

**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:** 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

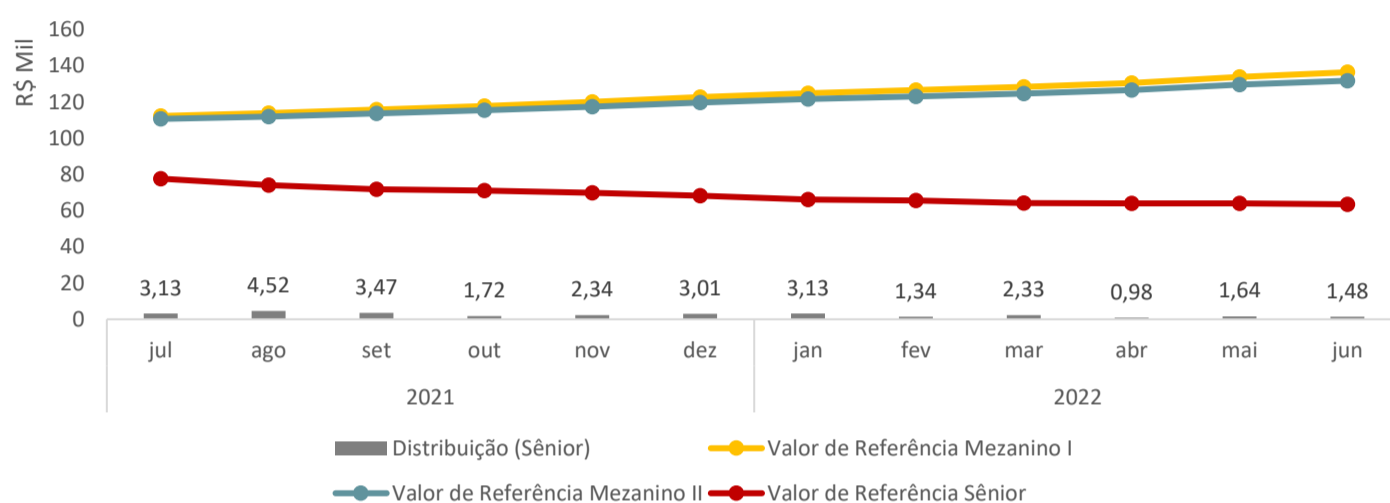
**Classe Mezanino II**  
**Valor de Emissão:** R\$ 100.000,00  
**Remuneração de Referência:** IPCA + 7,75% a.a.  
**Quantidade Cotas Emitidas:** 76  
**Público-alvo:** Colocação Privada

