

**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

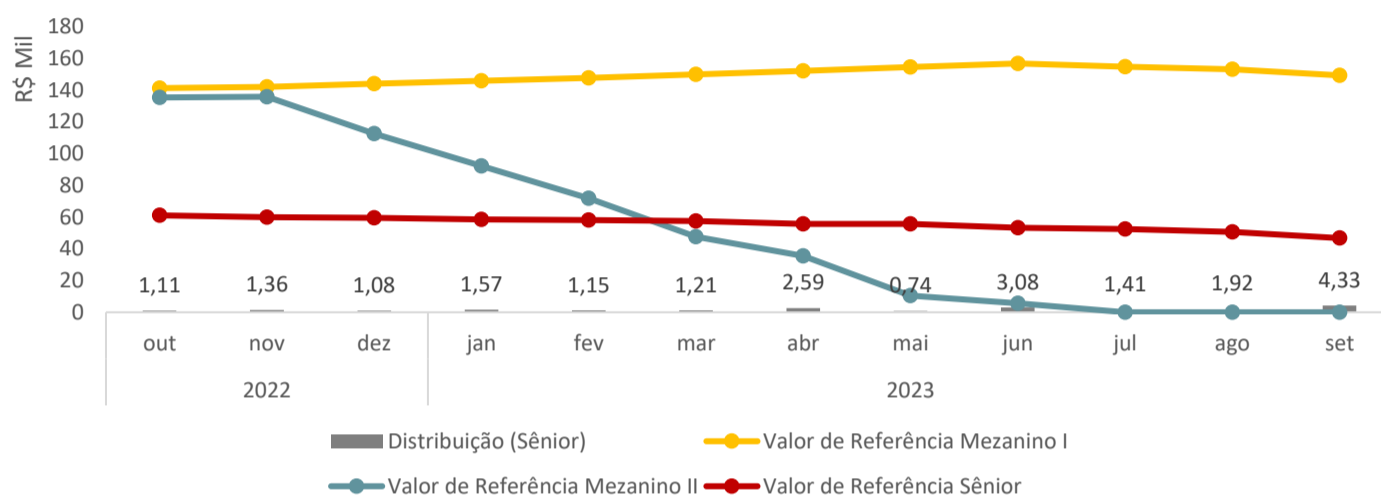
Público-alvo: Colocação Privada

**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.



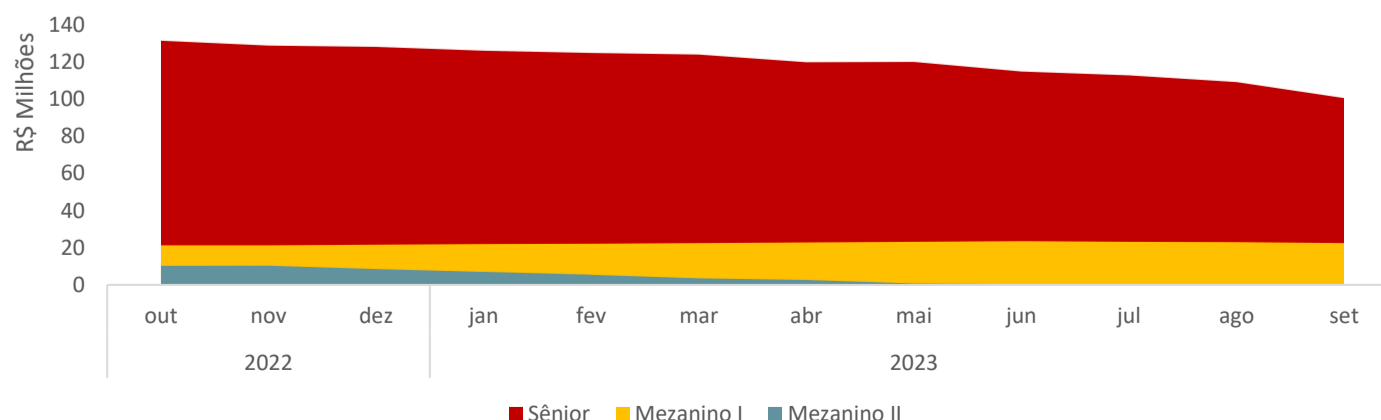
**Prioridade no Pagamento**

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**

	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 4.567.415	R\$ 1.425.000	R\$ 5.540.000	R\$ 2.773.000	R\$ 3.680.000	R\$ 9.087.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 1.030.724	R\$ 193.692	R\$ 1.103.547	R\$ 265.650	R\$ 455.682	R\$ 232.135
Receitas Financeiras	R\$ 12.612	R\$ 4.940	R\$ 12.621	R\$ 9.435	R\$ 12.249	R\$ 19.528
Despesas	-R\$ 27.843	-R\$ 47.075	-R\$ 27.725	-R\$ 26.869	-R\$ 27.863	-R\$ 26.809
Resultado do Período	R\$ 5.582.908	R\$ 1.576.557	R\$ 6.628.444	R\$ 3.021.215	R\$ 4.120.067	R\$ 9.311.854
Resultado por Cota Sênior	R\$ 2.596,70	R\$ 733,28	R\$ 3.083,00	R\$ 1.405,22	R\$ 1.916,31	R\$ 4.331,09
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\$ 2.594,24	R\$ 737,00	R\$ 3.079,36	R\$ 1.407,21	R\$ 1.915,69	R\$ 4.326,46

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 29/09/2023**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 100.460.534,79
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 22.379.227,32
<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\$ 4.326,46

## 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

Empreendimento	Imagem	Descrição	Estoque (und)	Estoque a ser distratado (und)	Estoque Total (und)	Venda Mês (und)	Vendas Acumulado (und)	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²)	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²)
