

**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

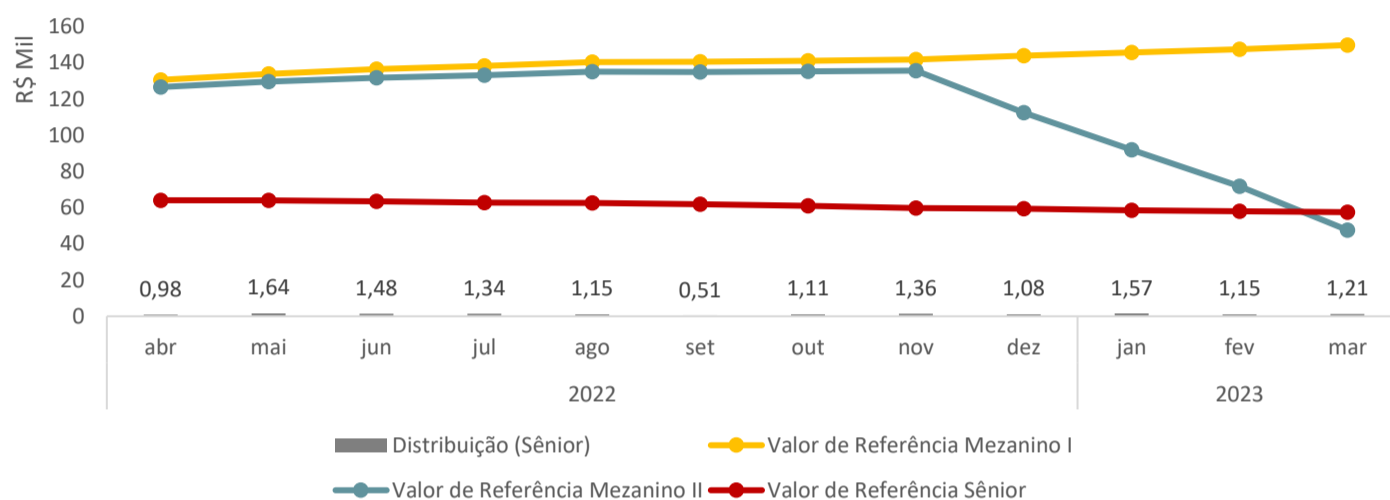
**Classe Mezanino II**  
**Valor de Emissão:** R\$ 100.000,00  
**Remuneração de Referência:** IPCA + 7,75% a.a.  
**Quantidade Cotas Emitidas:** 76  
**Público-alvo:** Colocação Privada