**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.



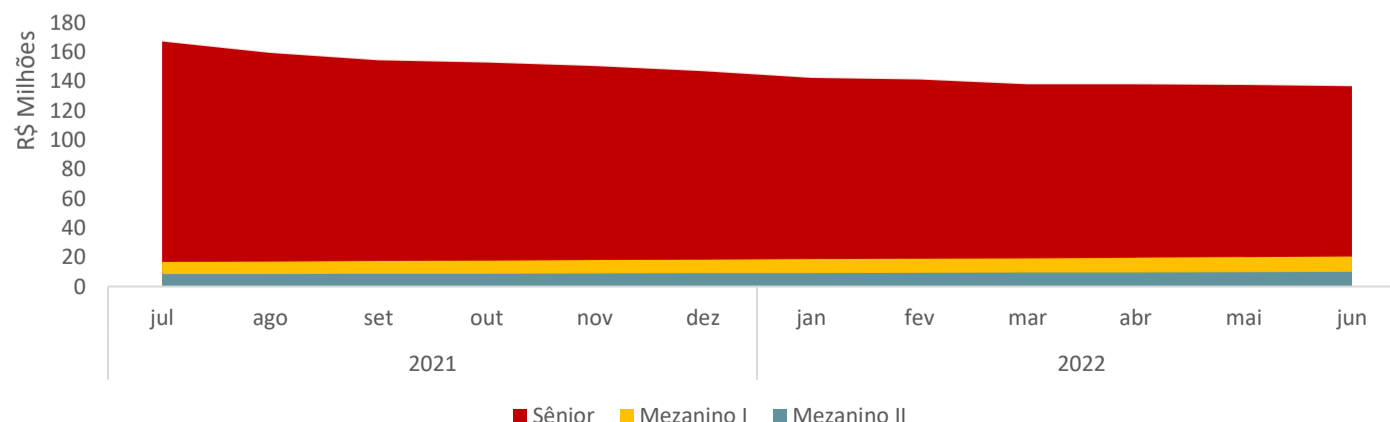
**Prioridade no Pagamento**

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**

	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 6.300.000	R\$ 3.000.000	R\$ 4.350.000	R\$ 1.850.000	R\$ 3.191.000	R\$ 3.045.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 441.618	R\$ 7.783	R\$ 724.851	R\$ 323.523	R\$ 432.099	R\$ 201.873
Receitas Financeiras	R\$ 10.356	R\$ 5.604	R\$ 10.056	R\$ 3.747	R\$ 9.487	R\$ 7.784
Despesas	-R\$ 126.626	-R\$ 94.015	-R\$ 26.659	-R\$ 137.703	-R\$ 109.995	-R\$ 78.921
Resultado do Período	R\$ 6.625.348	R\$ 2.919.372	R\$ 5.058.248	R\$ 2.039.567	R\$ 3.522.592	R\$ 3.175.737
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.081,56	R\$ 1.357,85	R\$ 2.352,67	R\$ 948,64	R\$ 1.638,41	R\$ 1.477,09
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.031,63	R\$ 977,18	R\$ 684,38	R\$ 967,38	R\$ 1.322,77	R\$ 1.173,77
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 2.099,06	R\$ 360,90	R\$ 1.640,70	R\$ 8,04	R\$ 314,22	R\$ 303,50

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 30/06/2022**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 136.641.877,12
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 20.479.699,43
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	R\$ 10.019.546,06
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
R\$ 1.173,77	R\$ 303,50

## 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):	142		
Estoque a ser distratado (und):	44		
Estoque Total (und): 186			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	11	8	
Vendas Acumulado (und):	255	141	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,143	5,685	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,487	5,282	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	56		
Estoque a ser distratado (und):	19		
Estoque Total (und): 75			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	1	
Vendas Acumulado (und):	170	99	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,992	6,897	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,630	6,375	

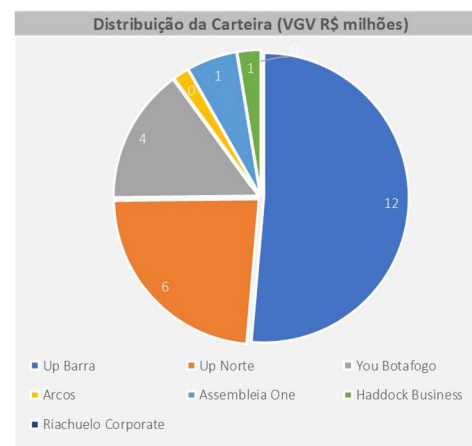
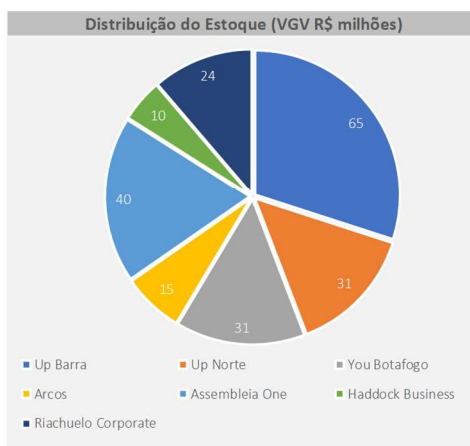
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	18		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und): 18			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	53	36	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	13,314	13,613	

Arcos			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	51		
Estoque a ser distratado (und):	8		
Estoque Total (und): 59			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	42	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):	53		
Estoque a ser distratado (und):	3		
Estoque Total (und): 56			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	42	8	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,402	10,633	

