

**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

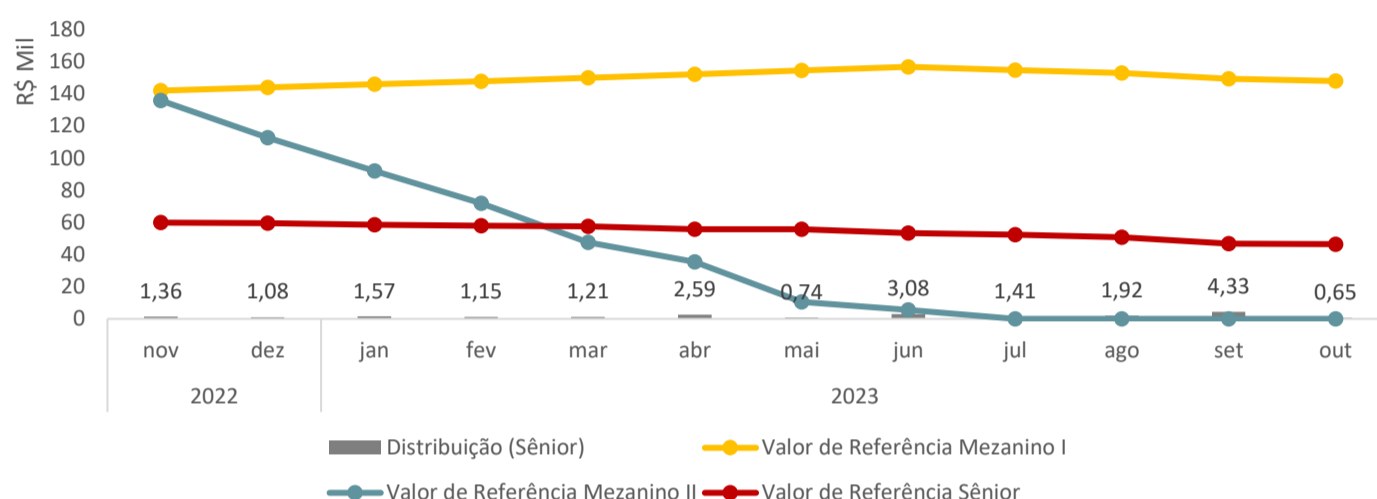
Público-alvo: Colocação Privada

**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.



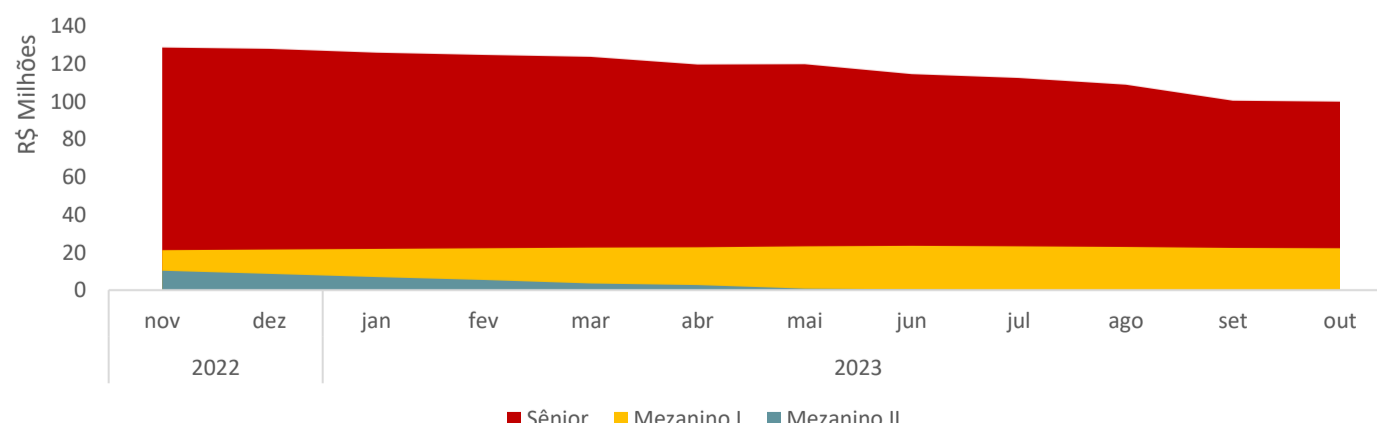
**Prioridade no Pagamento**

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**

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 1.425.000	R\$ 5.540.000	R\$ 2.773.000	R\$ 3.680.000	R\$ 9.087.000	R\$ 700.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 193.692	R\$ 1.103.547	R\$ 265.650	R\$ 455.682	R\$ 232.135	R\$ 702.722
Receitas Financeiras	R\$ 4.940	R\$ 12.621	R\$ 9.435	R\$ 12.249	R\$ 19.528	R\$ 5.292
Despesas	-R\$ 47.075	-R\$ 27.725	-R\$ 26.869	-R\$ 27.863	-R\$ 26.809	-R\$ 27.668
Resultado do Período	R\$ 1.576.557	R\$ 6.628.444	R\$ 3.021.215	R\$ 4.120.067	R\$ 9.311.854	R\$ 1.380.345
Resultado por Cota Sênior	R\$ 733,28	R\$ 3.083,00	R\$ 1.405,22	R\$ 1.916,31	R\$ 4.331,09	R\$ 642,02
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\$ 737,00	R\$ 3.079,36	R\$ 1.407,21	R\$ 1.915,69	R\$ 4.326,46	R\$ 648,86

**Patrimônio Líquido**



**Destaques de 31/10/2023**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 99.900.705,79
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 22.172.258,29