**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.



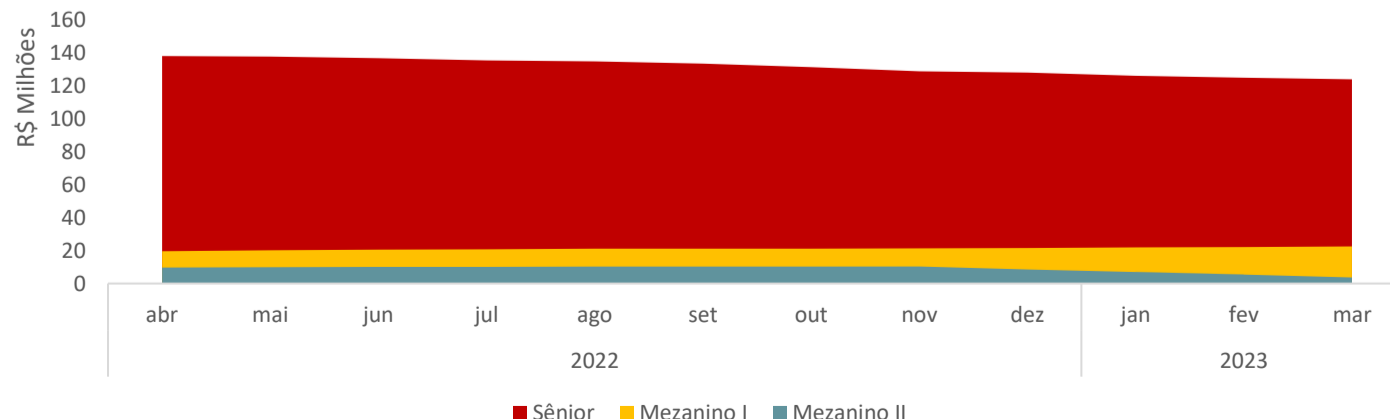
**Prioridade no Pagamento**

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**

|   | out-22        | nov-22        | dez-22        | jan-23        | fev-23        | mar-23        |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Distribuição de Capital da Investida    | R\$ 1.470.000 | R\$ 2.560.000 | R\$ 2.200.000 | R\$ 3.350.000 | R\$ 2.385.000 | R\$ 2.428.000 |
| Outras Receitas Operacionais            | R\$ 998.369   | R\$ 472.758   | R\$ 168.509   | R\$ 99.972    | R\$ 116.653   | R\$ 188.488   |
| Receitas Financeiras                    | R\$ 6.951     | R\$ 6.539     | R\$ 8.623     | R\$ 12.808    | R\$ 11.609    | R\$ 9.630     |
| Despesas                                | -R\$ 81.511   | -R\$ 80.346   | -R\$ 97.035   | -R\$ 32.105   | -R\$ 45.636   | -R\$ 26.805   |
| Resultado do Período                    | R\$ 2.393.809 | R\$ 2.958.952 | R\$ 2.280.097 | R\$ 3.430.675 | R\$ 2.467.626 | R\$ 2.599.313 |
| Resultado por Cota Sênior               | R\$ 1.113,40  | R\$ 1.376,26  | R\$ 1.060,51  | R\$ 1.595,66  | R\$ 1.147,73  | R\$ 1.208,98  |
| Rendimento Distribuído por Cota Sênior  | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      |
| Amortização Distribuída por Cota Sênior | R\$ 1.112,20  | R\$ 1.363,32  | R\$ 1.080,28  | R\$ 1.565,41  | R\$ 1.149,15  | R\$ 1.205,12  |

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 31/03/2023**

|   |   |
|---|---|
| <b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>      | <b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>      |
| 8                                       | R\$ 123.741.909,40                      |
| <b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>  | <b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>  |
| 2                                       | R\$ 22.480.920,50                       |
| <b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b> | <b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b> |
| 1                                       | R\$ 3.621.921,82                        |
| <b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>     | <b>Amortização por Cota (Sênior)</b>    |
| R\$ 0,00                                | R\$ 1.205,12                            |

## 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.

Em março, foi assinado, pela Viedma, Memorando de Entendimentos (“Memorando”) com parte interessada em adquirir grande parte de suas unidades. Caso as condições do Memorando sejam superadas, e seja encaminhada uma proposta formal pela parte interessada, eventualmente poderá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a operação. Os investidores que precisarem de esclarecimentos adicionais podem entrar em contato com a Even através do contato abaixo:

- [ri@even.com.br](mailto:ri@even.com.br).

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):  | 147   |       |
| Estoque a ser distratado (und):   | 6     |       |
| Estoque Total (und): 153  |       |       |
|   | Proj. | Real  |
| Venda Mês (und):  | 0     | 3     |
| Vendas Acumulado (und):   | 317   | 176   |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 6,190 | 5,589 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):                                      | 5,663 | 5,354 |

| Up Norte  |       |       |
|---|-------|-------|
|  |       |       |
| Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ   |       |       |
| Estoque (und):  | 45    |       |
| Estoque a ser distratado (und):   | 5     |       |
| Estoque Total (und): 50   |       |       |
|   | Proj. | Real  |
| Venda Mês (und):  | 0     | 5     |
| Vendas Acumulado (und):   | 170   | 124   |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 7,495 | 6,671 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):                                      | 6,817 | 6,449 |

