

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

**Características Gerais**

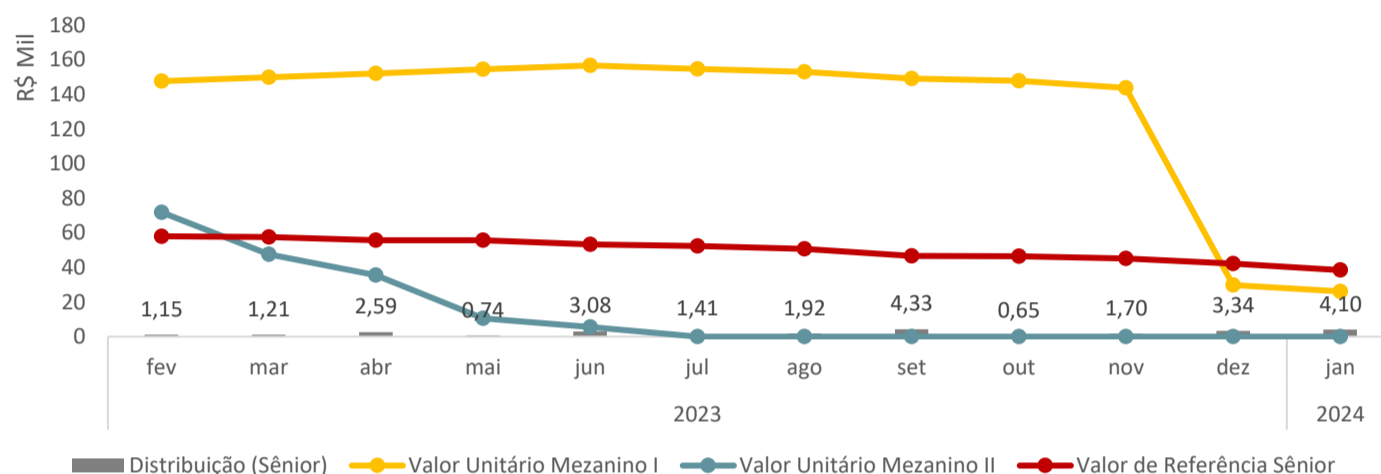
**CNPJ:** 37.266.902/0001-84  
**Classificação ANBIMA:** Híbrido Gestão Passiva  
**Forma de Constituição:** Condomínio Fechado  
**Início do Fundo:** 18/12/2020  
**Prazo do Fundo:** Indeterminado  
**Taxa de Administração:** (i) 0,10% a.a. do PL, observado o valor mínimo mensal; acrescido de (ii) valor 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.