<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\$ 648,86

## 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):	130	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 132		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	7
Vendas Acumulado (und):	317	198
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,382	5,438
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,755	5,359

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	29	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 33		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	170	145
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	7,751	6,639
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,982	6,471

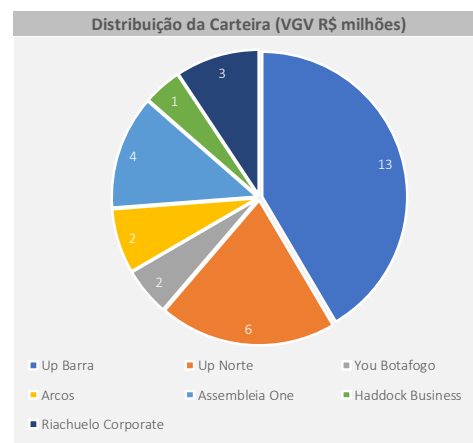
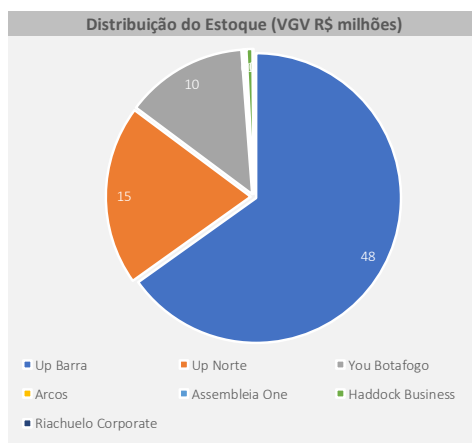
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	2	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 2		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	53	51
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,933	13,047
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	14,154	13,432

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	0	
Estoque a ser distratado (und):	2	
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> ):	10,136	2,851
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