<b>Up Barra</b>		Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ	137	2	139	0	317	6,366	5,725
<b>Up Norte</b>		Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ	33	4	37	0	170	7,695	6,947
<b>You Botafogo</b>		Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ	4	0	4	0	53	15,896	14,074
<b>Arcos</b>		Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ	0	2	2	0	62	10,131	10,101
<b>Assembleia One</b>		Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ	1	0	1	0	65	17,911	17,598
<b>Haddock Business</b>		Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ	2	4	6	0	30	10,769	10,521
<b>Riachuelo Corporate</b>		Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ	1	0	1	0	70	8,945	8,945

Empreendimento	Proj.	Real
Up Barra	0	4
Up Norte	0	0
You Botafogo	0	0
Arcos	0	0
Assembleia One	0	0
Haddock Business	0	0
Riachuelo Corporate	0	0

Empreendimento	Proj.	Real
Up Barra	317	191
Up Norte	170	141
You Botafogo	53	49
Arcos	62	58
Assembleia One	65	64
Haddock Business	30	25
Riachuelo Corporate	70	69

Empreendimento	Proj.	Real
Up Barra	6,366	5,528
Up Norte	7,695	6,675
You Botafogo	15,896	13,043
Arcos	10,131	2,907
Assembleia One	17,911	3,541
Haddock Business	10,769	3,220
Riachuelo Corporate	8,945	2,159

Empreendimento	Proj.	Real
Up Barra	5,725	5,362
Up Norte	6,947	6,471
You Botafogo	14,074	13,446
Arcos	10,101	2,959
Assembleia One	17,598	4,427
Haddock Business	10,521	3,605
Riachuelo Corporate	8,945	2,159

