

**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

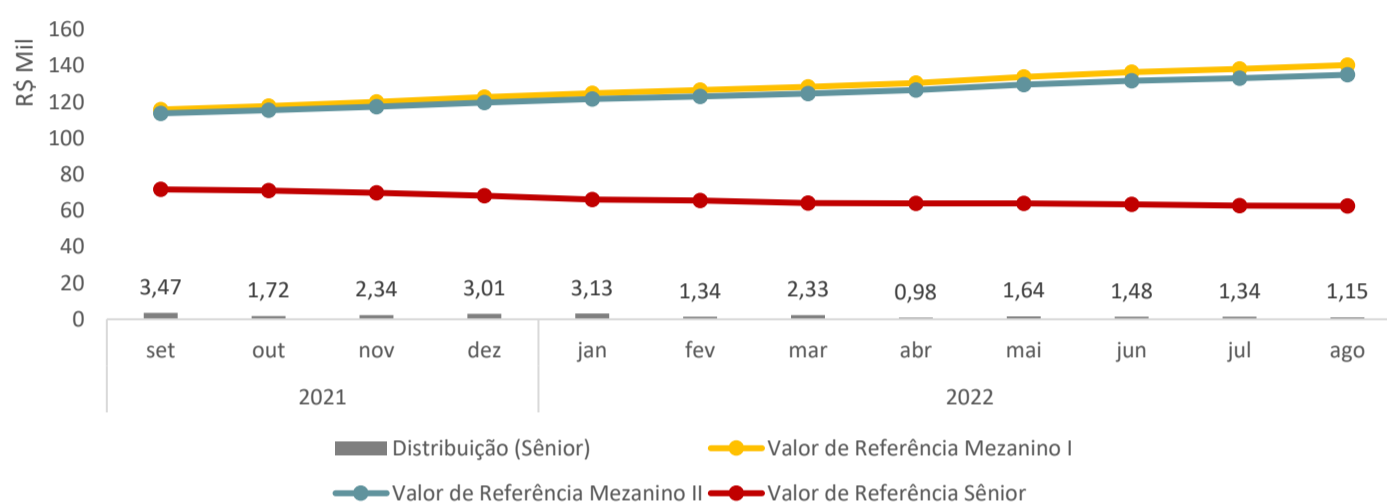
**Classe Mezanino II**  
**Valor de Emissão:** R\$ 100.000,00  
**Remuneração de Referência:** IPCA + 7,75% a.a.  
**Quantidade Cotas Emitidas:** 76  
**Público-alvo:** Colocação Privada

