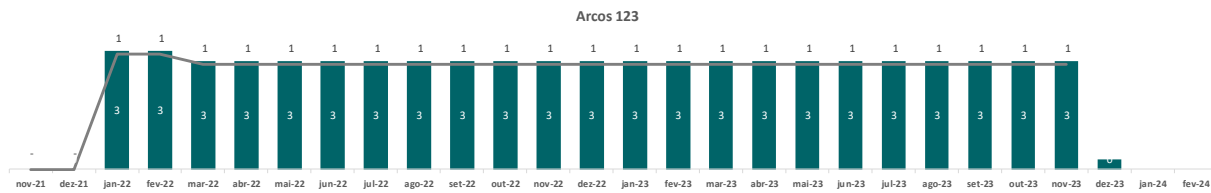
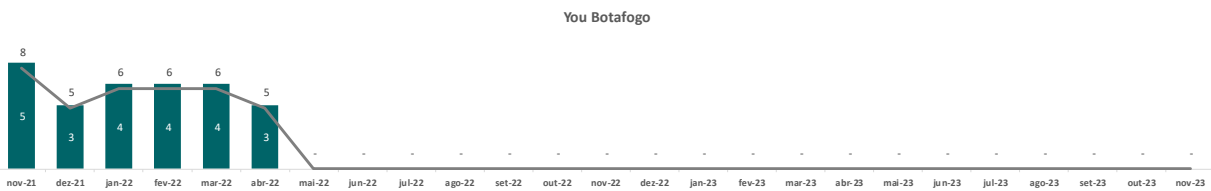
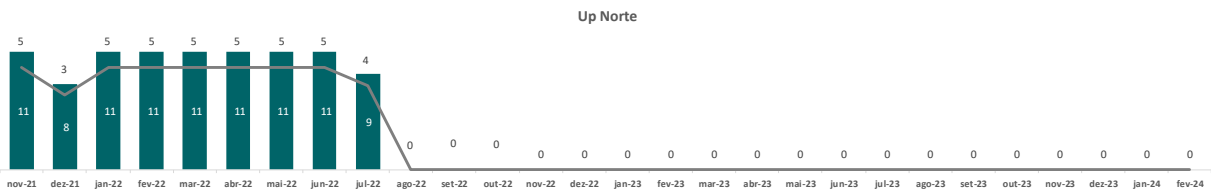
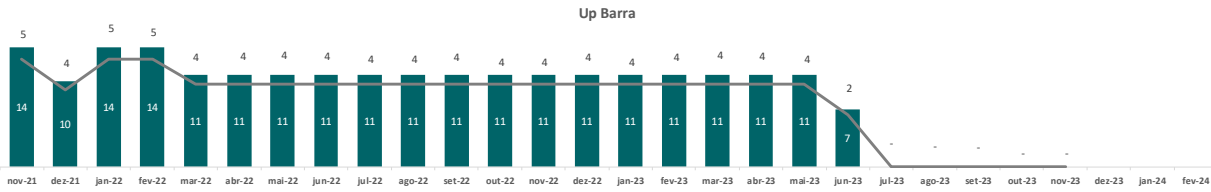
|                                 |    |  |
|---------------------------------|----|--|
| Estoque (und):                  | 66 |  |
| Estoque a ser distratado (und): | 4  |  |
| Estoque Total (und): 70         |    |  |

|  | Proj. | Real  |
|--|-------|-------|
| Venda Mês (und):                             | 3     | 0     |
| Vendas Acumulado (und):                      | 24    | 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 |



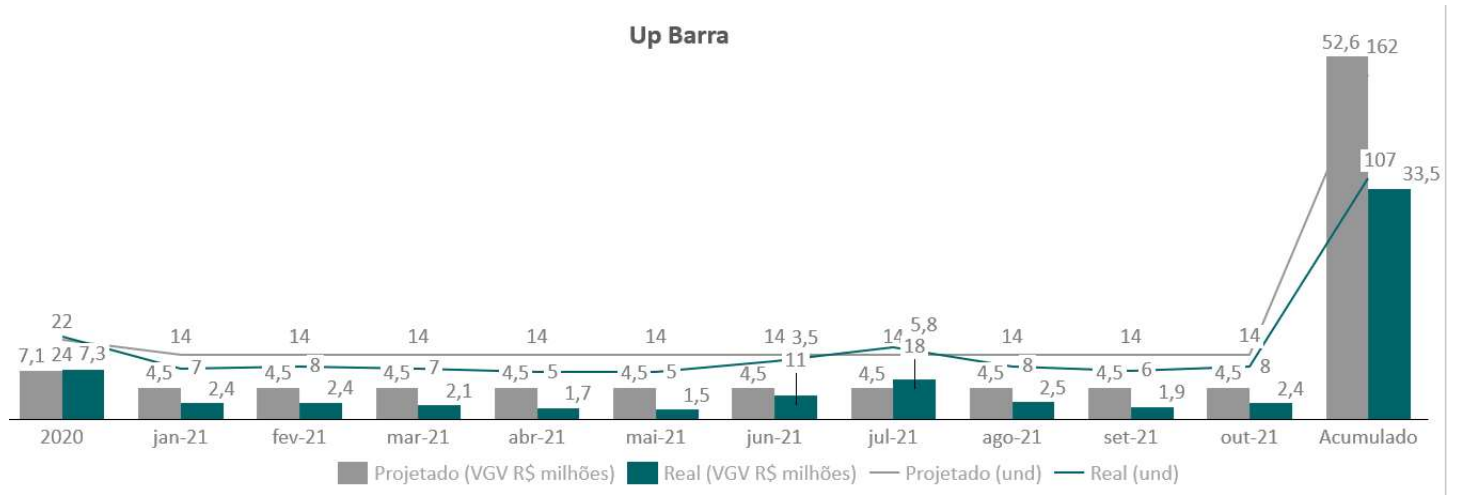
\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