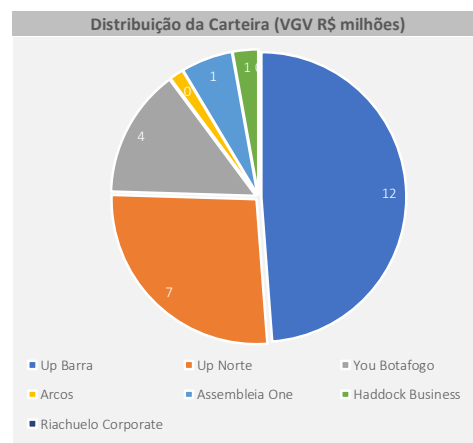
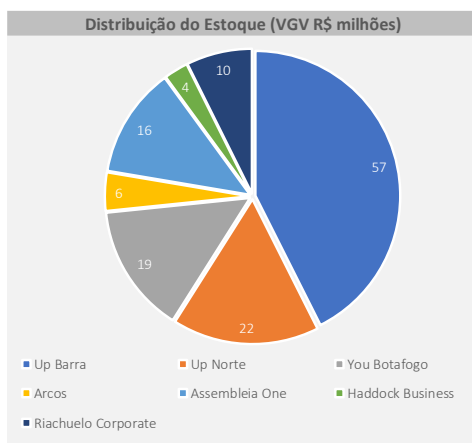
| You Botafogo  |        |        |
|---|--------|--------|
|  |        |        |
| Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ  |        |        |
| Estoque (und):  | 10     |        |
| Estoque a ser distratado (und):   | 0      |        |
| Estoque Total (und): 10   |        |        |
|   | Proj.  | Real   |
| Venda Mês (und):  | 0      | 3      |
| Vendas Acumulado (und):   | 53     | 43     |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 15,791 | 13,719 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 13,842 | 13,512 |

| Arcos   |       |       |
|---|-------|-------|
|  |       |       |
| Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ  |       |       |
| Estoque (und):  | 54    |       |
| Estoque a ser distratado (und):   | 2     |       |
| Estoque Total (und): 56   |       |       |
|   | Proj. | Real  |
| Venda Mês (und):  | 0     | 0     |
| Vendas Acumulado (und):   | 62    | 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):  | 2      | 0      |
| Vendas Acumulado (und):   | 65     | 8      |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 15,868 | 8,300  |
| 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):   | 5      |       |
| Estoque Total (und): 21   |        |       |
|   | Proj.  | Real  |
| Venda Mês (und):  | 0      | 2     |
| Vendas Acumulado (und):   | 30     | 9     |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 10,009 | 4,659 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):  | 9,724  | 5,017 |

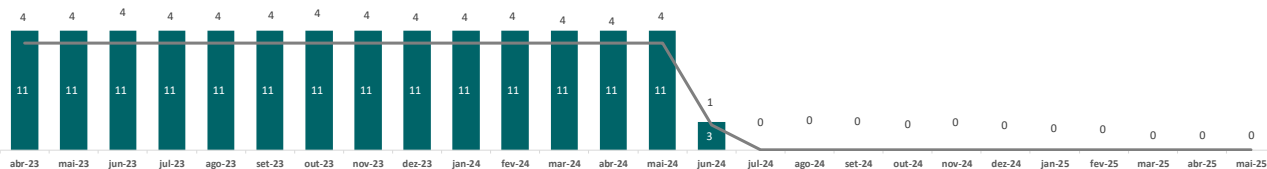
| Riachuelo Corporate   |       |       |
|---|-------|-------|
|  |       |       |
| Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ  |       |       |
| Estoque (und):  | 68    |       |
| Estoque a ser distratado (und):   | 1     |       |
| Estoque Total (und): 69   |       |       |
|   | Proj. | Real  |
| Venda Mês (und):  | 0     | 0     |
| Vendas Acumulado (und):   | 70    | 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 |



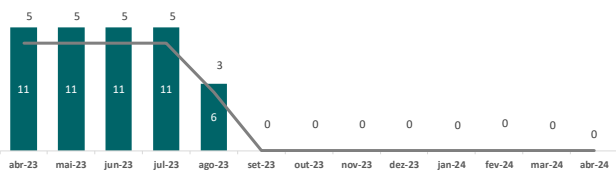
\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