**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.



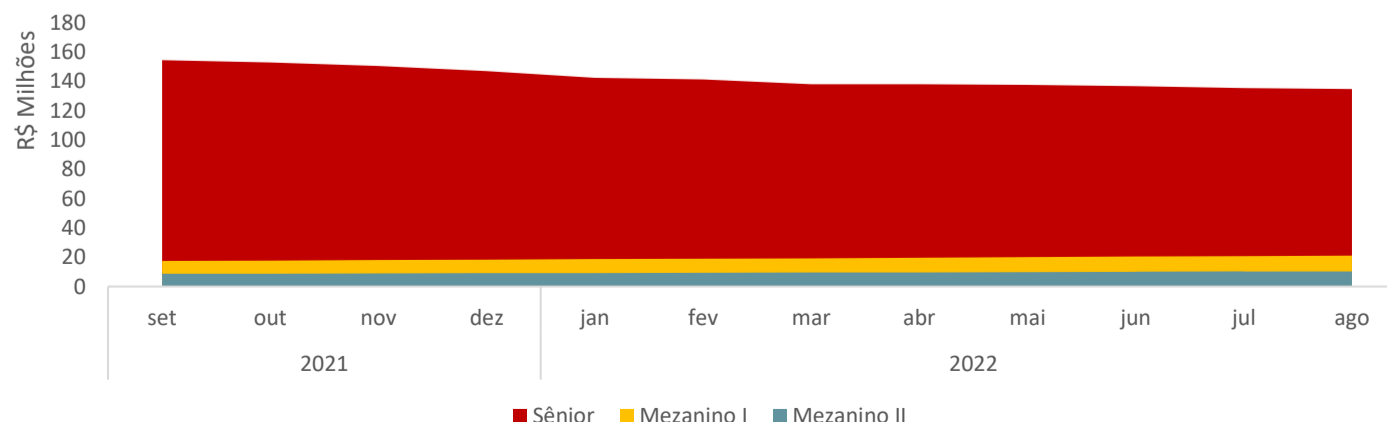
**Prioridade no Pagamento**

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**

	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 4.350.000	R\$ 1.850.000	R\$ 3.191.000	R\$ 3.045.000	R\$ 1.106.000	R\$ 1.770.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 724.851	R\$ 323.523	R\$ 432.099	R\$ 201.873	R\$ 1.841.222	R\$ 764.365
Receitas Financeiras	R\$ 10.056	R\$ 3.747	R\$ 9.487	R\$ 7.784	R\$ 7.308	R\$ 8.883
Despesas	-R\$ 26.659	-R\$ 137.703	-R\$ 109.995	-R\$ 78.921	-R\$ 77.921	-R\$ 79.039
Resultado do Período	R\$ 5.058.248	R\$ 2.039.567	R\$ 3.522.592	R\$ 3.175.737	R\$ 2.876.610	R\$ 2.464.209
Resultado por Cota Sênior	R\$ 2.352,67	R\$ 948,64	R\$ 1.638,41	R\$ 1.477,09	R\$ 1.337,96	R\$ 1.146,14
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 684,38	R\$ 967,38	R\$ 1.322,77	R\$ 1.173,77	R\$ 755,80	R\$ 783,96
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 1.640,70	R\$ 8,04	R\$ 314,22	R\$ 303,50	R\$ 581,81	R\$ 362,42

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 31/08/2022**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 134.573.407,07
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 21.072.742,87
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	R\$ 10.269.132,70
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
R\$ 783,96	R\$ 362,42

## 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):	39	
Estoque Total (und): 181		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	4
Vendas Acumulado (und):	276	146
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,140	5,919
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,510	5,307

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	52	
Estoque a ser distratado (und):	17	
Estoque Total (und): 69		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	170	105
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,407	6,620
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,680	6,398

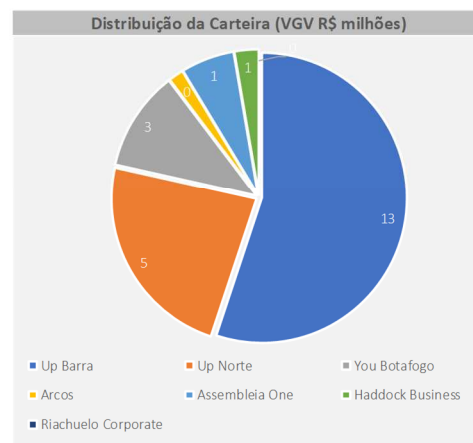
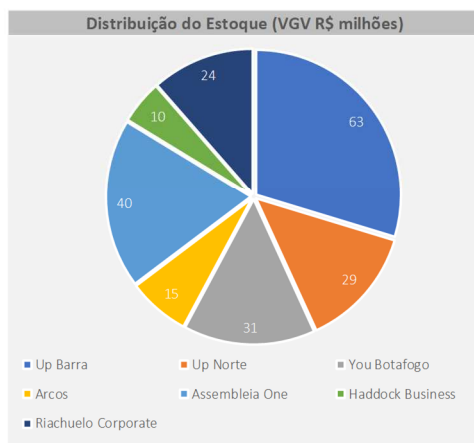
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	18	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 18		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	36
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	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):	47	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):	47	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