### Projeção de Vendas

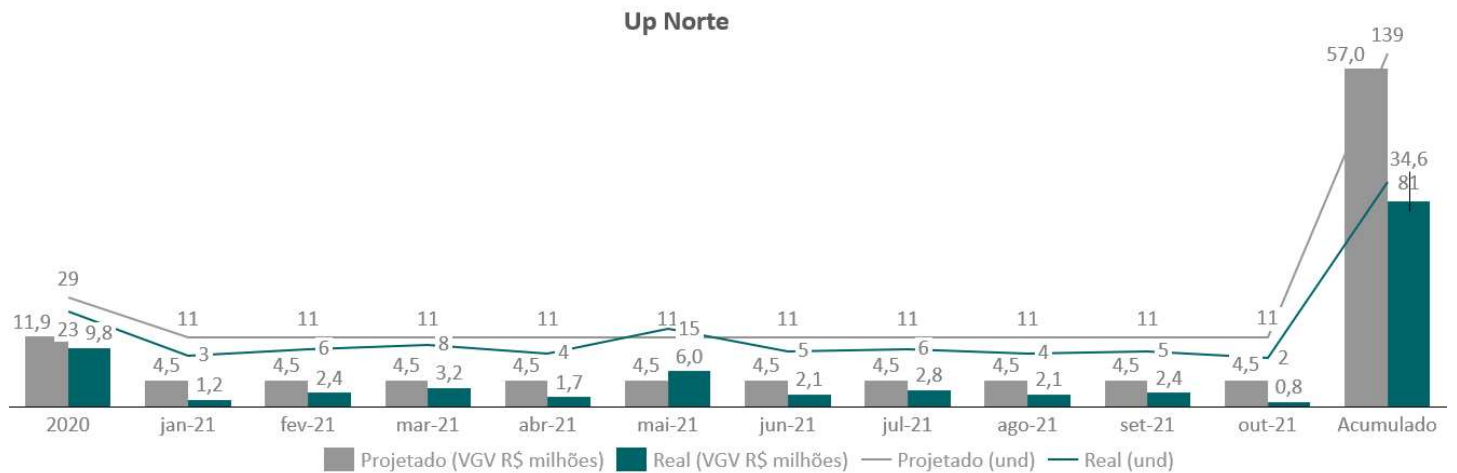


Unidades — VGV (R\$ milhões)

