

**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

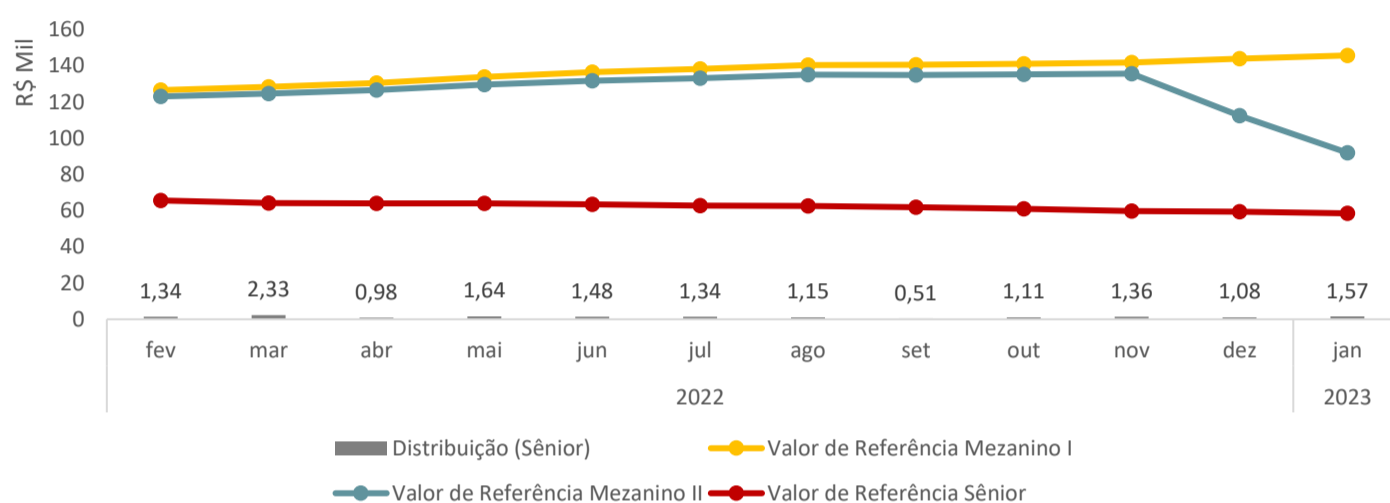
**Classe Mezanino II**  
**Valor de Emissão:** R\$ 100.000,00  
**Remuneração de Referência:** IPCA + 7,75% a.a.  
**Quantidade Cotas Emitidas:** 76  
**Público-alvo:** Colocação Privada