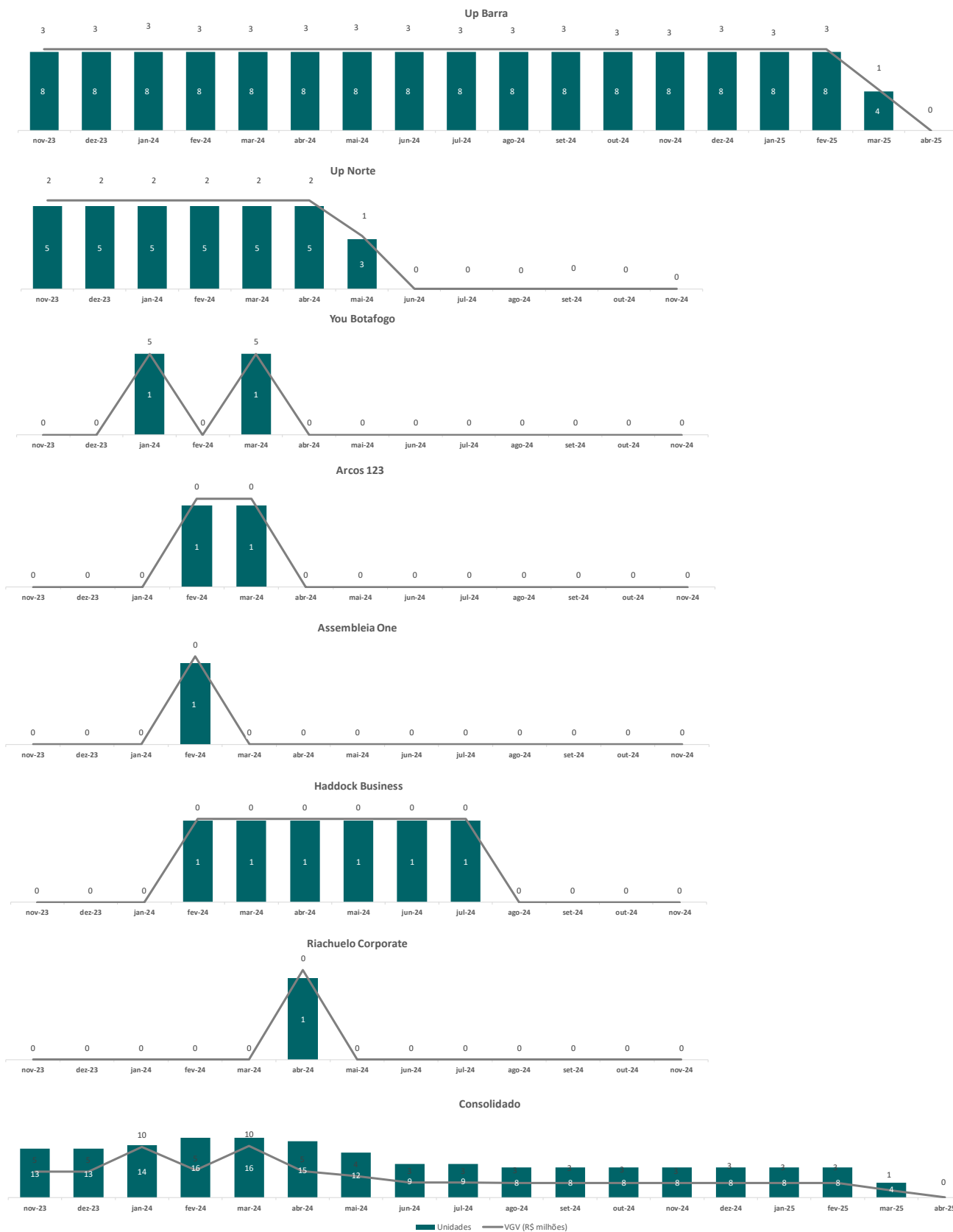
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	2	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 6		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	10,769	3,220
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	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