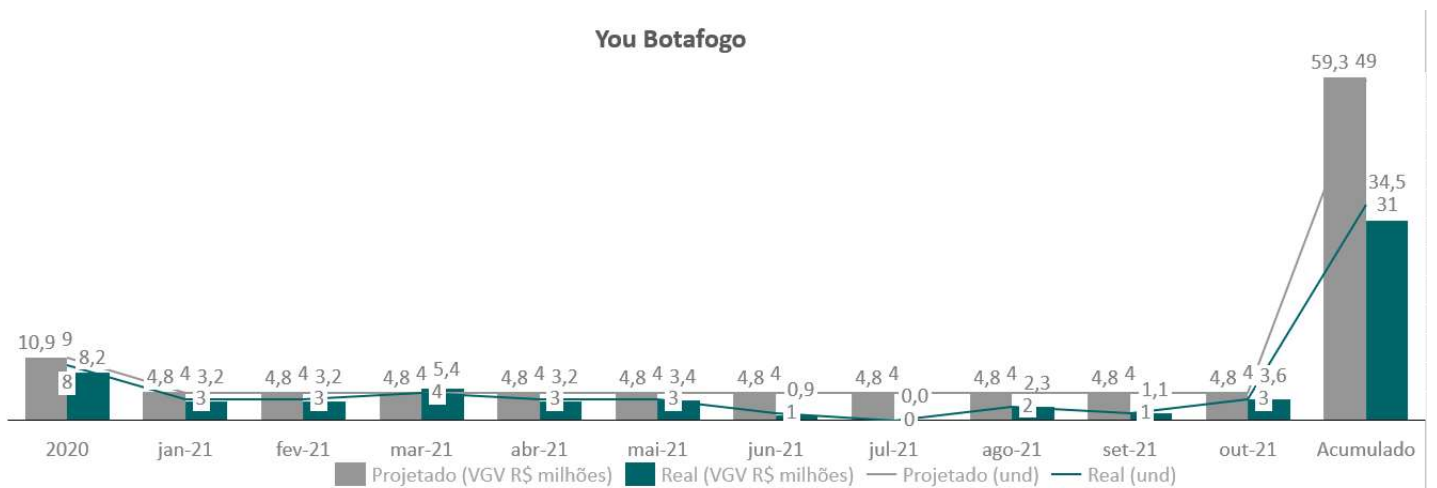
### Up Barra



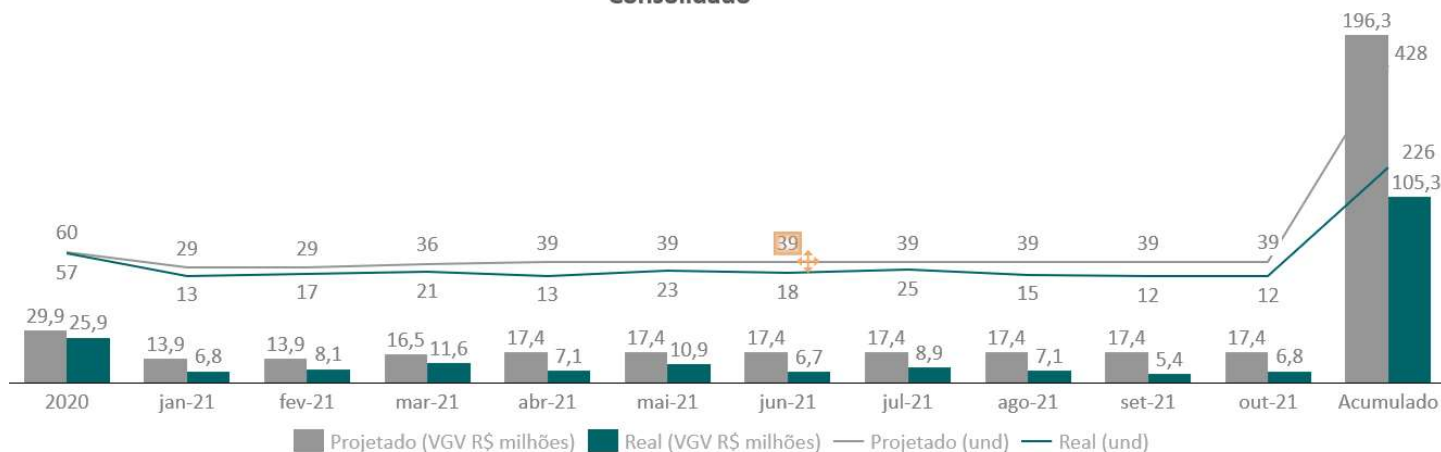
### Up Norte



### You Botafogo

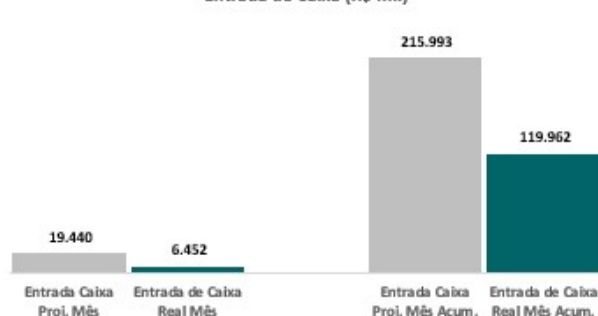


### Consolidado



### OUTRAS INFORMAÇÕES

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



| R\$ (mil)                   | outubro-21     |                | Total           |                 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                             | Projetado      | Real           | Projetado       | Real            |
| <b>Fluxo de Caixa Oper.</b> | <b>17.262</b>  | <b>5.056</b>   | <b>190.293</b>  | <b>98.917</b>   |
| <b>Entradas</b>             | <b>19.440</b>  | <b>6.452</b>   | <b>215.993</b>  | <b>119.962</b>  |
| <b>Saídas</b>               | <b>(2.178)</b> | <b>(1.396)</b> | <b>(25.700)</b> | <b>(21.406)</b> |
| Marketing                   | (1.005)        | (687)          | (10.814)        | (7.492)         |
| Comissão Faturada           | -              | (207)          | -               | (1.985)         |
| GPP                         | (354)          | (370)          | (6.343)         | (6.856)         |
| Outros                      | -              | (114)          | -               | (1.814)         |
| Impostos                    | (820)          | (226)          | (7.336)         | (4.883)         |
| <b>Reembolsáveis *</b>      | <b>-</b>       | <b>(536)</b>   | <b>-</b>        | <b>(11.729)</b> |

#### Recebimento

| R\$ (mil)       | outubro-21    |              | Total          |                |
|-----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
|                 | Projetado     | Realizado    | Projetado      | Realizado      |
| <b>Entradas</b> | <b>19.375</b> | <b>6.413</b> | <b>215.177</b> | <b>119.685</b> |
| Carteira        | 246           | 1.560        | 38.471         | 41.885         |
| Novas Vendas    | 19.129        | 4.854        | 176.705        | 77.799         |

\*Até o momento as despesas reembolsáveis somaram R\$ 11.729 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