### Projeção de Vendas

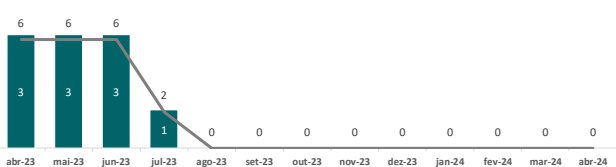
#### Up Barra



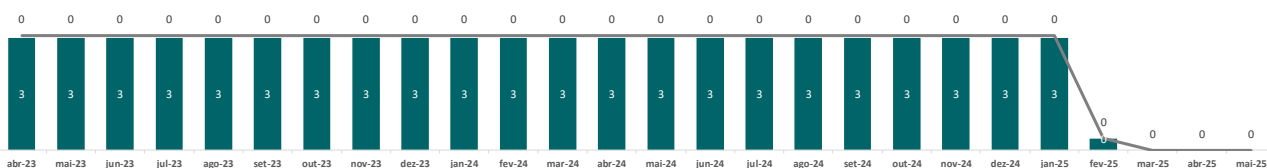
#### Up Norte



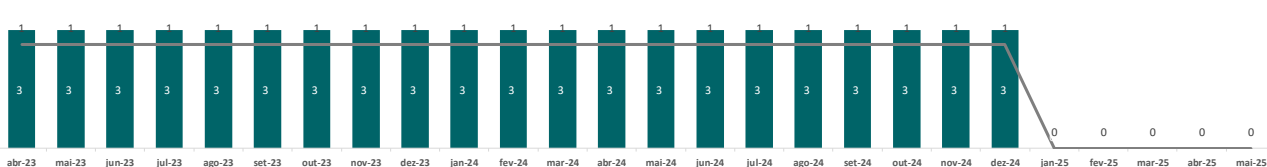
#### You Botafogo



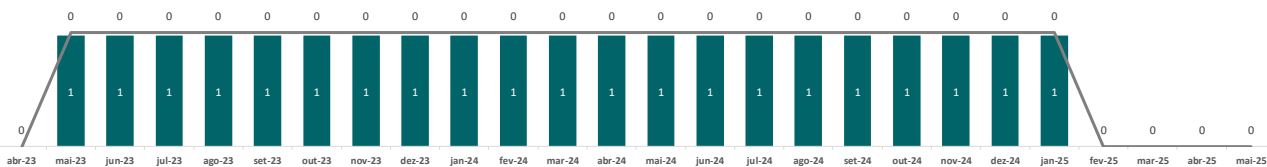
#### Arcos 123



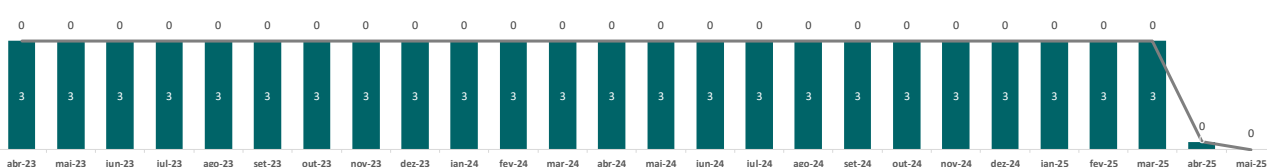