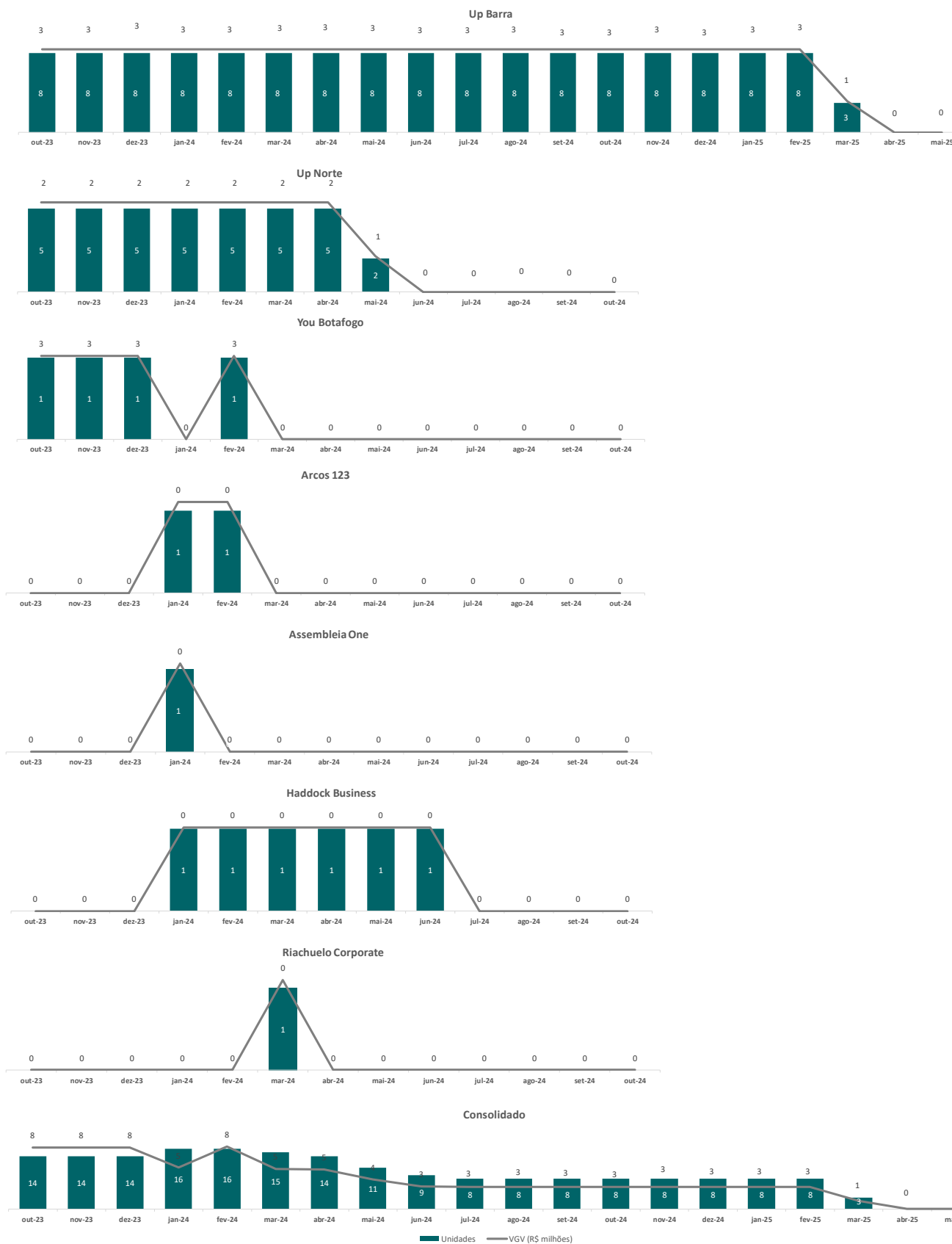
Empreendimento	Estoque (und)
Up Barra	51
Up Norte	17
You Botafogo	12
Arcos	2
Assembleia One	1
Haddock Business	1
Riachuelo Corporate	1

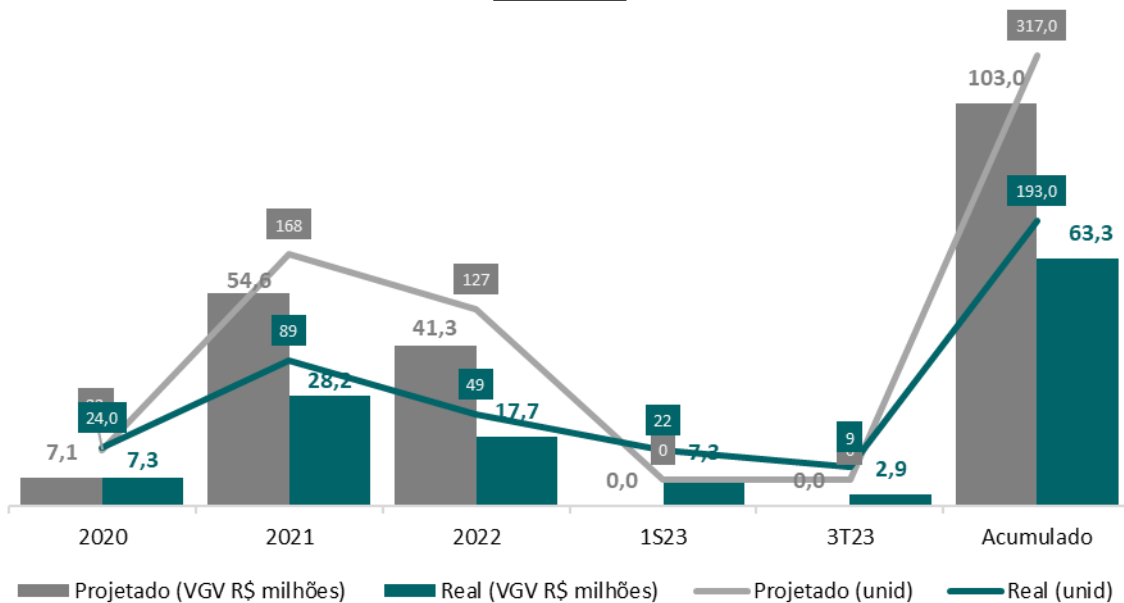
Empreendimento	Estoque (und)
Up Barra	10
Up Norte	6
You Botafogo	3
Arcos	4
Assembleia One	2
Haddock Business	1
Riachuelo Corporate	1