**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.



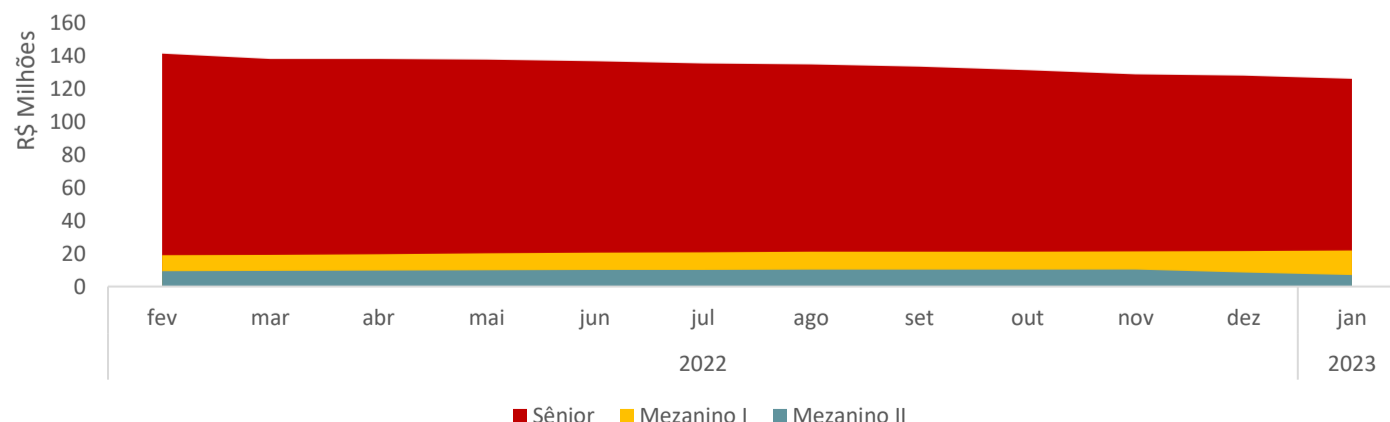
**Prioridade no Pagamento**

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**

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 1.770.000	R\$ 280.000	R\$ 1.470.000	R\$ 2.560.000	R\$ 2.200.000	R\$ 3.350.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 764.365	R\$ 900.918	R\$ 998.369	R\$ 472.758	R\$ 168.509	R\$ 99.972
Receitas Financeiras	R\$ 8.883	R\$ 4.942	R\$ 6.951	R\$ 6.539	R\$ 8.623	R\$ 12.808
Despesas	-R\$ 79.039	-R\$ 97.527	-R\$ 81.511	-R\$ 80.346	-R\$ 97.035	-R\$ 32.105
Resultado do Período	R\$ 2.464.209	R\$ 1.088.334	R\$ 2.393.809	R\$ 2.958.952	R\$ 2.280.097	R\$ 3.430.675
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.146,14	R\$ 506,20	R\$ 1.113,40	R\$ 1.376,26	R\$ 1.060,51	R\$ 1.595,66
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 783,96	R\$ 139,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 362,42	R\$ 368,01	R\$ 1.112,20	R\$ 1.363,32	R\$ 1.080,28	R\$ 1.565,41

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 31/01/2023**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 125.877.383,89
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 21.871.375,75
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	R\$ 6.996.172,38
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
R\$ 0,00	R\$ 1.565,41

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

### 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, o valor das cotas Mezanino II está sendo impactado negativamente.

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):	152	
Estoque a ser distratado (und):	10	
Estoque Total (und): 162		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	7
Vendas Acumulado (und):	317	167
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,002	5,498
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,615	5,347

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	51	
Estoque a ser distratado (und):	5	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	170	118
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,352	6,660
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,776	6,434

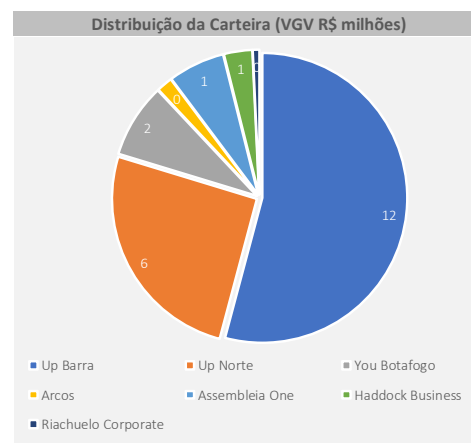
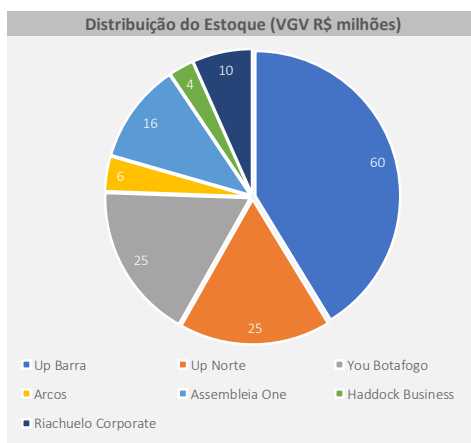
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	14	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 14		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	3
Vendas Acumulado (und):	53	39
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,761	14,402
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	13,650	13,579

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	54	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	1
Vendas Acumulado (und):	59	4
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,948	5,777
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,559	5,819

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	56	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	61	8
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,998	8,608
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,402	10,633