#### Assembleia One



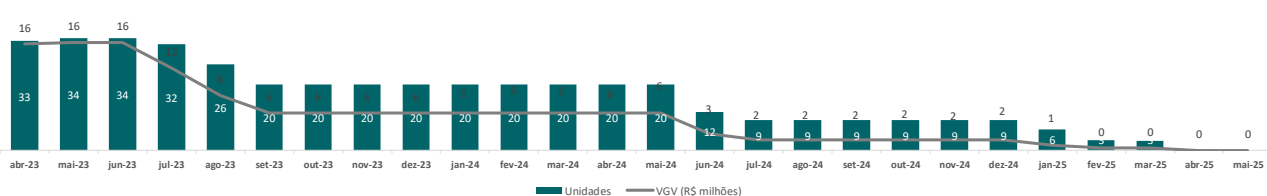
#### Haddock Business



#### Riachuelo Corporate

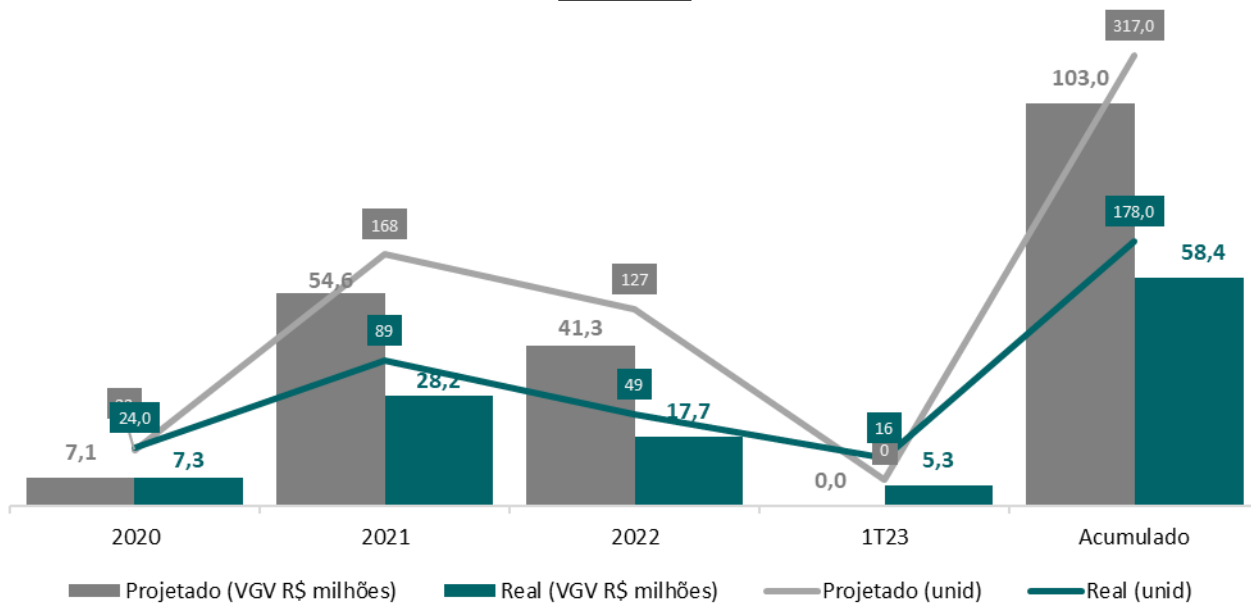


#### Consolidado

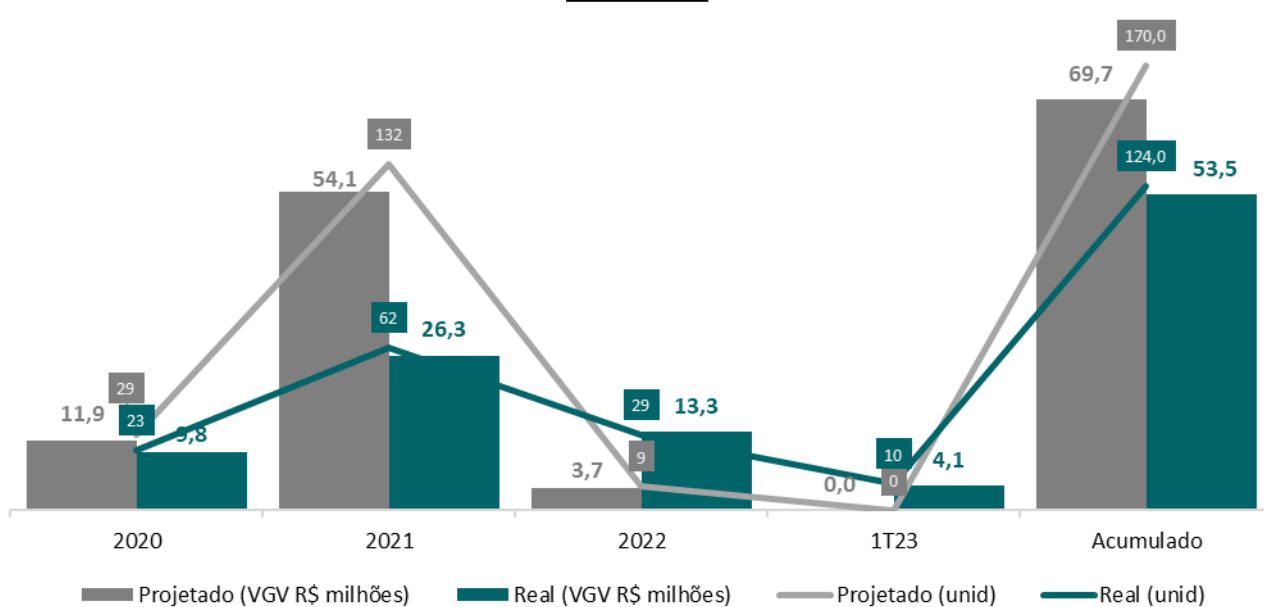


Unidades — VGV (R\$ milhões)