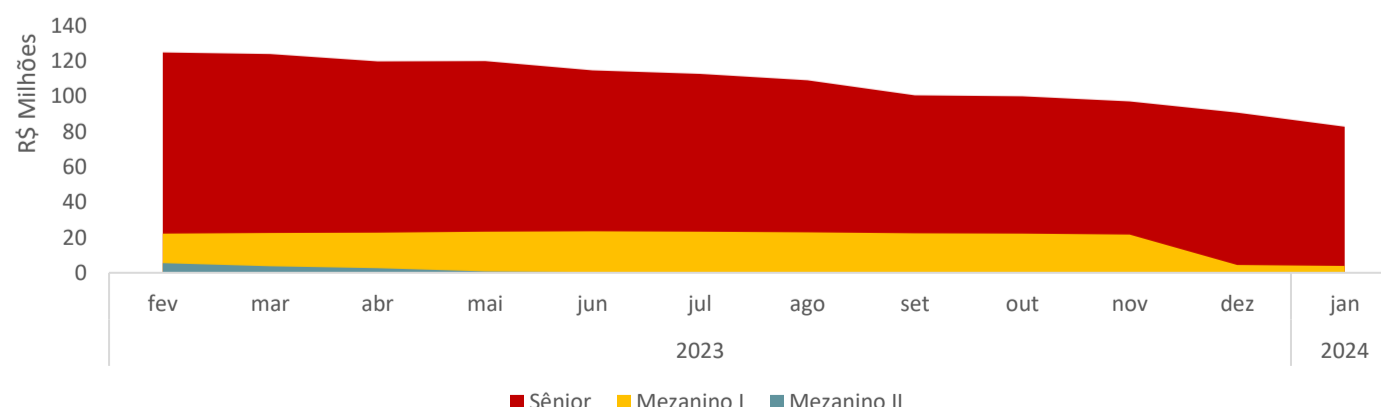
**Prioridade no Pagamento**

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-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 3.680.000	R\$ 9.087.000	R\$ 700.000	R\$ 3.403.000	R\$ 7.055.000	R\$ 8.518.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 455.682	R\$ 232.135	R\$ 702.722	R\$ 269.893	R\$ 141.871	R\$ 319.949
Receitas Financeiras	R\$ 12.249	R\$ 19.528	R\$ 5.292	R\$ 8.361	R\$ 18.763	R\$ 19.935
Despesas	-R\$ 27.863	-R\$ 26.809	-R\$ 27.668	-R\$ 29.575	-R\$ 30.404	-R\$ 68.060
Resultado do Período	R\$ 4.120.067	R\$ 9.311.854	R\$ 1.380.345	R\$ 3.651.679	R\$ 7.185.231	R\$ 8.789.824
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.916,31	R\$ 4.331,09	R\$ 642,02	R\$ 1.698,46	R\$ 3.341,97	R\$ 4.088,29
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\$ 1.915,69	R\$ 4.326,46	R\$ 648,86	R\$ 1.695,65	R\$ 3.340,55	R\$ 4.104,11

**Patrimônio Líquido**



**Destques de 31/01/2024**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 82.653.197,74
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 3.923.550,72
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	R\$ 0,00
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
R\$ 0,00	R\$ 4.104,11

## 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, as cotas Mezanino II encontram-se sem valor. Com isso, o valor das cotas Mezanino I está sendo impactado negativamente.

Em 15/06/2023 foi divulgada Carta Consulta Formal aos cotistas do Fundo, a pedido do Consultor Especializado.

Seguem os links da Carta Consulta e da Proposta do Administrador:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=479177&cvm=true>

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=479181&cvm=true>

Em 03/07/2023 foi divulgado o termo de apuração referente à Consulta Formal aos cotistas do Fundo, conforme link abaixo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=486527&cvm=true>

O sinal de 20% (vinte por cento) já foi pago pelos compradores, tendo em vista a assinatura do compromisso de venda e compra dos imóveis.

Tendo em vista a lavratura da Escritura de Compra e Venda dos imóveis, foi pago 30% (trinta por cento) do valor da venda pelos compradores.

O Consultor Especializado se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos através do contato abaixo:

Diego Angelo Saraiva - E-mail: [dsaraiva@even.com.br](mailto:dsaraiva@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):	116	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 116		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	317	216
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,459	5,314
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,823	5,340

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	21	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 24		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	154
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,896	6,629
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,055	6,484

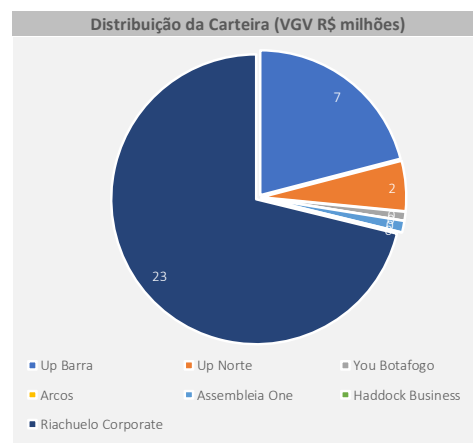
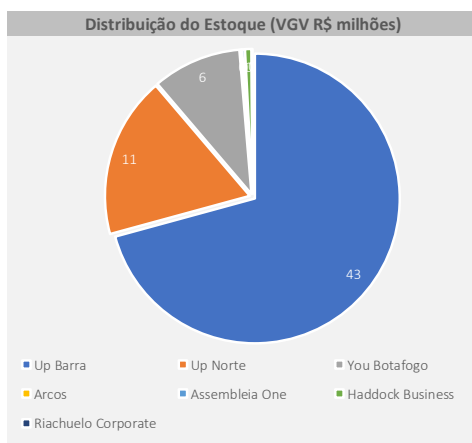
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,962	13,098
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	14,189	13,435

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 2		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	62	58
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	10,138	2,805
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	10,101	2,959

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	65	64
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	17,911	3,541
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	17,598	4,427