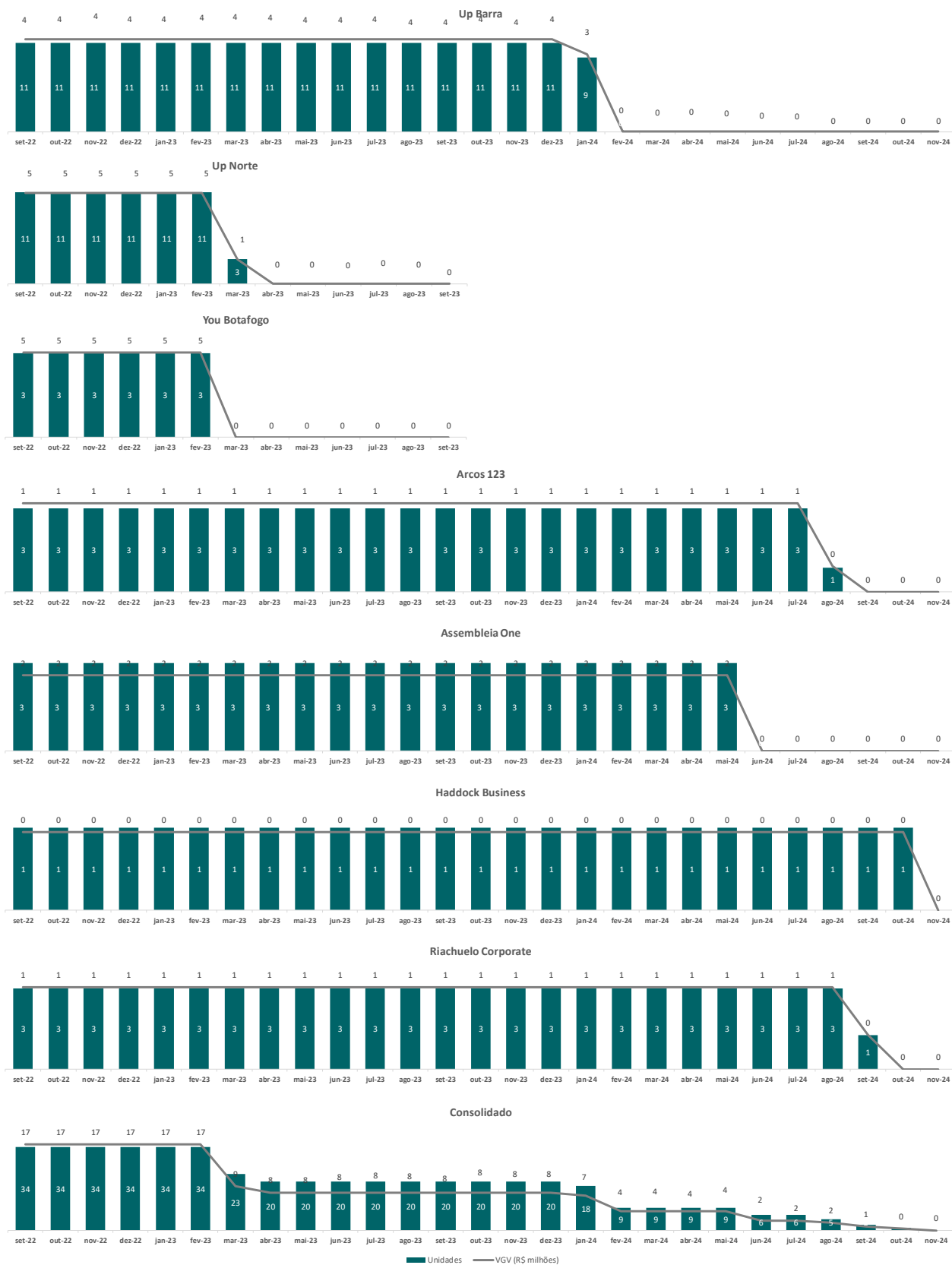
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	19	
Estoque a ser distratado (und):	7	
Estoque Total (und): 26		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	24	4
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,217	5,632

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	69	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	53	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