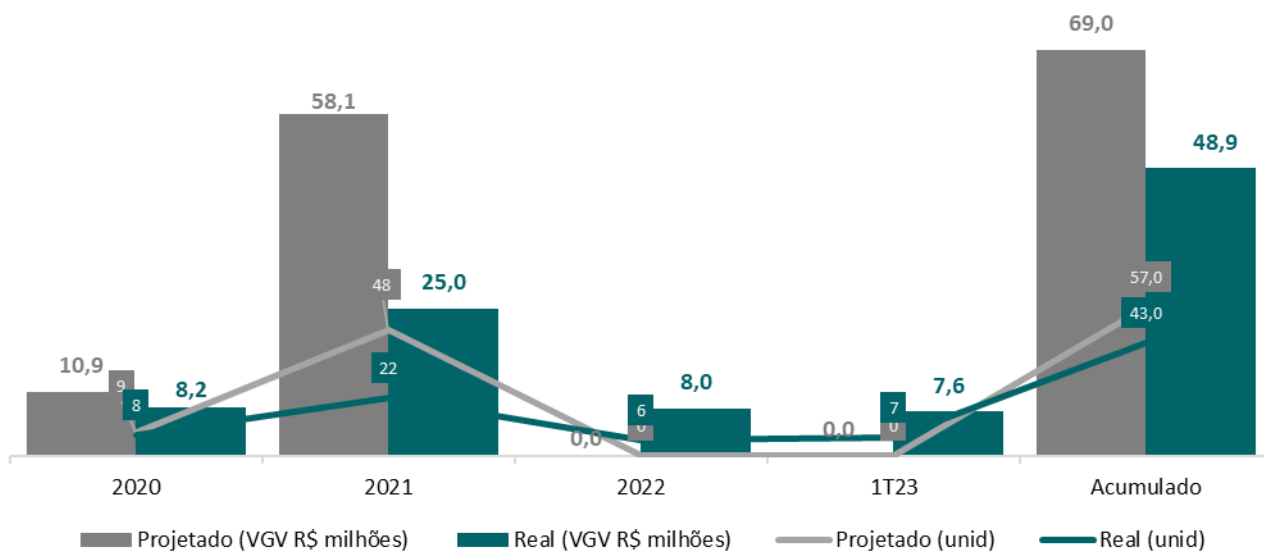
## Up Barra



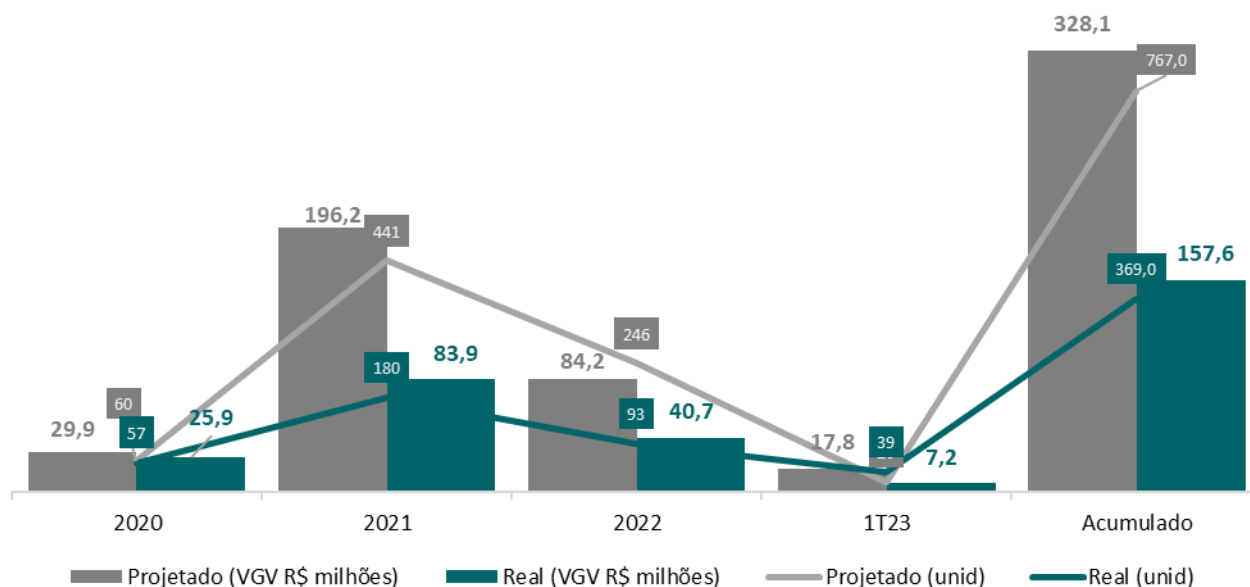
## Up Norte



## You Botafogo



## Consolidado



## OUTRAS INFORMAÇÕES



| R\$ (mil)                        | março-23     |                | Total           |                 |
|----------------------------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                  | Projetado    | Real           | Projetado       | Real            |
| <b>Fluxo de Caixa O</b>          | <b>3.355</b> | <b>5.483</b>   | <b>348.166</b>  | <b>157.623</b>  |
| <b>Entradas</b>                  | <b>3.702</b> | <b>5.798</b>   | <b>391.424</b>  | <b>199.455</b>  |
| Clientes                         | 3.702        | 5.692          | 391.424         | 197.535         |
| Rendimentos                      | -            | 106            | -               | 1.919           |
| <b>Saídas</b>                    | <b>(347)</b> | <b>(315)</b>   | <b>(43.257)</b> | <b>(41.831)</b> |
| Marketing                        | (62)         | (145)          | (18.268)        | (12.149)        |
| Comissão Faturac                 | -            | (74)           | -               | (3.133)         |
| GPP                              | (2)          | (538)          | (9.348)         | (13.233)        |
| Outros                           | -            | 576            | -               | (4.634)         |
| Impostos                         | (283)        | (135)          | (15.641)        | (8.682)         |
| <b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b> | <b>-</b>     | <b>(1.031)</b> | <b>-</b>        | <b>(20.467)</b> |

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 20.467 mil e foram reembolsadas na íntegra

### Caixa 31/03/23

| Empresa      | Saldo de caixa |
|--------------|----------------|
| SPE's        | 5.526          |
| VIEDMA RJ    | 1.479          |
| <b>Total</b> | <b>7.005</b>   |

| Justificativa Reembolso                         | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | Total Geral     |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Distrato - Itém 8.1.E (SPE)                     | -              | (5.800)        | (6.326)        | (39)           | (12.165)        |