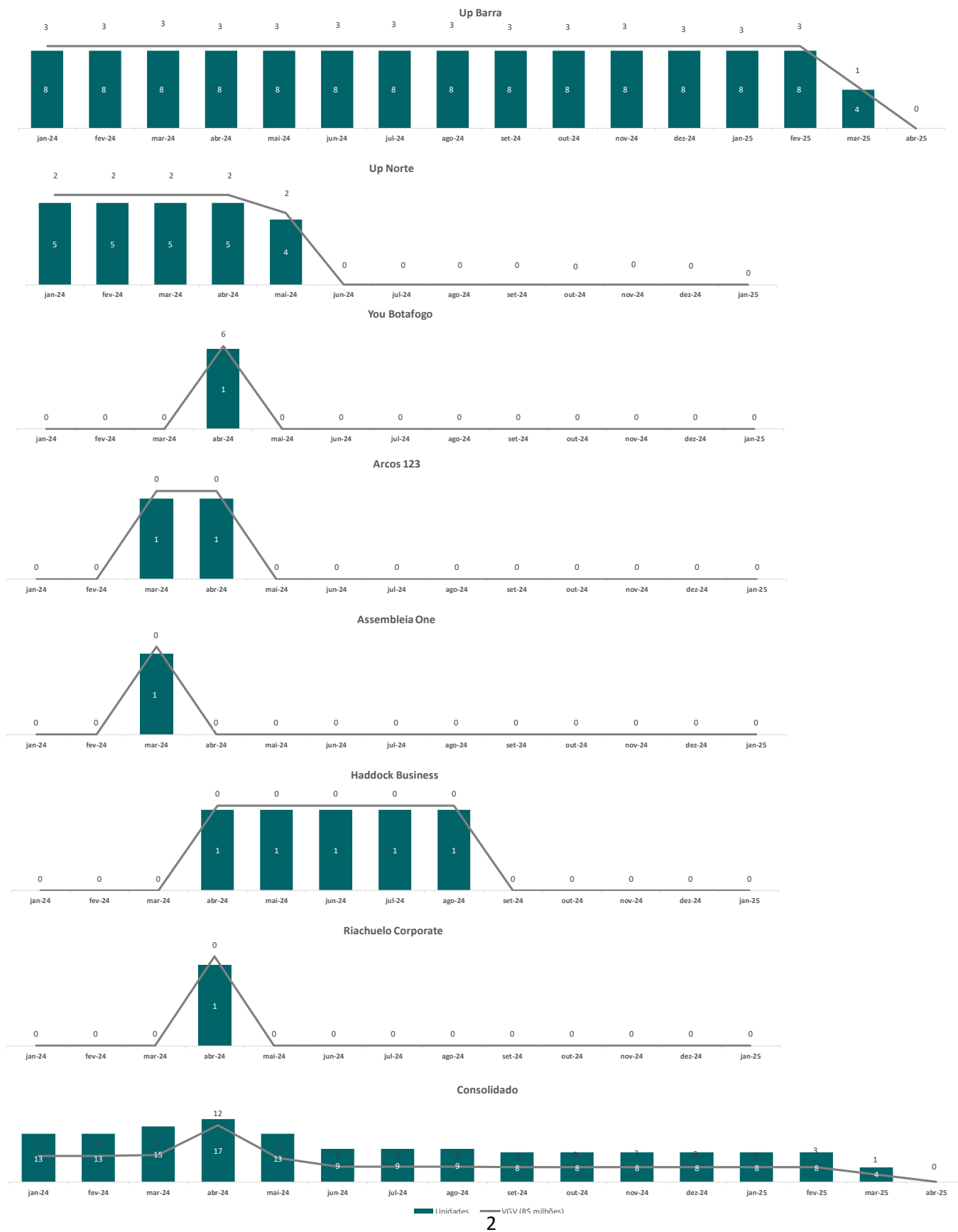
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	2	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 5		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	10,820	3,163
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	10,521	3,605

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	70	69
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,945	2,159
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,945	2,159

