

**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

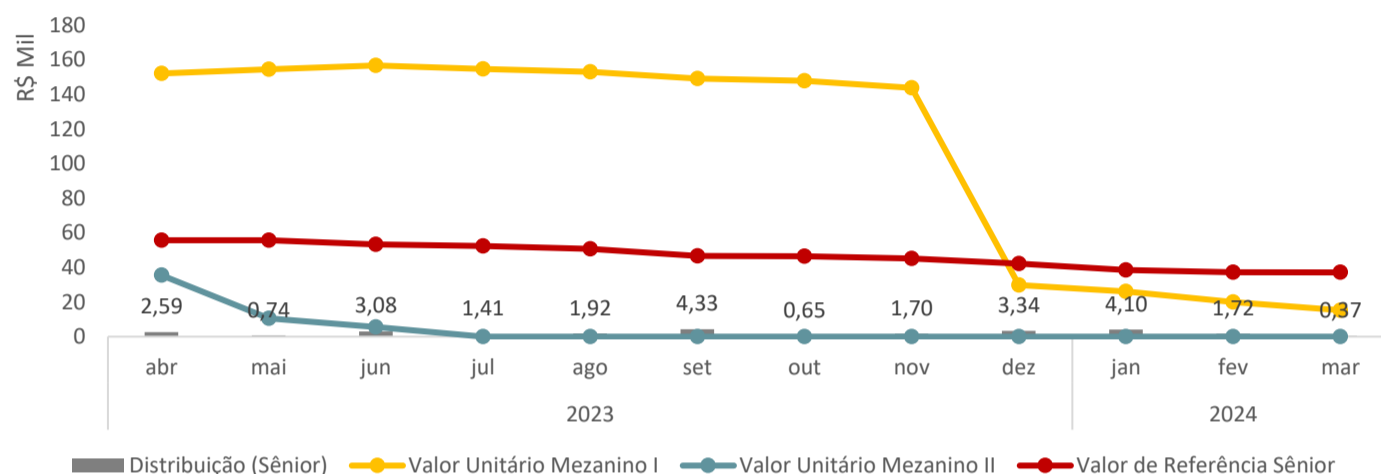
**Classe Mezanino II**  
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00  
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.  
 Quantidade Cotas Emitidas: 76  
 Público-alvo: Colocação Privada