| Jurídico - Itém 8.1.D (SPA)                     | (2.367)        | (3.930)        | (610)          | (1.297)        | (8.204)         |
| Gestão Predial e Patrimonial - Itém 8.1.E (SPE) | -              | (68)           | -              | -              | (68)            |
| Recuperação de Crédito - Itém 8.1.E (SPE)       | -              | (15)           | -              | -              | (15)            |
| Tributos - Itém 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>(1.336)</b> | <b>(20.467)</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>22.880</b>         | <b>51</b> | <b>93.501</b>  | <b>202</b> | <b>4.482</b>                 | <b>11</b> | <b>120.862</b> | <b>264</b> |
| Up Barra            | 12.430                | 36        | 54.791         | 147        | 2.074                        | 6         | 69.295         | 189        |
| Up Norte            | 6.793                 | 14        | 19.484         | 45         | 2.408                        | 5         | 28.685         | 64         |
| You Botafogo        | 3.657                 | 1         | 19.225         | 10         | -                            | -         | 22.883         | 11         |
| <b>Comercial</b>    | <b>2.589</b>          | <b>7</b>  | <b>34.751</b>  | <b>194</b> | <b>811</b>                   | <b>8</b>  | <b>38.152</b>  | <b>209</b> |
| Arcos 123           | 403                   | 2         | 5.551          | 54         | 176                          | 2         | 6.130          | 58         |
| Assembleia One      | 1.465                 | 1         | 16.433         | 56         | -                            | -         | 17.898         | 57         |
| Haddock Business    | 721                   | 4         | 3.067          | 16         | 532                          | 5         | 4.320          | 25         |
| Riachuelo Corporate | -                     | -         | 9.700          | 68         | 103                          | 1         | 9.803          | 69         |
| <b>Total</b>        | <b>25.469</b>         | <b>58</b> | <b>128.252</b> | <b>396</b> | <b>5.293</b>                 | <b>19</b> | <b>159.014</b> | <b>473</b> |