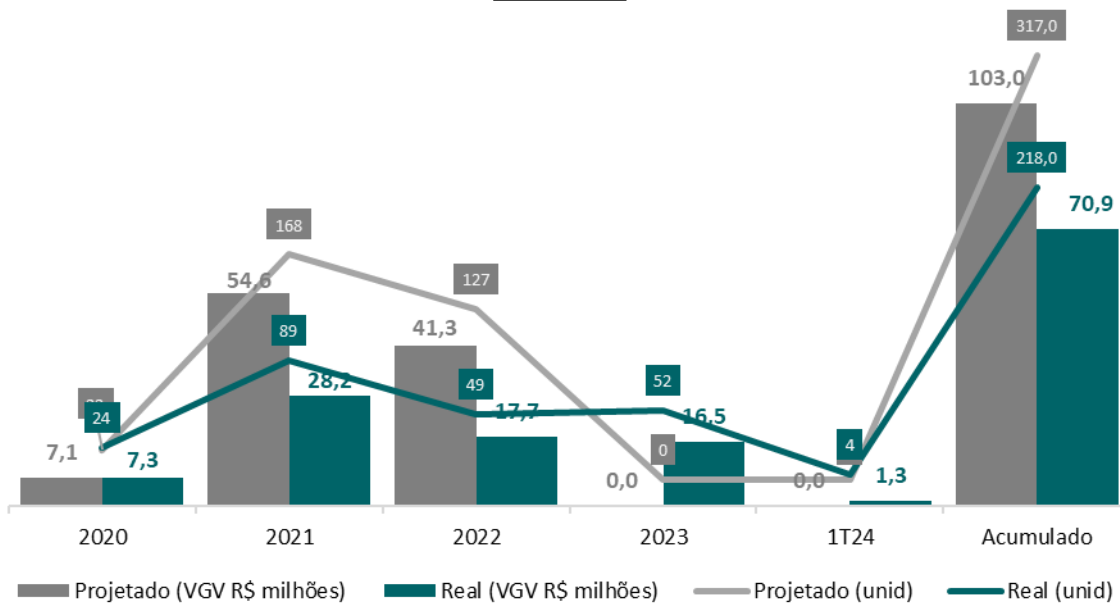


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

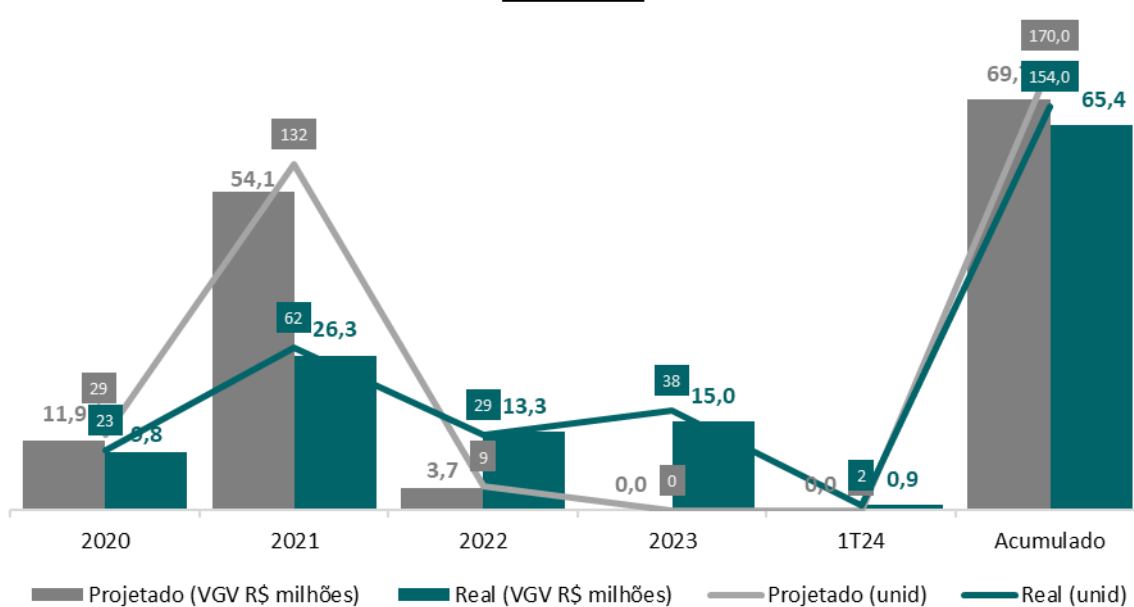
### Projeção de Vendas



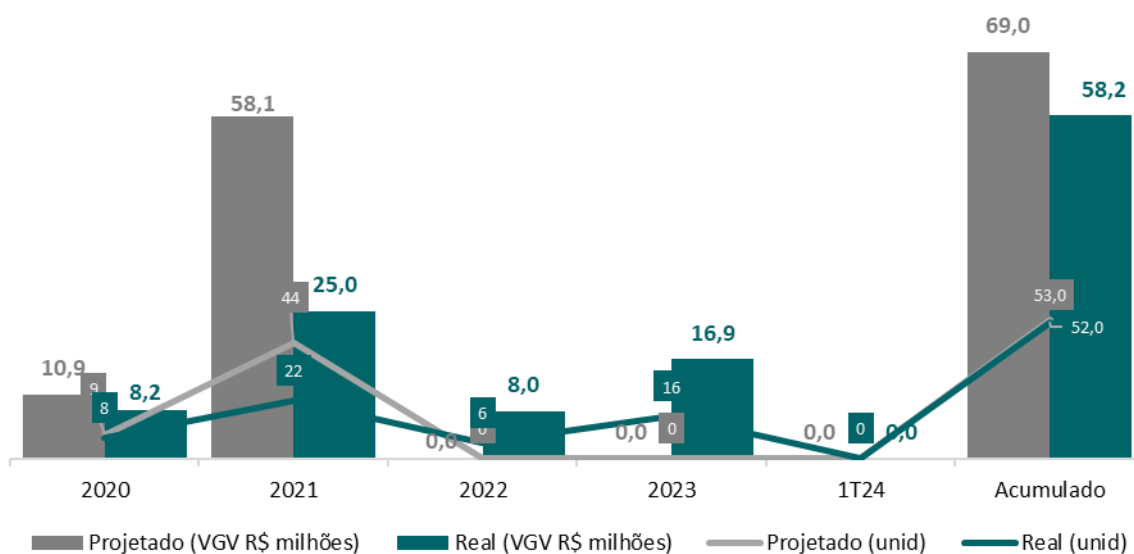
## Up Barra



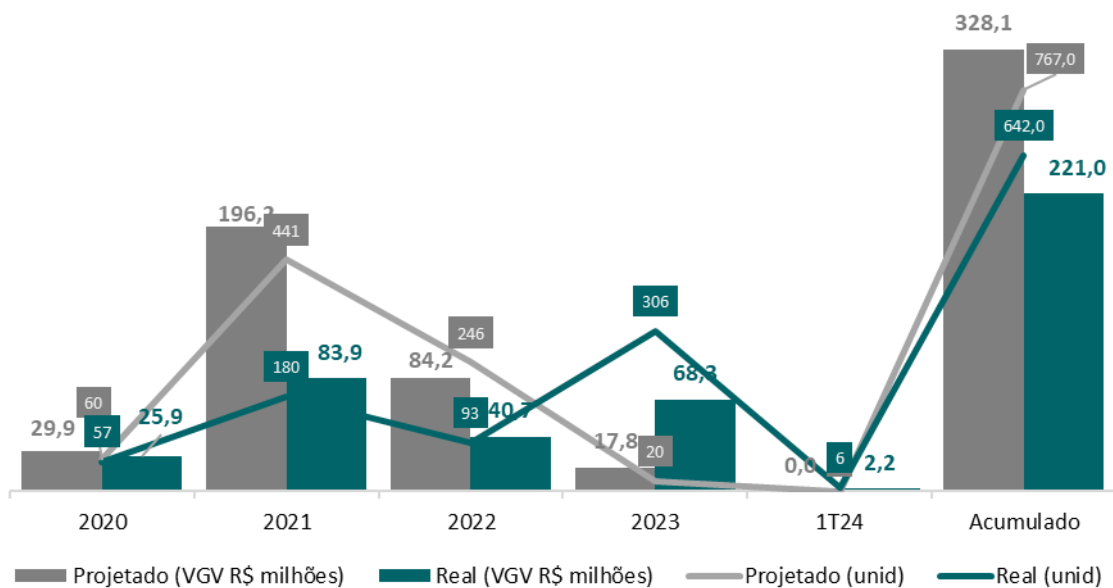
## Up Norte



## You Botafogo

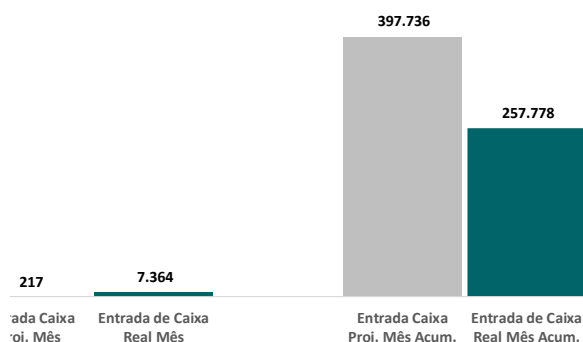


## Consolidado



## OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	janeiro-24		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>211</b>	<b>6.567</b>	<b>354.084</b>	<b>207.174</b>
<b>Entradas</b>	<b>217</b>	<b>7.364</b>	<b>397.736</b>	<b>257.778</b>
Clientes	217	7.284	397.736	254.807
Rendimentos	-	80	-	2.972
<b>Saídas</b>	<b>(6)</b>	<b>(797)</b>	<b>(43.652)</b>	<b>(50.604)</b>
Marketing	-	(186)	(18.268)	(13.773)
Comissão Faturada	-	-	-	(3.820)
GPP	-	(127)	(9.348)	(15.862)
Outros	-	(128)	-	(5.347)
Impostos	(6)	(356)	(16.036)	(11.802)
<b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>(24.174)</b>