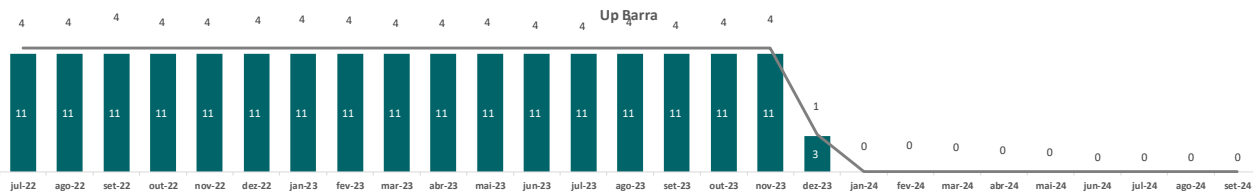
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	16		
Estoque a ser distratado (und):	10		
Estoque Total (und): 26			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	1	2	
Vendas Acumulado (und):	21	4	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,705	4,994	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,217	5,632	

Riachuelo Corporate			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	68		
Estoque a ser distratado (und):	2		
Estoque Total (und): 70			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	47	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	

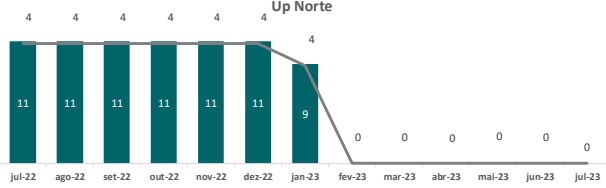


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

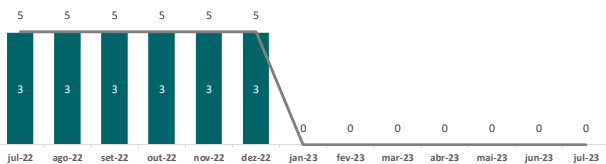
### Projeção de Vendas



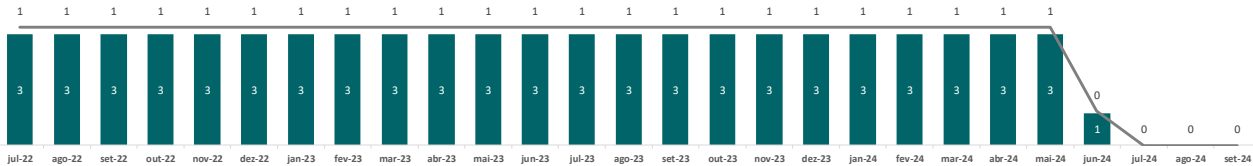
### Up Norte



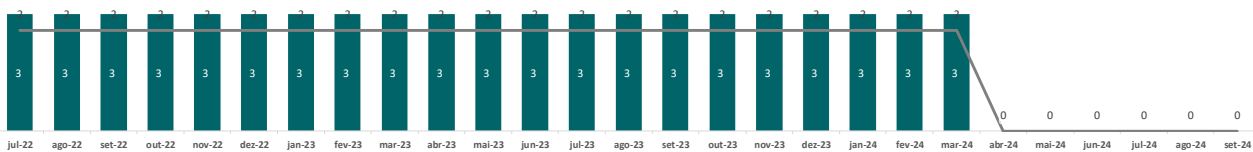
### You Botafogo



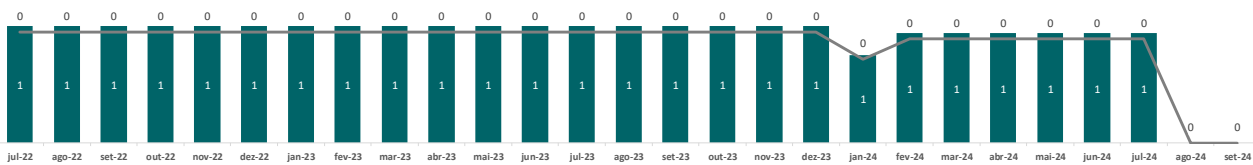
### Arcos 123



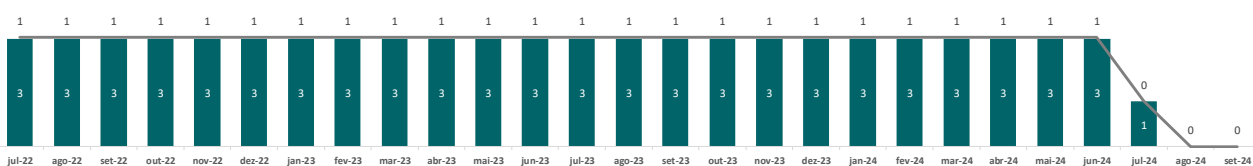