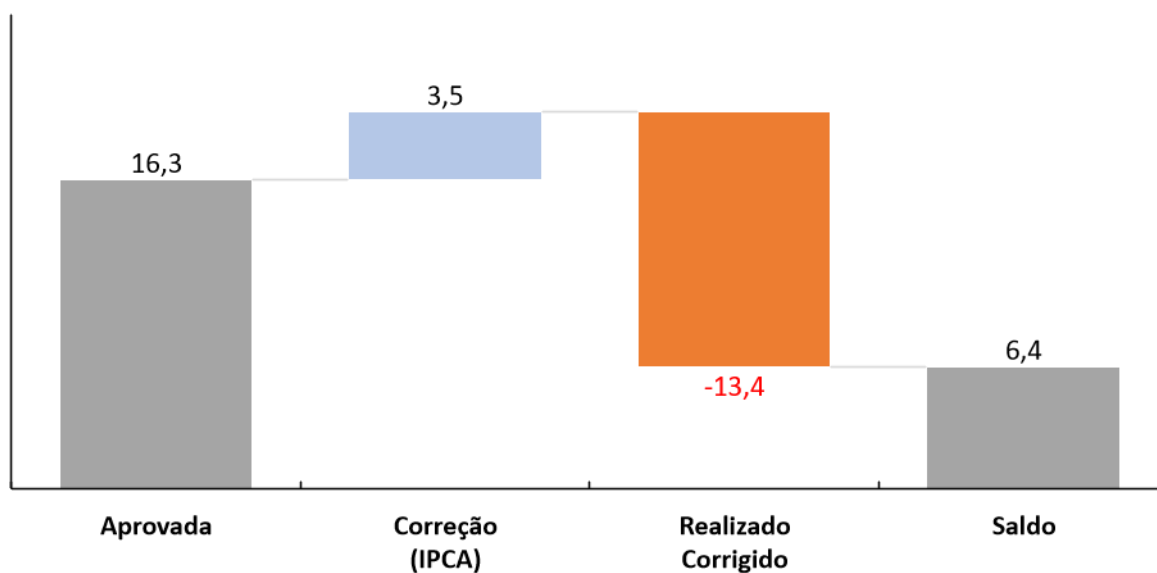
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

| R\$ (mil)           | AF/Direta     | Repasse      | Total         |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Residencial</b>  | <b>13.766</b> | <b>9.113</b> | <b>22.880</b> |
| Up Barra            | 8.051         | 4.379        | 12.430        |
| Up Norte            | 3.151         | 3.642        | 6.793         |
| You Botafogo        | 2.565         | 1.093        | 3.657         |
| <b>Comercial</b>    | <b>2.202</b>  | <b>387</b>   | <b>2.589</b>  |
| Arcos 123           | 283           | 120          | 403           |
| Assembleia One      | 1.465         | -            | 1.465         |
| Haddock Business    | 454           | 267          | 721           |
| Riachuelo Corporate | -             | -            | -             |
| <b>Total</b>        | <b>15.969</b> | <b>9.500</b> | <b>25.469</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