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 24.174 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/01/24

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.593
VIEDMA RJ	1.073
<b>Total</b>	<b>4.666</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	-	(15.392)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(22)	(8.684)
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>(6.936)</b>	<b>(5.021)</b>	<b>(22)</b>	<b>(24.174)</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>21.649</b>	<b>68</b>	<b>58.655</b>	<b>138</b>	<b>1.467</b>	<b>3</b>	<b>81.771</b>	<b>209</b>
Up Barra	13.051	47	43.118	116	-	-	56.169	163
Up Norte	6.745	19	9.502	21	1.467	3	17.714	43
You Botafogo	1.853	2	6.035	1	-	-	7.888	3
<b>Comercial</b>	<b>738</b>	<b>6</b>	<b>486</b>	<b>5</b>	<b>329</b>	<b>4</b>	<b>1.553</b>	<b>15</b>
Arcos 123	317	3	65	1	63	1	445	5
Assembleia One	-	-	182	1	-	-	182	1
Haddock Business	421	3	173	2	267	3	861	8
Riachuelo Corporate	-	-	65	1	-	-	65	1
<b>Total</b>	<b>22.387</b>	<b>74</b>	<b>59.141</b>	<b>143</b>	<b>1.796</b>	<b>7</b>	<b>83.324</b>	<b>224</b>

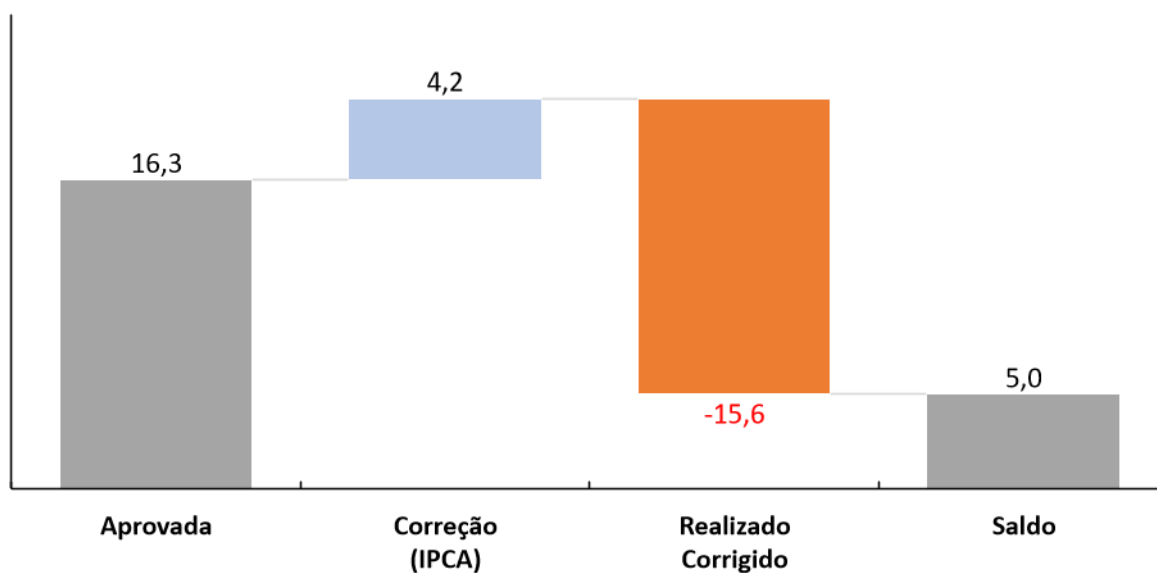
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>20.428</b>	<b>1.220</b>	<b>21.649</b>
Up Barra	12.224	827	13.051
Up Norte	6.351	394	6.745
You Botafogo	1.853	-	1.853
<b>Comercial</b>	<b>568</b>	<b>170</b>	<b>738</b>
Arcos 123	317	-	317
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	251	170	421
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20.997</b>	<b>1.390</b>	<b>22.387</b>

### Ações de Marketing

#### Verba de Marketing



#### CONTATOS DE RI

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

**Márcio Moraes**  
CEO

**Marcelo Dzik**  
CFO

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