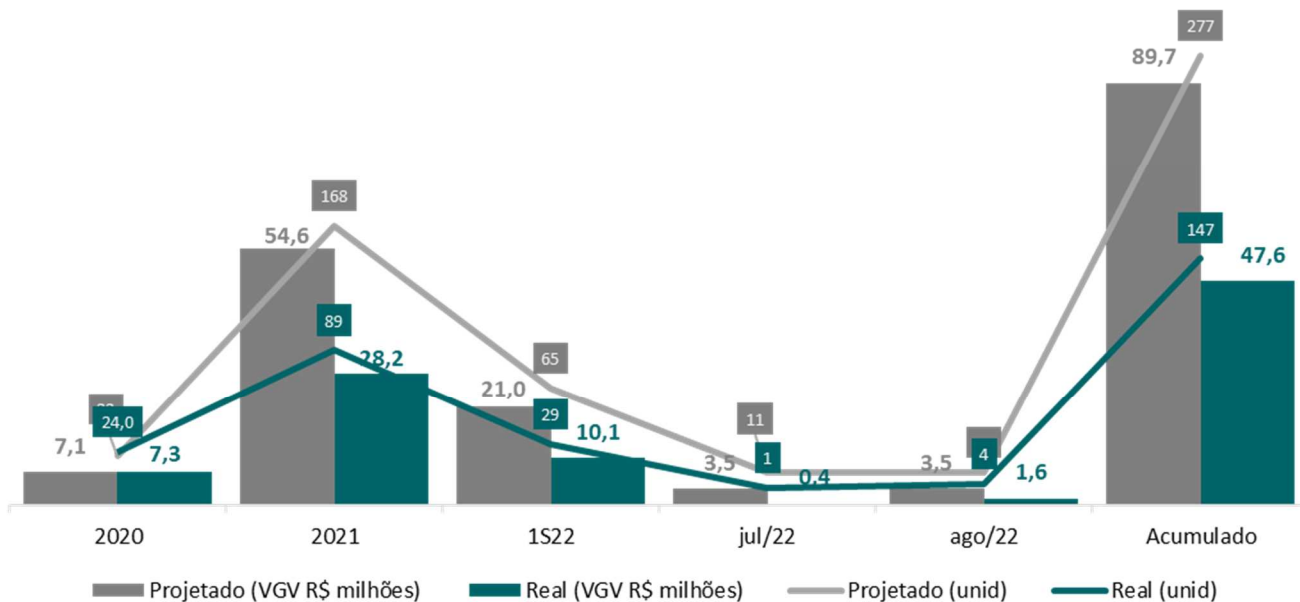


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

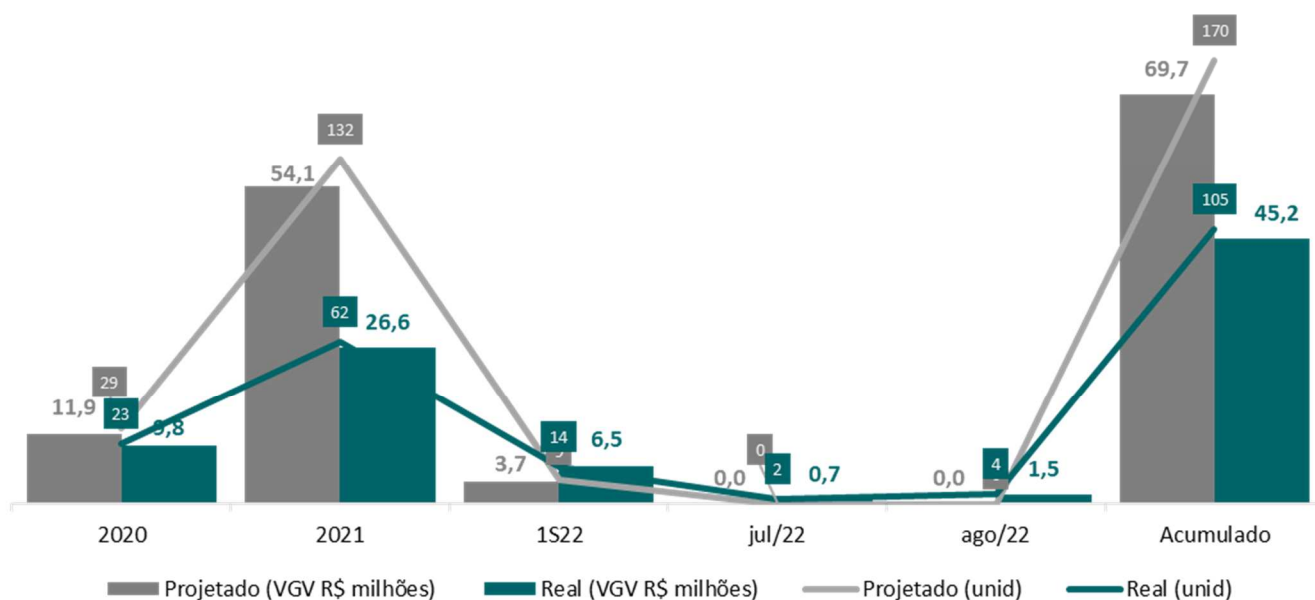
### Projeção de Vendas



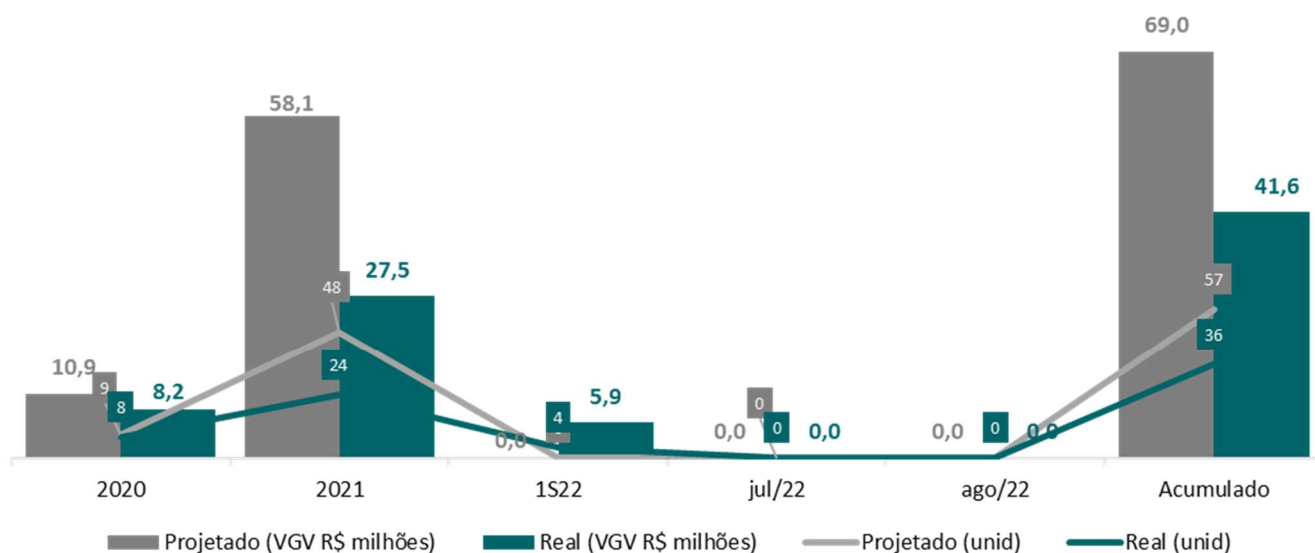
### Up Barra



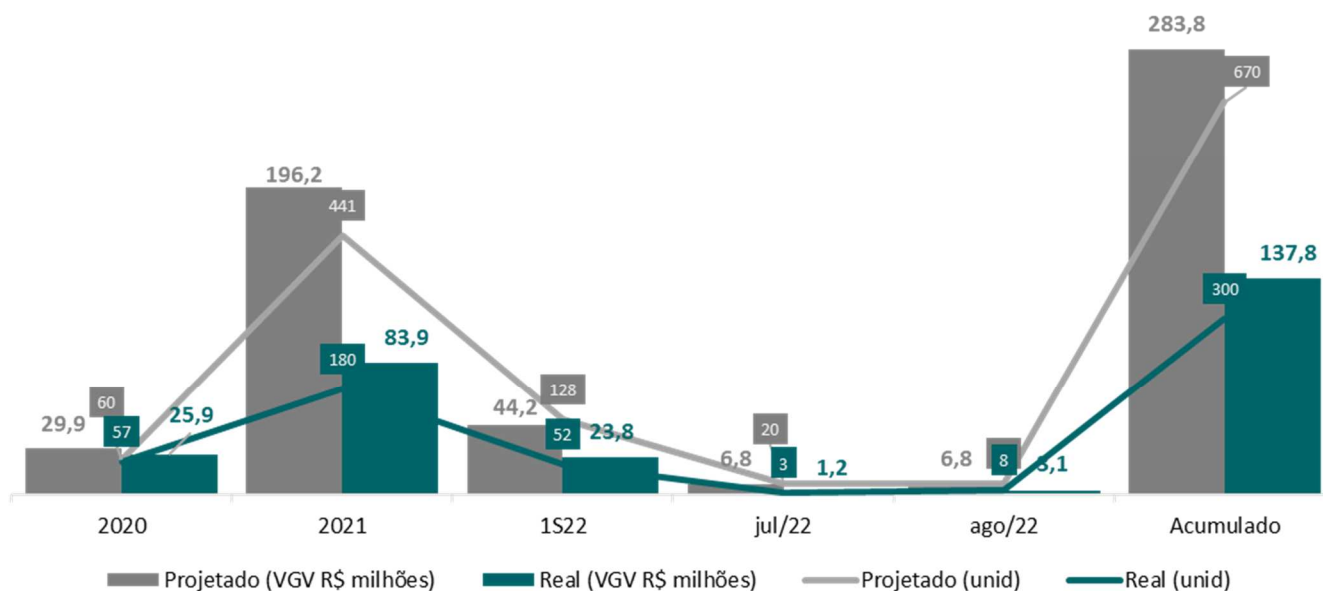
### Up Norte



**You Botafogo**

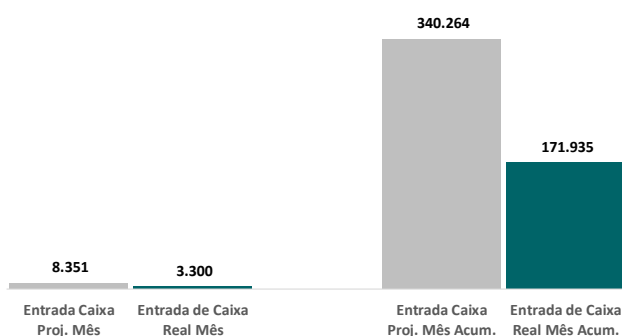


**Consolidado**



## OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	agosto-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	7.477	1.430	301.681	136.561
<b>Entradas</b>	<b>8.351</b>	<b>3.300</b>	<b>340.264</b>	<b>171.935</b>
Clientes	8.351	3.231	340.264	170.616
Rendimentos	-	69	-	1.318
<b>Saídas</b>	<b>(874)</b>	<b>(1.870)</b>	<b>(38.583)</b>	<b>(35.374)</b>
Marketing	(426)	(315)	(16.133)	(10.313)
Comissão Faturada	-	(15)	-	(2.806)
GPP	(119)	(382)	(9.037)	(10.717)
Outros	-	(618)	-	(3.886)
Impostos	(330)	(540)	(13.413)	(7.652)
<b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>(901)</b>	<b>-</b>	<b>(17.392)</b>