### Assembleia One



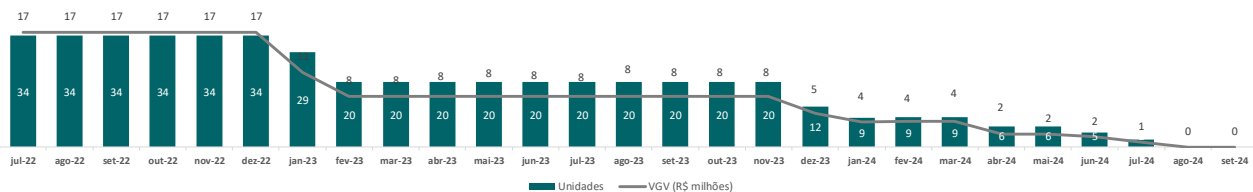
### Haddock Business



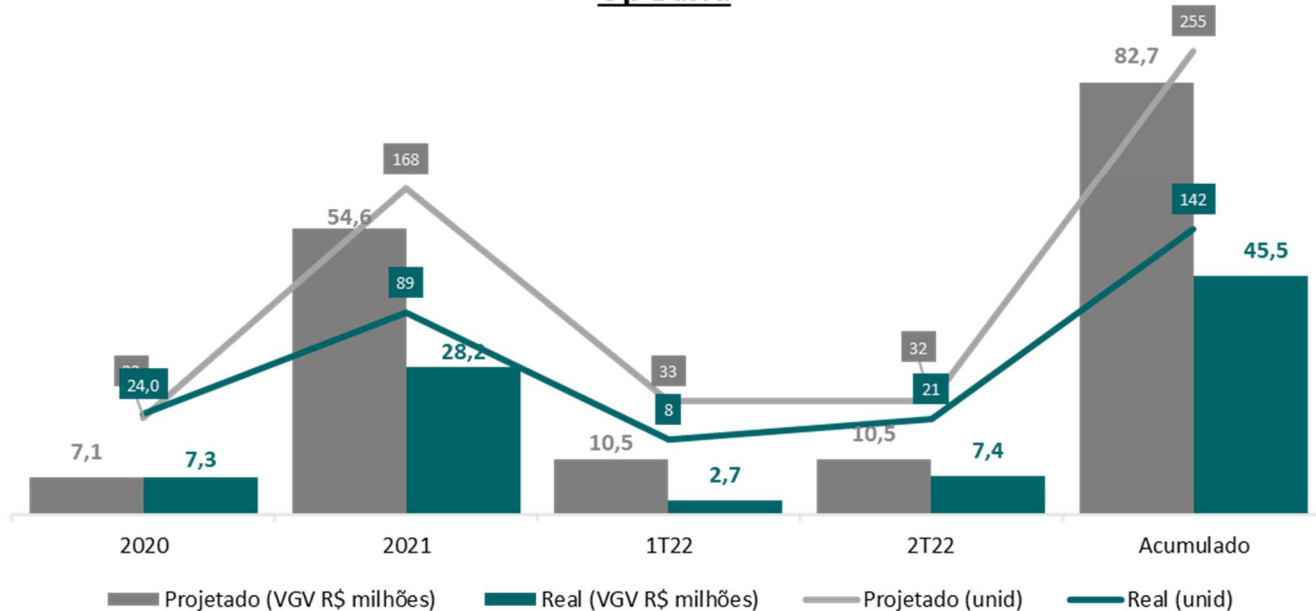
### Riachuelo Corporate



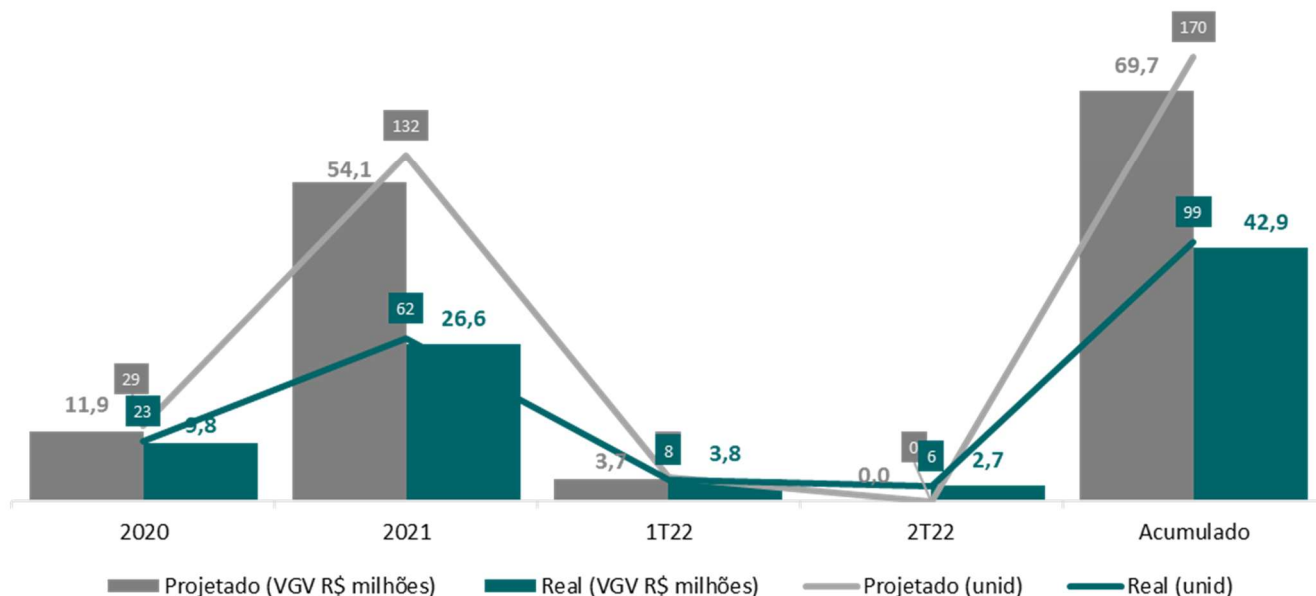
### Consolidado



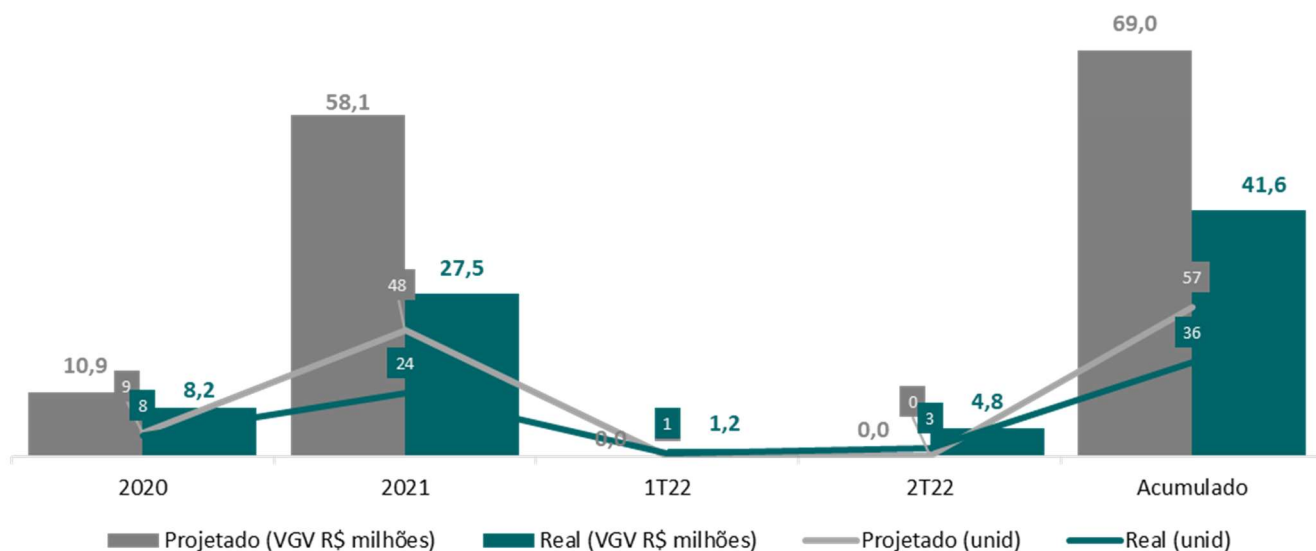
## Up Barra



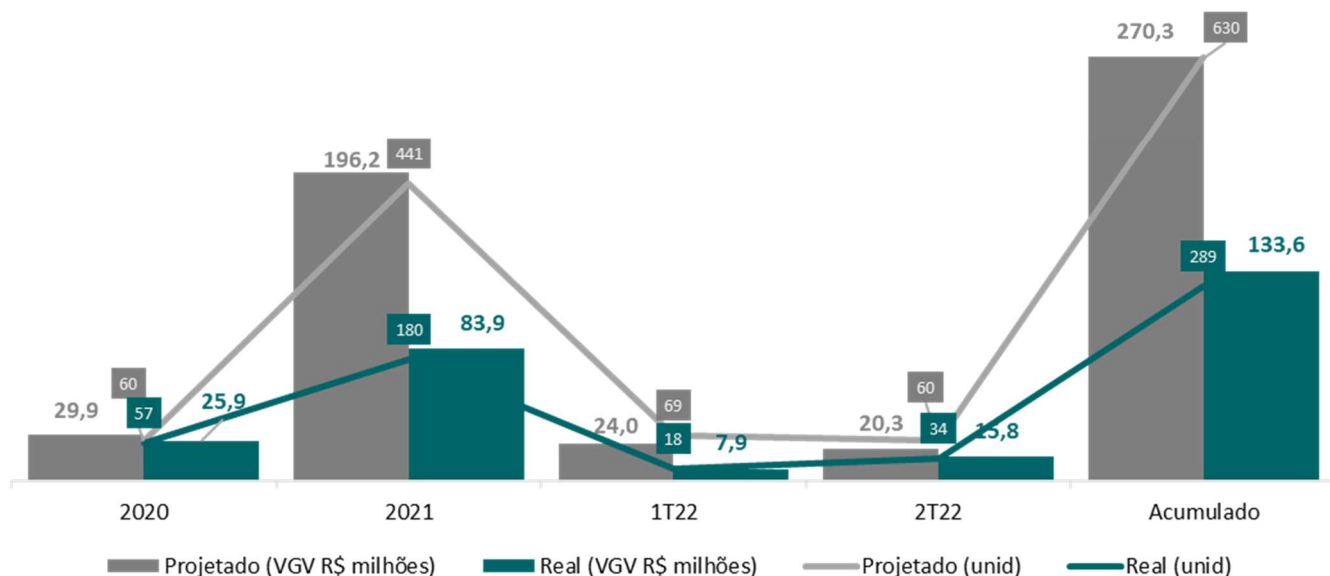
## Up Norte



## You Botafogo



## Consolidado



## OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	junho-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	7.470	2.240	286.814	133.317
<b>Entradas</b>	8.389	4.080	323.618	165.697
Clientes	8.389	3.954	323.618	164.552
Rendimentos	-	125	-	1.145
<b>Saídas</b>	(919)	(1.840)	(36.804)	(32.380)
Marketing	(426)	(393)	(15.279)	(9.805)
Comissão Faturada	-	(51)	-	(2.774)
GPP	(158)	(413)	(8.779)	(9.965)
Outros	-	(525)	-	(2.949)
Impostos	(335)	(459)	(12.746)	(6.888)
<b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b>	-	(1.841)	-	(15.726)

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 15.726 mil e foram reembolsadas na íntegra