\*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.

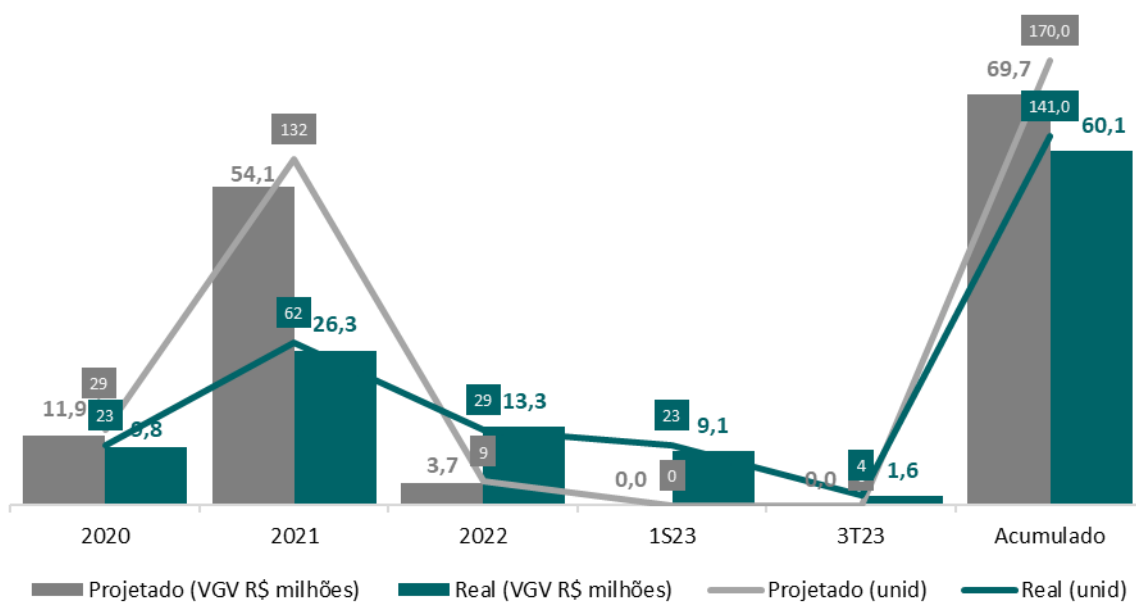
### Projeção de Vendas



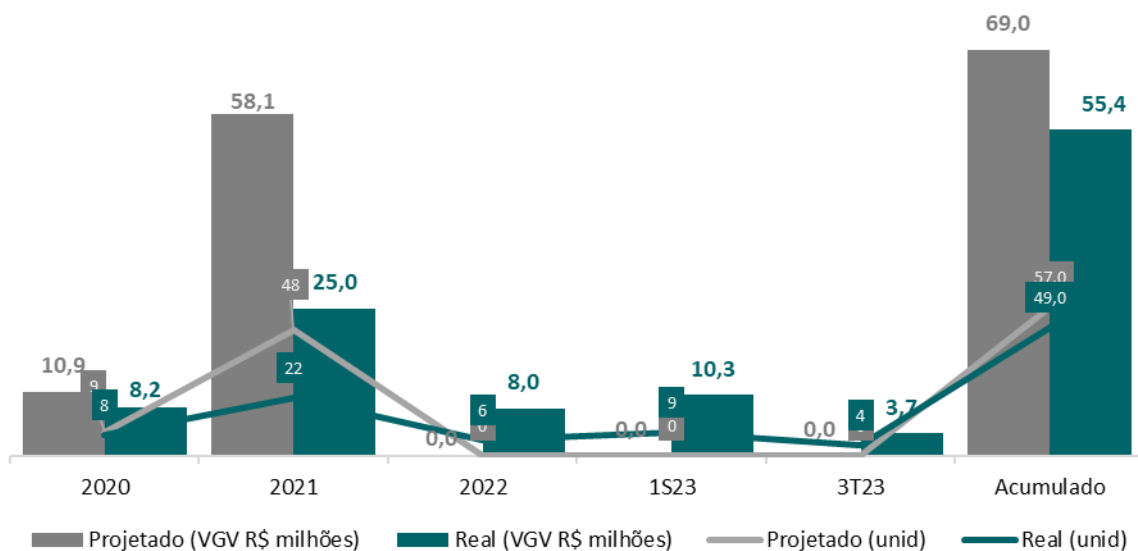
## Up Barra



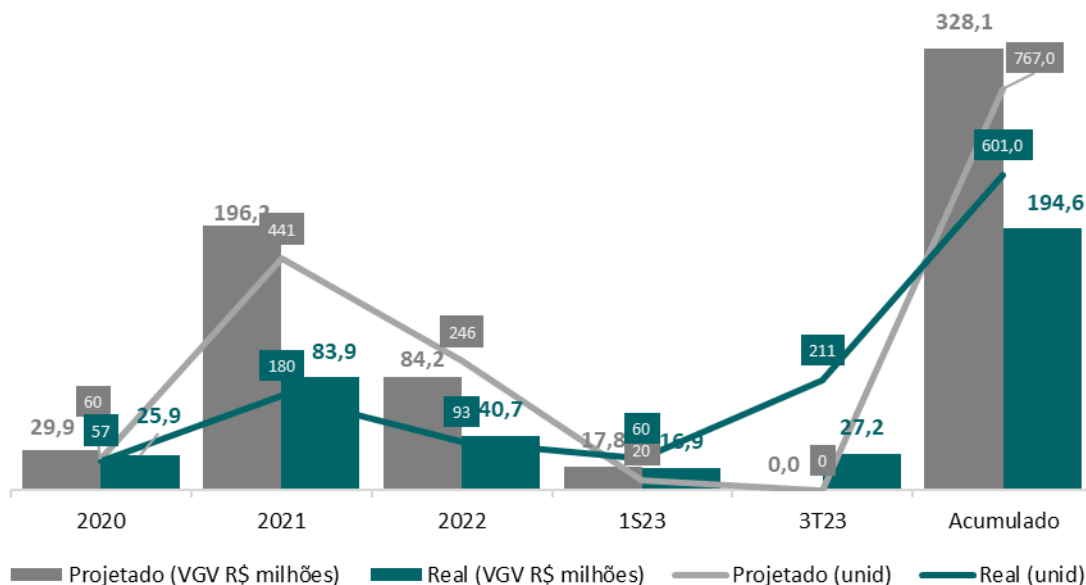
## Up Norte



## You Botafogo

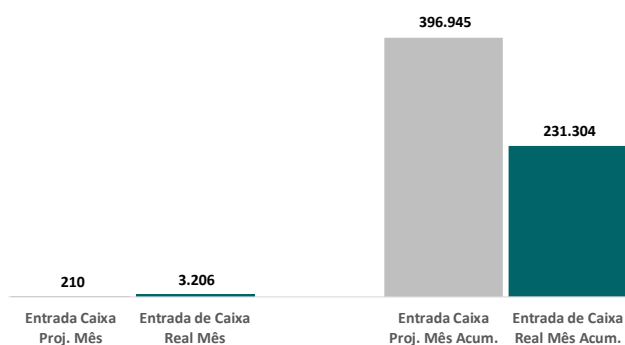


## Consolidado



## OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	setembro-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa O	201	2.275	353.325	184.291
<b>Entradas</b>	<b>210</b>	<b>3.206</b>	<b>396.945</b>	<b>231.304</b>
Clientes	210	3.103	396.945	228.858
Rendimentos	-	103	-	2.447
<b>Saídas</b>	<b>(9)</b>	<b>(930)</b>	<b>(43.620)</b>	<b>(47.013)</b>
Marketing	-	(107)	(18.268)	(13.062)
Comissão Fatura	-	(81)	-	(3.376)
GPP	-	(142)	(9.348)	(15.273)
Outros	-	(98)	-	(5.082)
Impostos	(9)	(502)	(16.003)	(10.220)
Reembolsáveis <sup>2</sup>	-	(703)	-	(23.421)