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 17.392mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/08/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.124
VIEDMA RJ	1.115
<b>Total</b>	<b>3.239</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(4.761)	(10.561)
Jurídico - Itê m 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(436)	(6.733)
Gestão Predial e Patrimonial - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	(68)
Recuperação de Crédito - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	(15)
Tributos - Itê m 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	(8)
Outros	-	(7)	-	(7)
<b>Total Geral</b>	<b>(2.367)</b>	<b>(9.828)</b>	<b>(5.197)</b>	<b>(17.392)</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>20.839</b>	<b>66</b>	<b>102.440</b>	<b>212</b>	<b>20.176</b>	<b>56</b>	<b>143.455</b>	<b>334</b>
Up Barra	12.824	45	50.154	142	12.782	39	75.760	226
Up Norte	5.427	18	21.165	52	7.394	17	33.985	87
You Botafogo	2.588	3	31.122	18	-	-	33.710	21
<b>Comercial</b>	<b>2.402</b>	<b>10</b>	<b>83.966</b>	<b>192</b>	<b>5.417</b>	<b>19</b>	<b>91.785</b>	<b>221</b>
Arcos 123	389	5	12.914	51	1.714	8	15.018	64
Assembleia One	1.383	1	38.540	53	1.599	3	41.522	57
Haddock Business	630	4	8.438	19	1.851	7	10.919	30
Riachuelo Corporate	-	-	24.074	69	252	1	24.326	70
<b>Total</b>	<b>23.241</b>	<b>76</b>	<b>186.406</b>	<b>404</b>	<b>25.593</b>	<b>75</b>	<b>235.240</b>	<b>555</b>

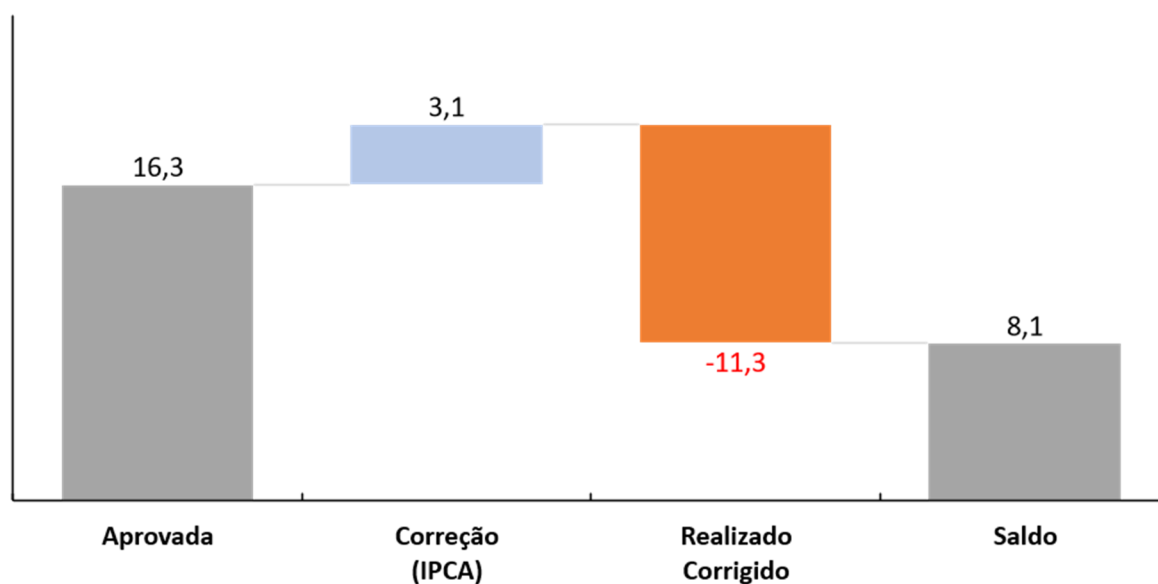
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>13.275</b>	<b>7.564</b>	<b>20.839</b>
Up Barra	8.819	4.005	12.824
Up Norte	2.862	2.564	5.427
You Botafogo	1.593	995	2.588
<b>Comercial</b>	<b>2.232</b>	<b>170</b>	<b>2.402</b>
Arcos 123	389	-	389
Assembleia One	1.383	-	1.383
Haddock Business	460	170	630
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>15.506</b>	<b>7.734</b>	<b>23.241</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