**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.



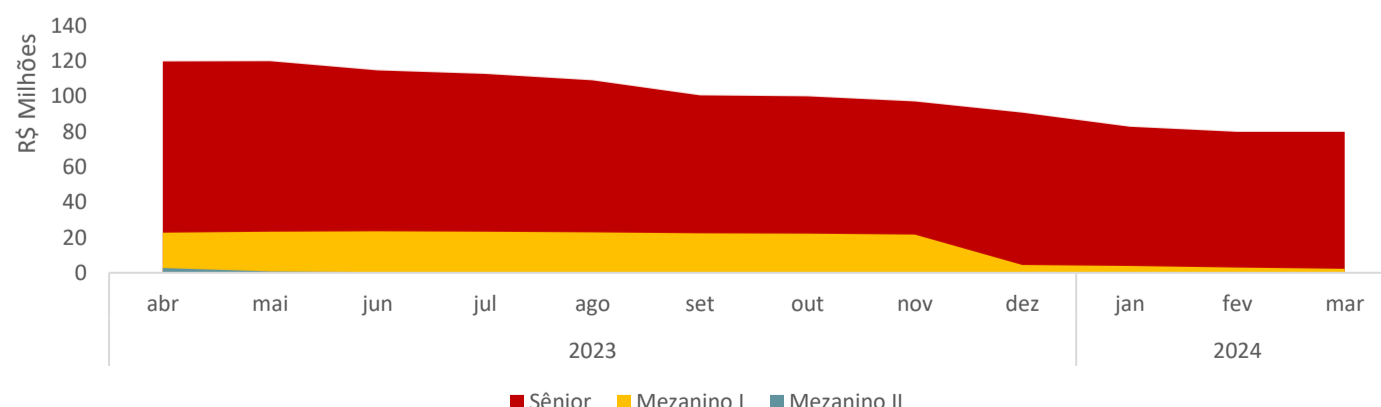
**Prioridade no Pagamento**

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-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 700.000	R\$ 3.403.000	R\$ 7.055.000	R\$ 8.518.000	R\$ 3.727.878	R\$ 708.268
Outras Receitas Operacionais	R\$ 702.722	R\$ 269.893	R\$ 141.871	R\$ 319.949	R\$ 21.894	R\$ 152.914
Receitas Financeiras	R\$ 5.292	R\$ 8.361	R\$ 18.763	R\$ 19.935	R\$ 9.868	R\$ 2.974
Despesas	-R\$ 27.668	-R\$ 29.575	-R\$ 30.404	-R\$ 68.060	-R\$ 78.962	-R\$ 65.350
Resultado do Período	R\$ 1.380.345	R\$ 3.651.679	R\$ 7.185.231	R\$ 8.789.824	R\$ 3.680.678	R\$ 798.806
Resultado por Cota Sênior	R\$ 642,02	R\$ 1.698,46	R\$ 3.341,97	R\$ 4.088,29	R\$ 1.711,94	R\$ 371,54
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\$ 648,86	R\$ 1.695,65	R\$ 3.340,55	R\$ 4.104,11	R\$ 1.715,73	R\$ 374,22

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 28/03/2024**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 79.812.700,94
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 2.291.236,96
<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\$ 374,22

## 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):	110	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 110		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	317	224
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,528	5,276
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,852	5,337

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	14	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 17		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	161
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,053	6,611
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,108	6,487

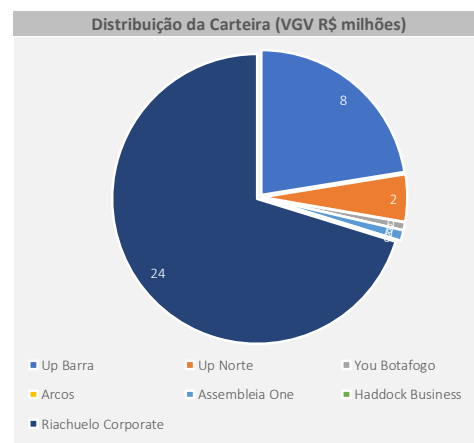
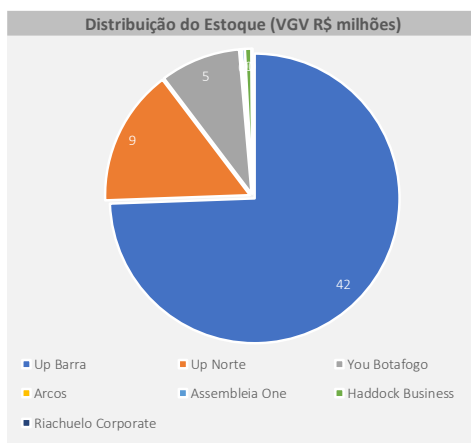
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,920	13,050
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	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> ):	10,142	2,747
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