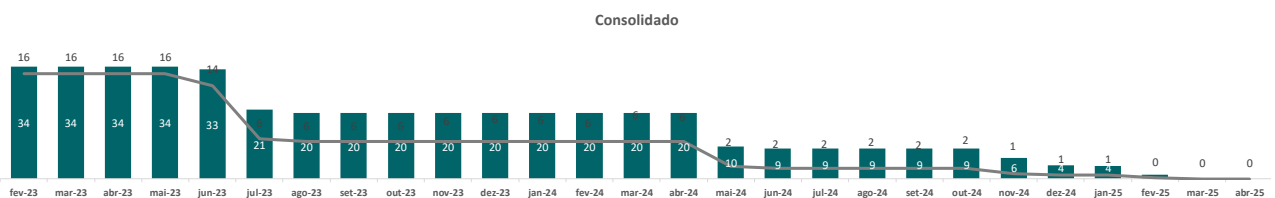
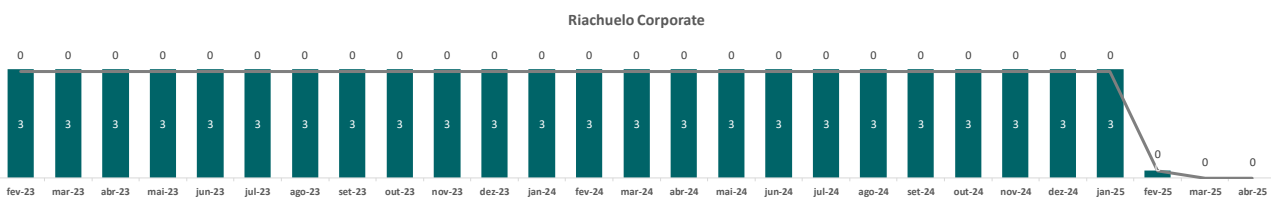
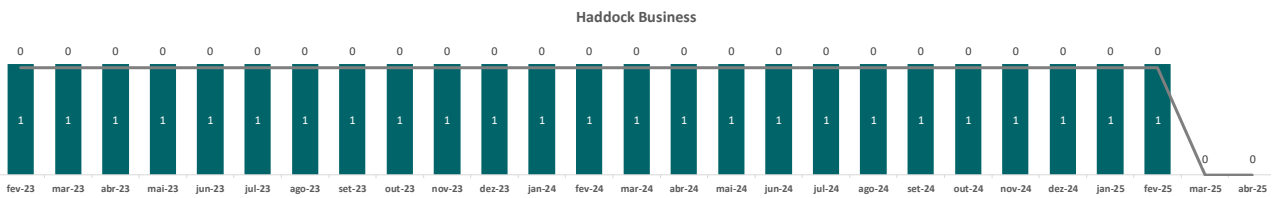
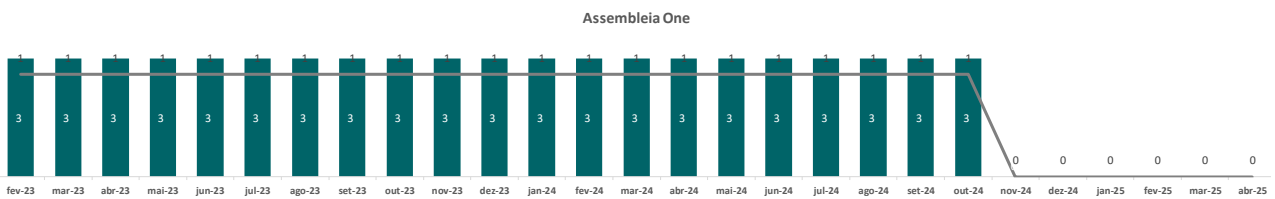
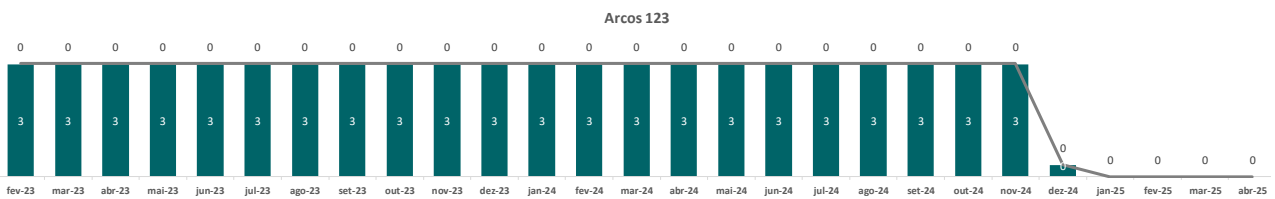
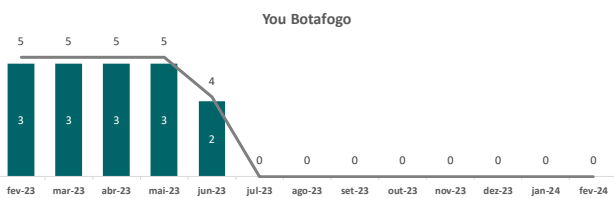
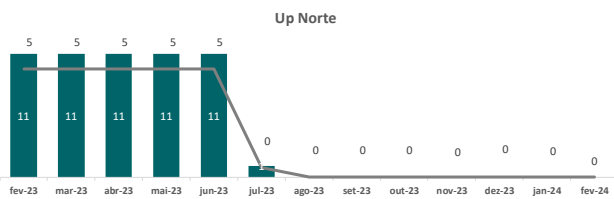
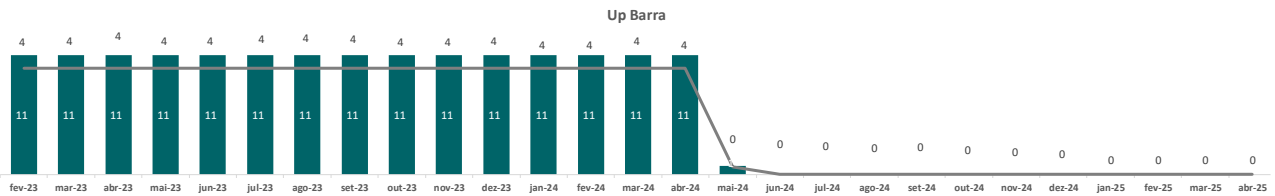
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	20	
Estoque a ser distratado (und):	5	
Estoque Total (und): 25		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	29	5
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,719	4,778
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	9,323	5,375