### Caixa 30/06/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.867
VIEDMA RJ	1.489
<b>Total</b>	<b>4.355</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(3.095)	(8.895)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(436)	(6.733)
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>(3.531)</b>	<b>(15.726)</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>21.582</b>	<b>68</b>	<b>103.613</b>	<b>216</b>	<b>22.904</b>	<b>63</b>	<b>148.099</b>	<b>347</b>
Up Barra	12.339	46	50.291	142	14.431	44	77.060	232
Up Norte	5.615	18	22.196	56	8.474	19	36.284	93
You Botafogo	3.628	4	31.126	18	-	-	34.754	22
<b>Comercial</b>	<b>2.401</b>	<b>11</b>	<b>83.021</b>	<b>188</b>	<b>6.376</b>	<b>23</b>	<b>91.798</b>	<b>222</b>
Arcos 123	428	6	12.916	51	1.715	8	15.059	65
Assembleia One	1.347	1	38.545	53	1.600	3	41.492	57
Haddock Business	626	4	7.736	16	2.556	10	10.917	30
Riachuelo Corporate	-	-	23.824	68	506	2	24.330	70
<b>Total</b>	<b>23.983</b>	<b>79</b>	<b>186.634</b>	<b>404</b>	<b>29.281</b>	<b>86</b>	<b>239.897</b>	<b>569</b>

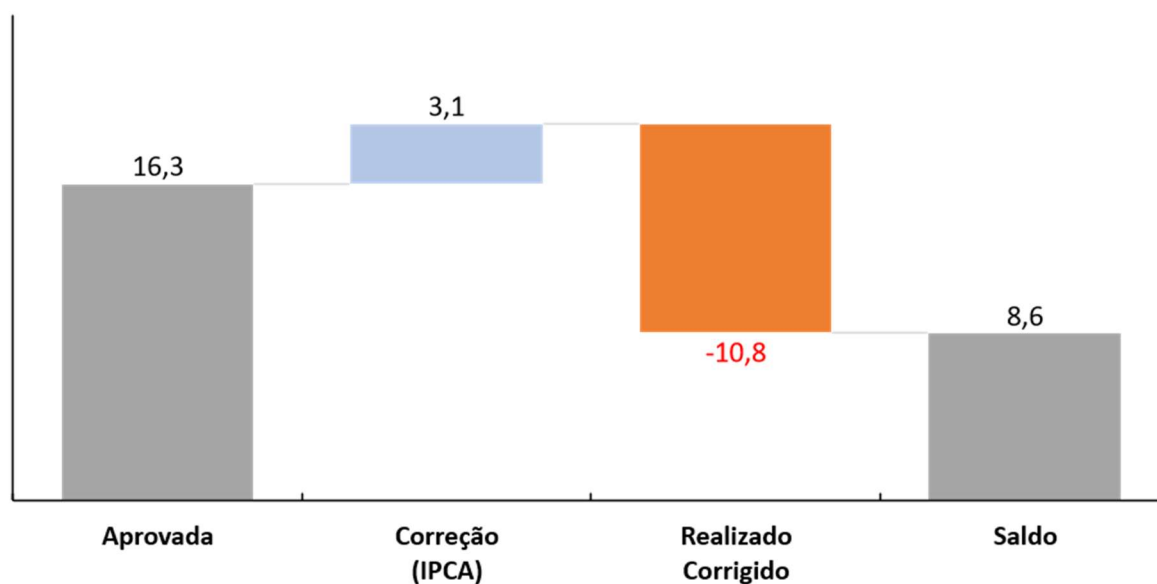
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>12.505</b>	<b>9.077</b>	<b>21.582</b>
Up Barra	8.003	4.336	12.339
Up Norte	2.933	2.682	5.615
You Botafogo	1.569	2.059	3.628
<b>Comercial</b>	<b>2.231</b>	<b>170</b>	<b>2.401</b>
Arcos 123	428	-	428
Assembleia One	1.347	-	1.347
Haddock Business	456	170	626
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.736</b>	<b>9.247</b>	<b>23.983</b>

### Ações de Marketing

#### Verba de Marketing



#### CONTATOS DE RI

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

**Leandro Melnick**  
Diretor Presidente

**Daniel Matone**  
Diretor Financeiro e de RI

**Tiago Krall**  
Diretor de Planejamento  
Estratégico e RI