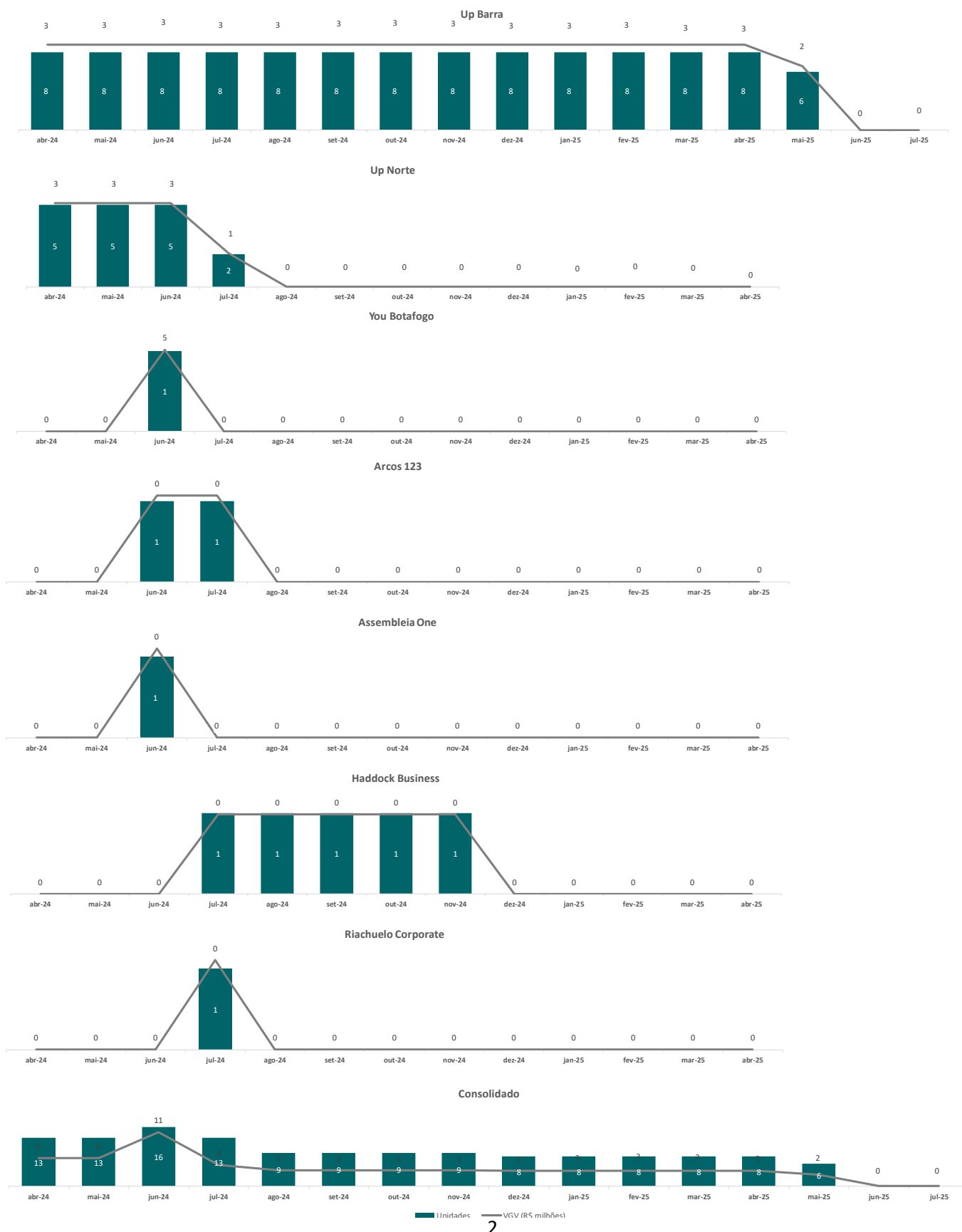
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	3	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 5		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	10,969	2,811
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	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> ):	8,948	2,130
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,945	2,159