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	68	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 69		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	1
Vendas Acumulado (und):	67	1
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,778	4,083
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,778	4,083

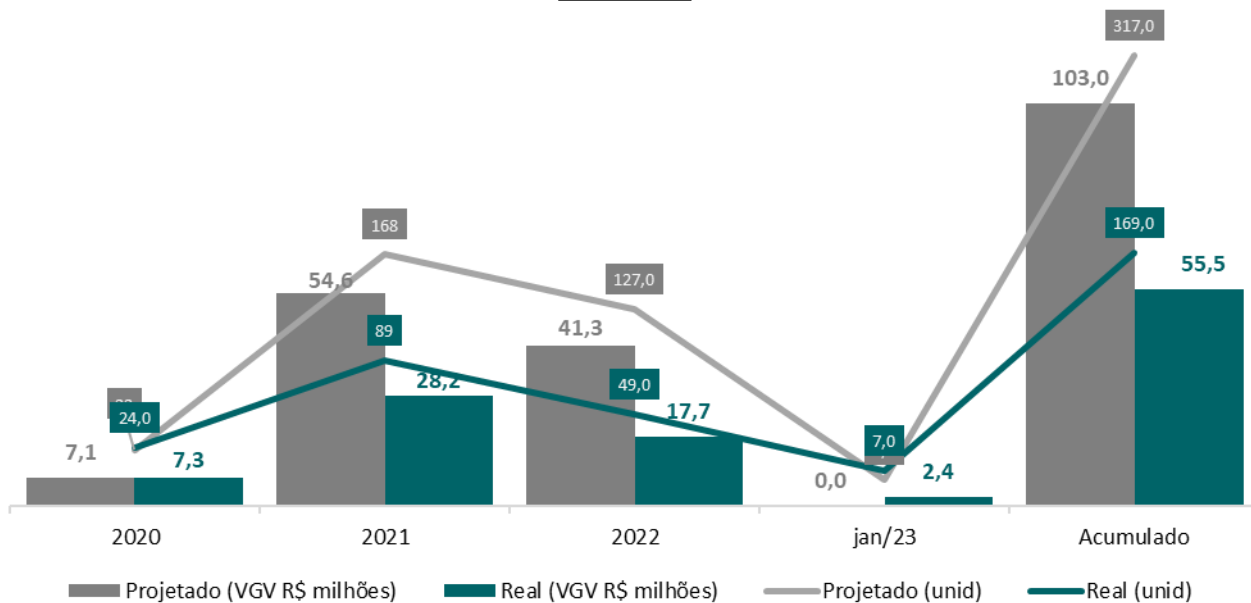


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