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 23.421 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/09/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.775
VIEDMA RJ	991
<b>Total</b>	<b>3.766</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(2.483)	(14.757)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.807)	(8.565)
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>(4.289)</b>	<b>(23.421)</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>18.064</b>	<b>54</b>	<b>76.752</b>	<b>174</b>	<b>2.655</b>	<b>6</b>	<b>97.471</b>	<b>234</b>
Up Barra	10.740	37	50.279	137	697	2	61.716	176
Up Norte	5.702	15	14.572	33	1.959	4	22.233	52
You Botafogo	1.621	2	11.901	4	-	-	13.522	6
<b>Comercial</b>	<b>10.205</b>	<b>132</b>	<b>415</b>	<b>4</b>	<b>467</b>	<b>6</b>	<b>11.086</b>	<b>142</b>
Arcos 123	2.194	56	-	-	129	2	2.323	58
Assembleia One	3.863	56	180	1	-	-	4.043	57
Haddock Business	1.298	19	171	2	338	4	1.807	25
Riachuelo Corporate	2.850	1	64	1	-	-	2.914	2
<b>Total</b>	<b>28.269</b>	<b>186</b>	<b>77.167</b>	<b>178</b>	<b>3.122</b>	<b>12</b>	<b>108.557</b>	<b>376</b>

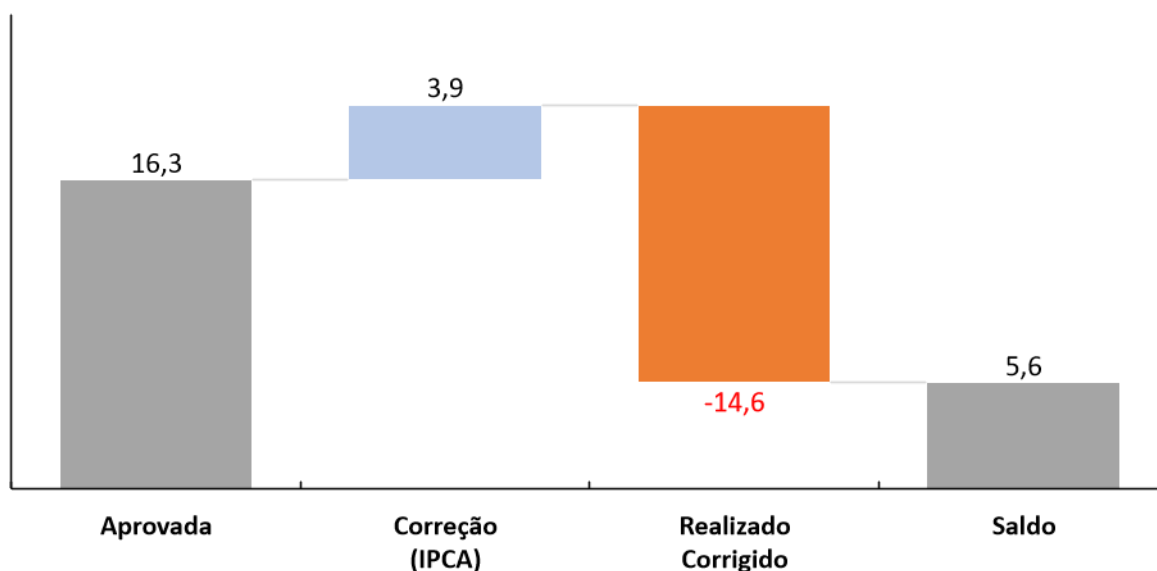
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

### Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>13.726</b>	<b>4.338</b>	<b>18.064</b>
Up Barra	8.863	1.877	10.740
Up Norte	4.055	1.648	5.702
You Botafogo	807	814	1.621
<b>Comercial</b>	<b>10.035</b>	<b>170</b>	<b>10.205</b>
Arcos 123	2.194	-	2.194
Assembleia One	3.863	-	3.863
Haddock Business	1.128	170	1.298
Riachuelo Corporate	2.850	-	2.850
<b>Total</b>	<b>23.760</b>	<b>4.508</b>	<b>28.269</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