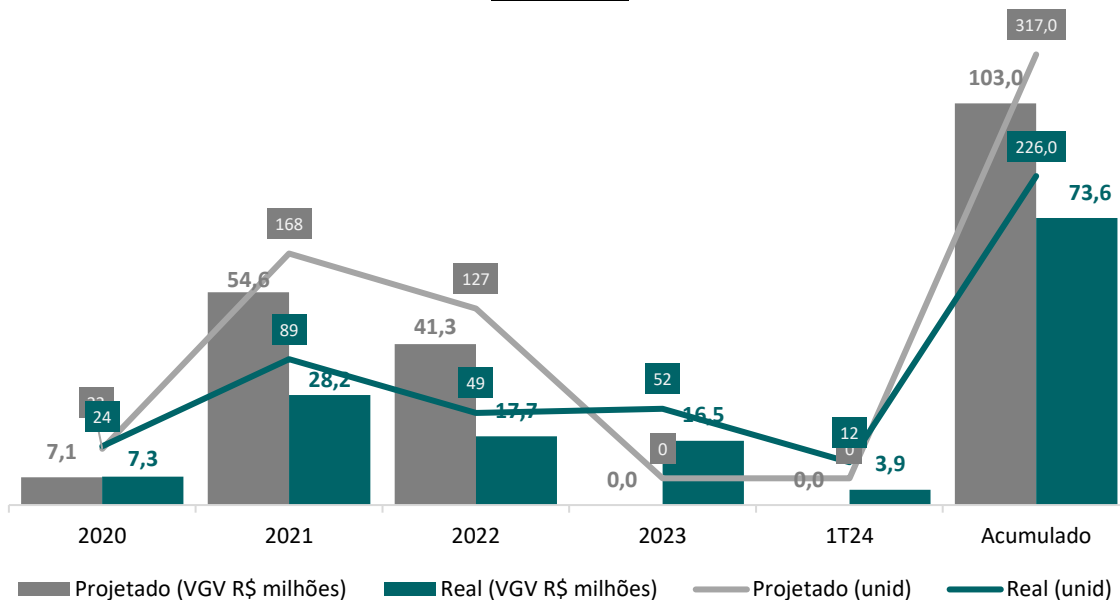


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

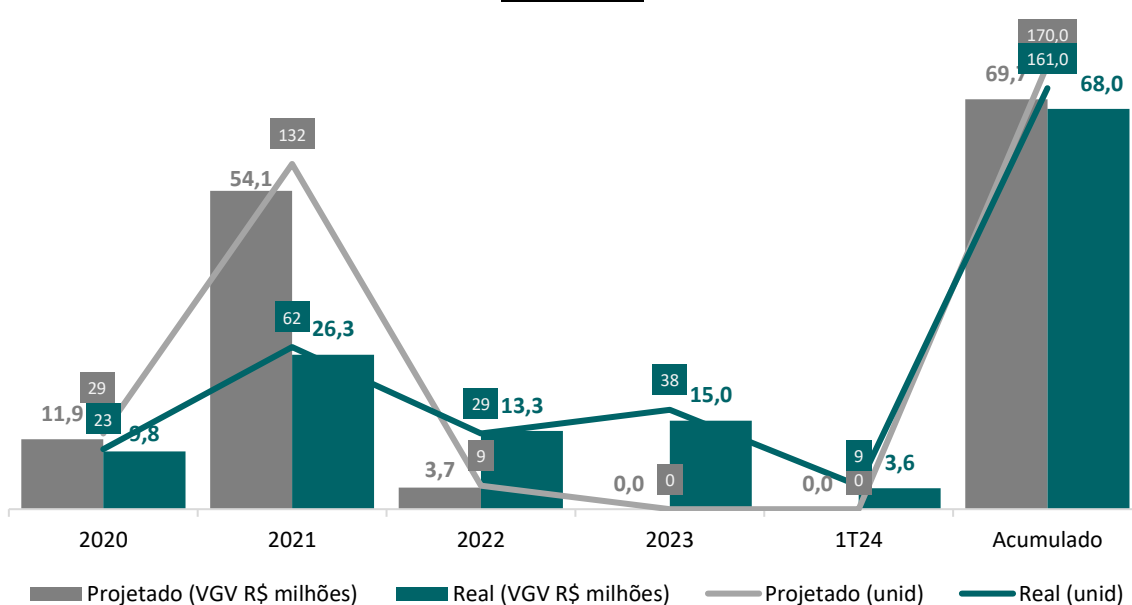
### Projeção de Vendas



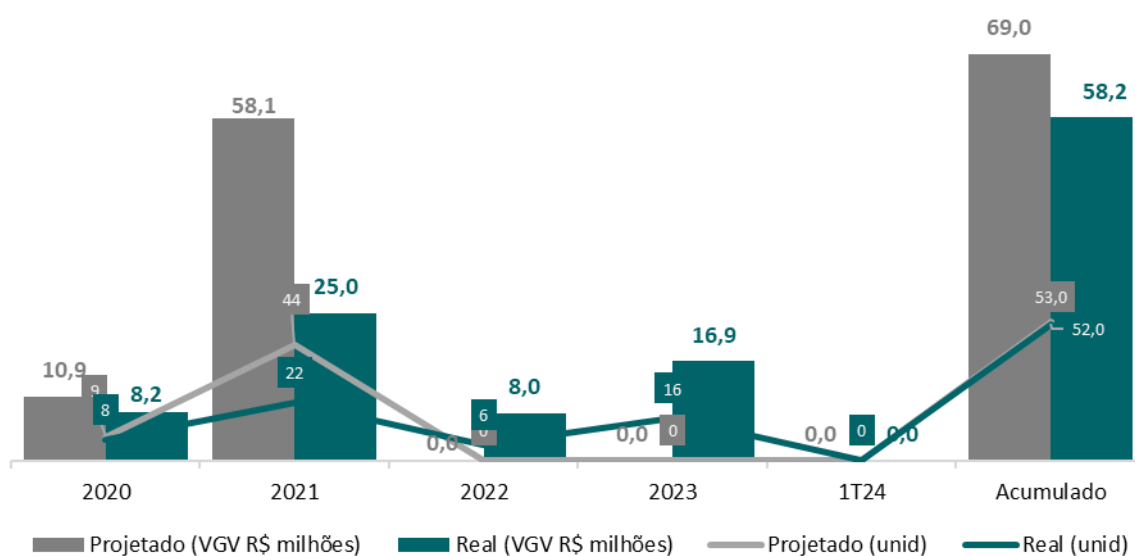
## Up Barra



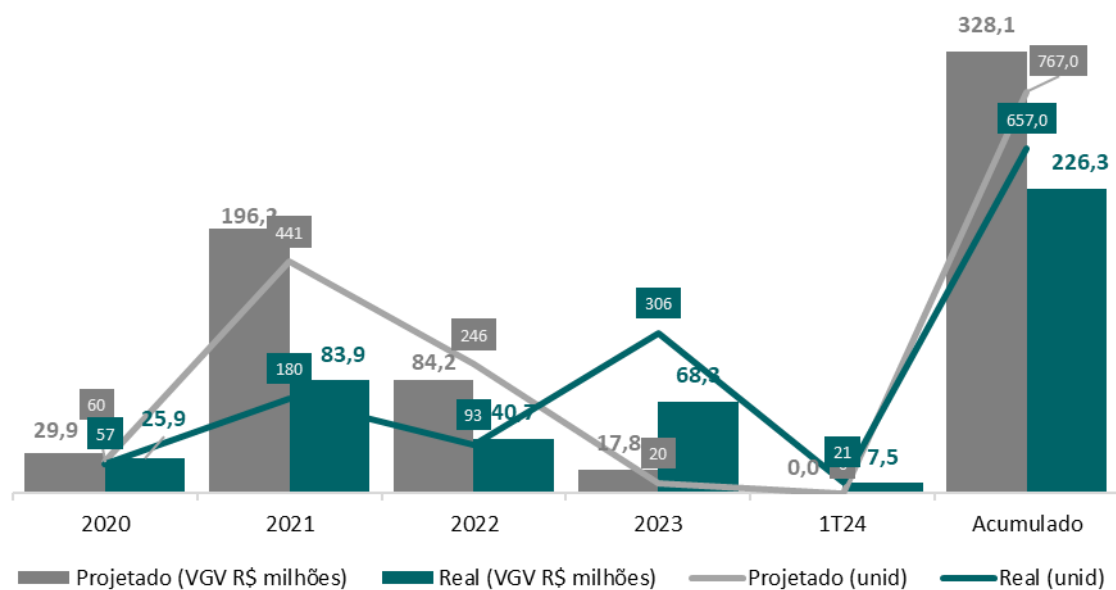
## Up Norte



## You Botafogo



## Consolidado



## OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	março-24		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	1.038	7.950	354.267	216.399
<b>Entradas</b>	<b>1.181</b>	<b>8.433</b>	<b>397.927</b>	<b>268.106</b>
Clientes	1.181	8.388	397.927	265.045
Rendimentos	-	45	-	3.060
<b>Saídas</b>	<b>(143)</b>	<b>(483)</b>	<b>(43.660)</b>	<b>(51.706)</b>
Marketing	-	(119)	(18.268)	(13.928)
Comissão Faturada	-	(64)	-	(4.051)
GPP	-	(166)	(9.348)	(16.169)
Outros	-	(87)	-	(5.539)
Impostos	(143)	(48)	(16.043)	(12.019)
<b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>(354)</b>	<b>-</b>	<b>(24.682)</b>