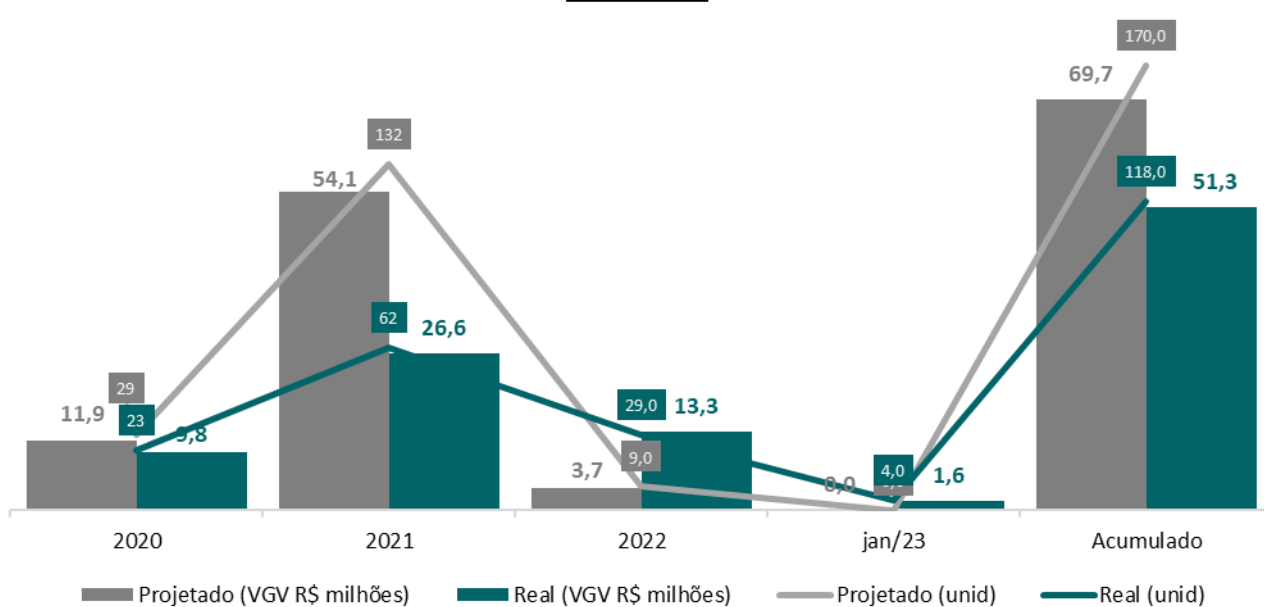
### Projeção de Vendas



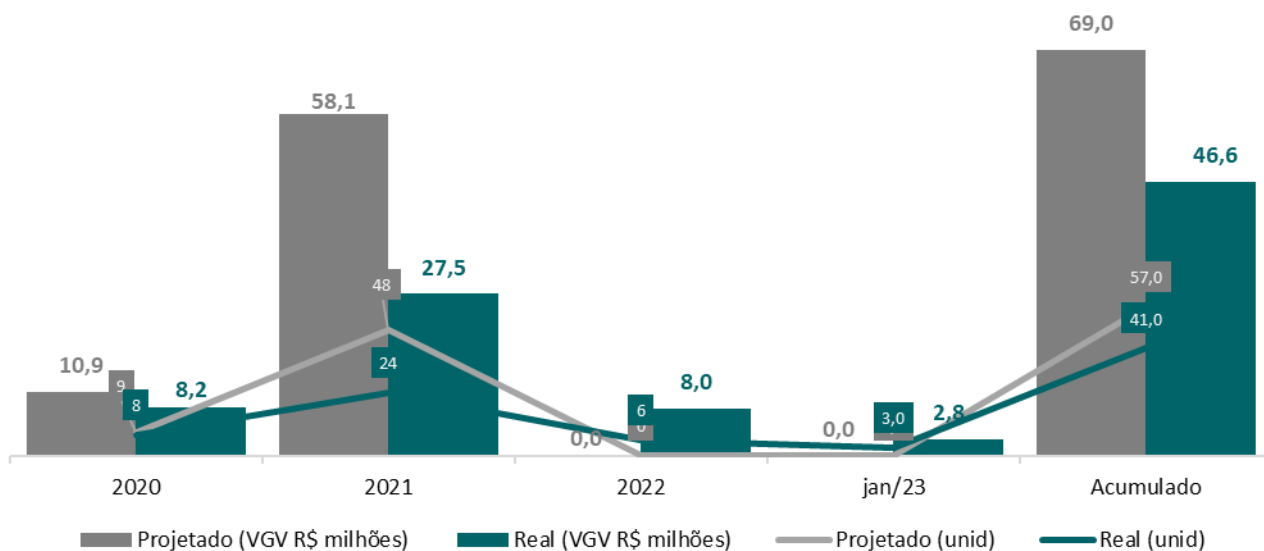
## Up Barra



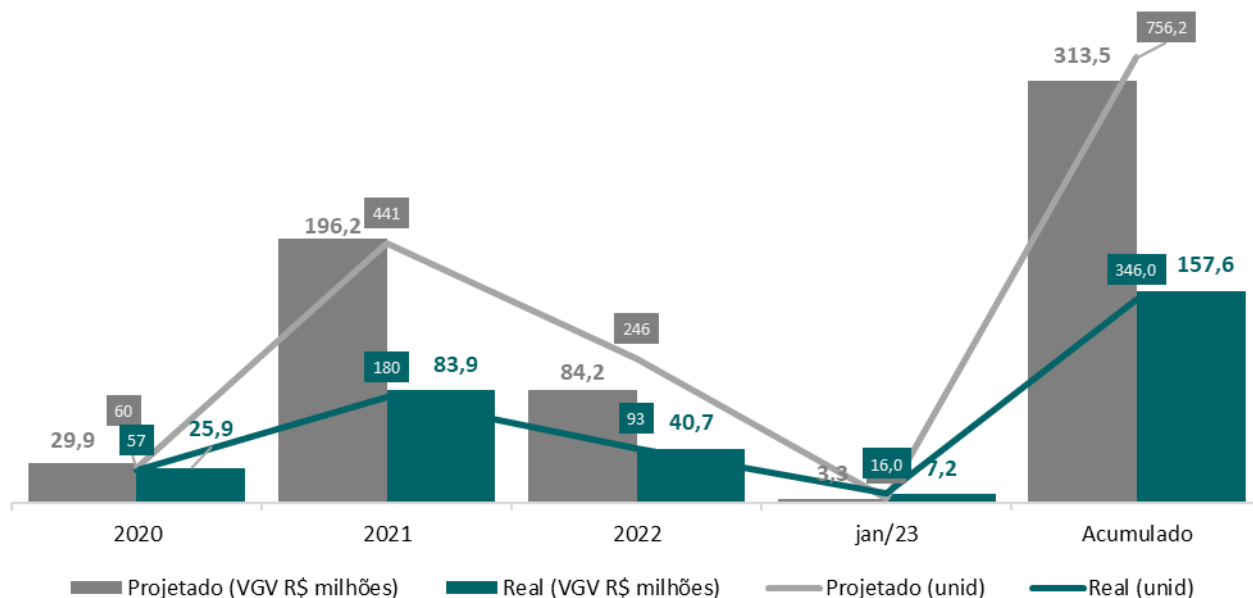
## Up Norte



## You Botafogo



## Consolidado



## OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	janeiro-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	7.078	2.848	338.325	150.203
<b>Entradas</b>	7.634	3.332	380.708	190.889
Clientes	7.634	3.252	380.708	189.159
Rendimentos	-	79	-	1.730
<b>Saídas</b>	(555)	(484)	(42.383)	(40.686)
Marketing	(207)	(223)	(17.998)	(11.814)
Comissão Faturada	-	(49)	-	(3.059)
GPP	(22)	(117)	(9.334)	(12.250)
Outros	-	(43)	-	(5.162)
Impostos	(327)	(52)	(15.051)	(8.401)
<b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b>	-	(117)	-	(19.248)

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 19.248mil e foram reembolsadas na íntegra