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 24.682 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/03/24

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	5.306
VIEDMA RJ	1.091
<b>Total</b>	<b>6.397</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)	(529)	(9.191)
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>(529)</b>	<b>(24.682)</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>23.158</b>	<b>75</b>	<b>54.701</b>	<b>125</b>	<b>1.422</b>	<b>3</b>	<b>79.282</b>	<b>203</b>
Up Barra	13.636	48	42.356	110	-	-	55.991	158
Up Norte	7.711	25	7.256	14	1.422	3	16.389	42
You Botafogo	1.812	2	5.090	1	-	-	6.902	3
<b>Comercial</b>	<b>701</b>	<b>6</b>	<b>570</b>	<b>6</b>	<b>216</b>	<b>3</b>	<b>1.487</b>	<b>15</b>
Arcos 123	300	3	64	1	61	1	425	5
Assembleia One	-	-	184	1	-	-	184	1
Haddock Business	401	3	257	3	155	2	813	8
Riachuelo Corporate	-	-	65	1	-	-	65	1
<b>Total</b>	<b>23.860</b>	<b>81</b>	<b>55.271</b>	<b>131</b>	<b>1.639</b>	<b>6</b>	<b>80.769</b>	<b>218</b>

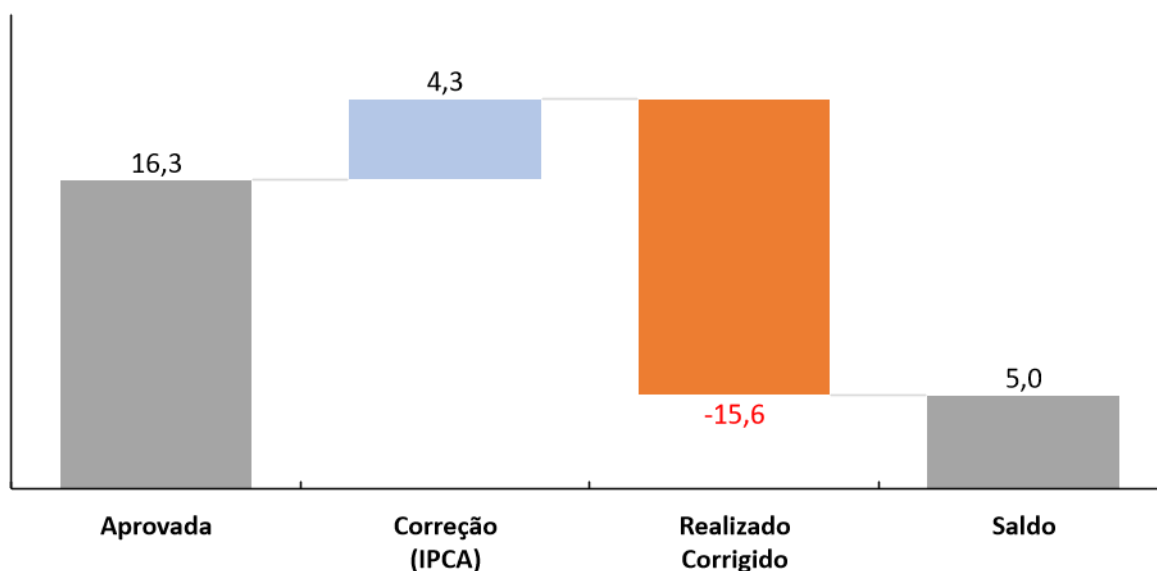
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>12.108</b>	<b>11.050</b>	<b>23.158</b>
Up Barra	8.164	5.471	13.636
Up Norte	3.118	4.593	7.711
You Botafogo	826	986	1.812
<b>Comercial</b>	<b>531</b>	<b>170</b>	<b>701</b>
Arcos 123	300	-	300
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	231	170	401
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12.639</b>	<b>11.220</b>	<b>23.860</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