### Caixa 31/12/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.997
VIEDMA RJ	1.491
<b>Total</b>	<b>5.488</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - Itê m 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(6.500)	(117)	(12.417)
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>(6.936)</b>	<b>(117)</b>	<b>(19.248)</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>20.184</b>	<b>55</b>	<b>102.008</b>	<b>217</b>	<b>5.873</b>	<b>15</b>	<b>128.065</b>	<b>287</b>
Up Barra	12.434	39	57.147	152	3.453	10	73.034	201
Up Norte	5.851	15	22.184	51	2.420	5	30.455	71
You Botafogo	1.899	1	22.678	14	-	-	24.576	15
<b>Comercial</b>	<b>2.580</b>	<b>8</b>	<b>43.384</b>	<b>198</b>	<b>990</b>	<b>8</b>	<b>46.953</b>	<b>214</b>
Arcos 123	406	2	6.845	54	217	2	7.468	58
Assembleia One	1.447	1	20.263	56	-	-	21.711	57
Haddock Business	726	5	4.316	20	645	5	5.687	30
Riachuelo Corporate	-	-	11.960	68	127	1	12.087	69
<b>Total</b>	<b>22.763</b>	<b>63</b>	<b>145.392</b>	<b>415</b>	<b>6.863</b>	<b>23</b>	<b>175.018</b>	<b>501</b>

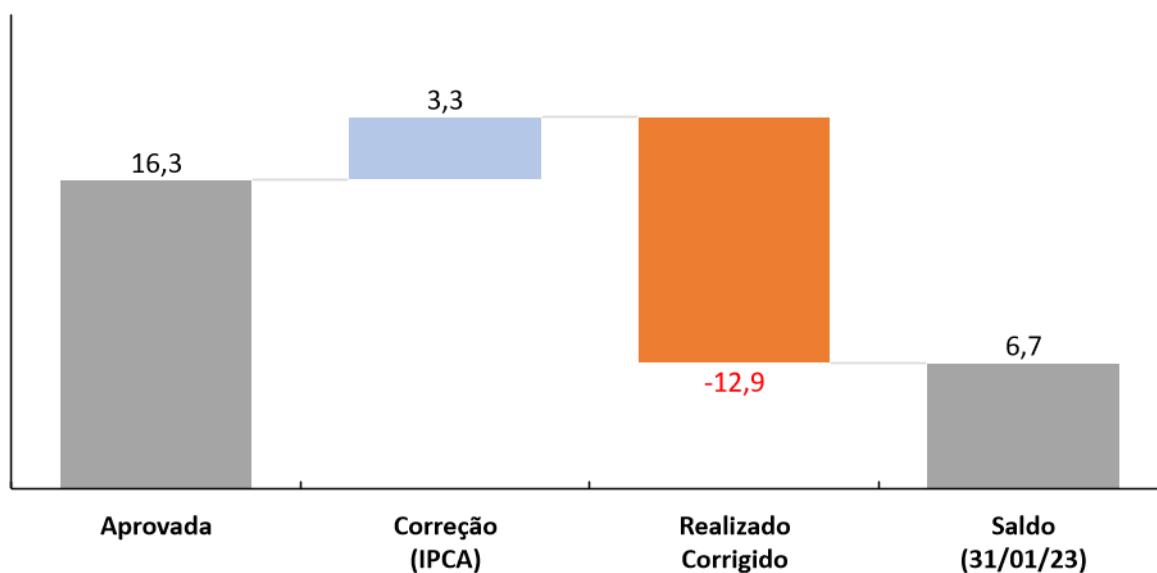
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>12.365</b>	<b>7.818</b>	<b>20.184</b>
Up Barra	8.089	4.345	12.434
Up Norte	3.442	2.409	5.851
You Botafogo	834	1.065	1.899
<b>Comercial</b>	<b>2.028</b>	<b>552</b>	<b>2.580</b>
Arcos 123	290	116	406
Assembleia One	1.447	-	1.447
Haddock Business	459	267	726
Riachuelo Corporate -	169	169	-
<b>Total</b>	<b>14.393</b>	<b>8.370</b>	<b>22.763</b>

### Ações de Marketing

#### Verba de Marketing



#### CONTATOS DE RI

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

**Leandro Melnick**  
CEO

**Marcelo Dzik**  
CFO

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