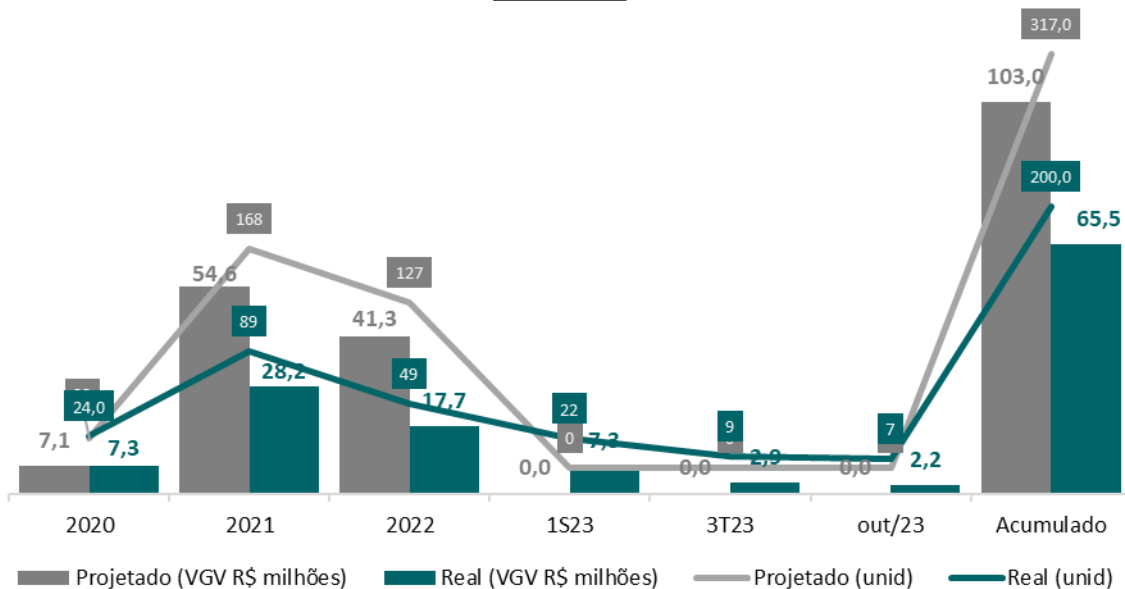


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

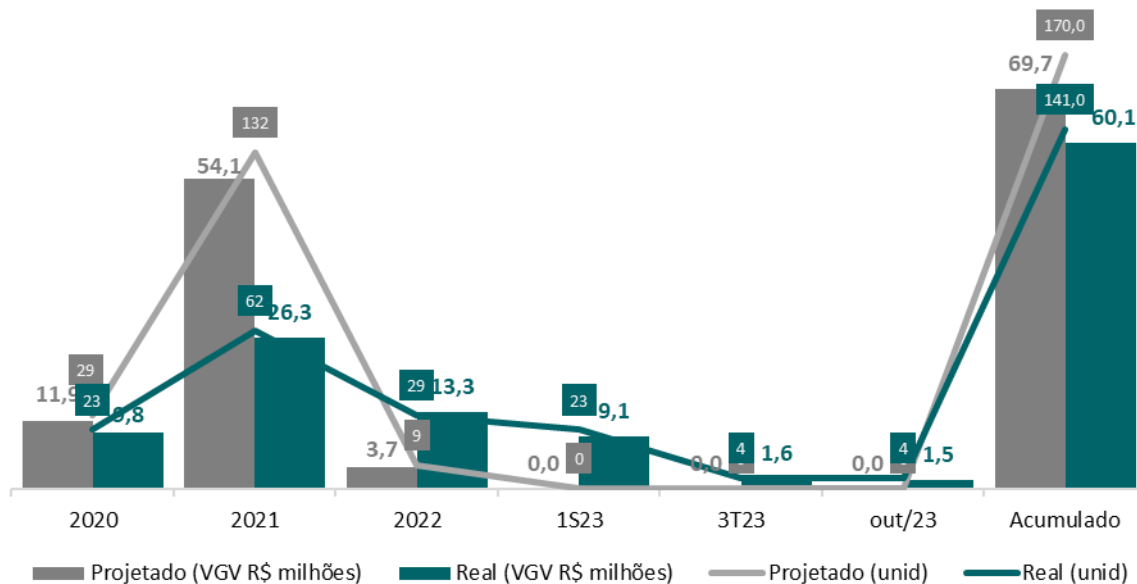
### Projeção de Vendas



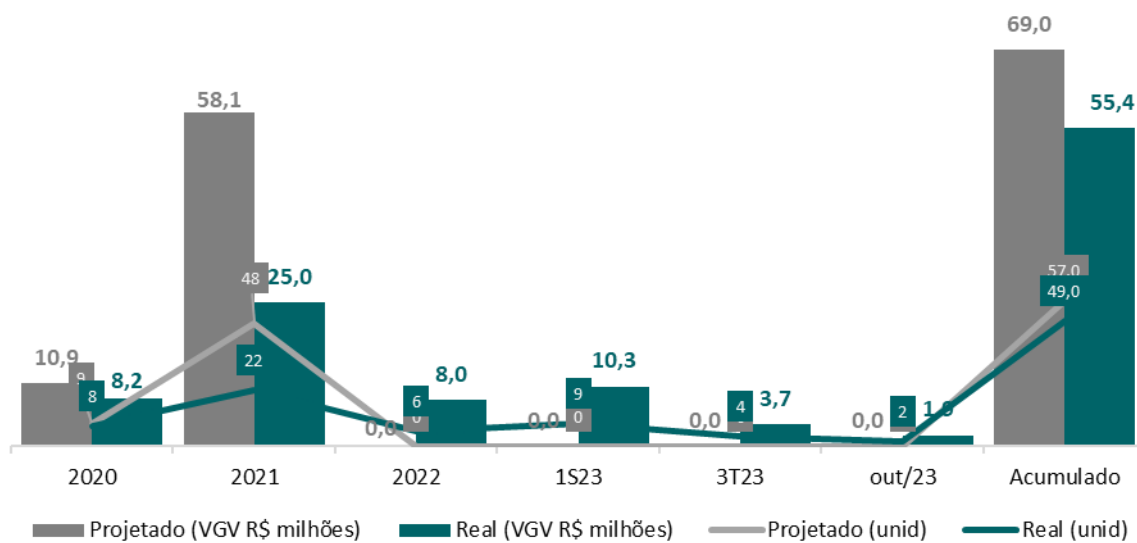
**Up Barra**



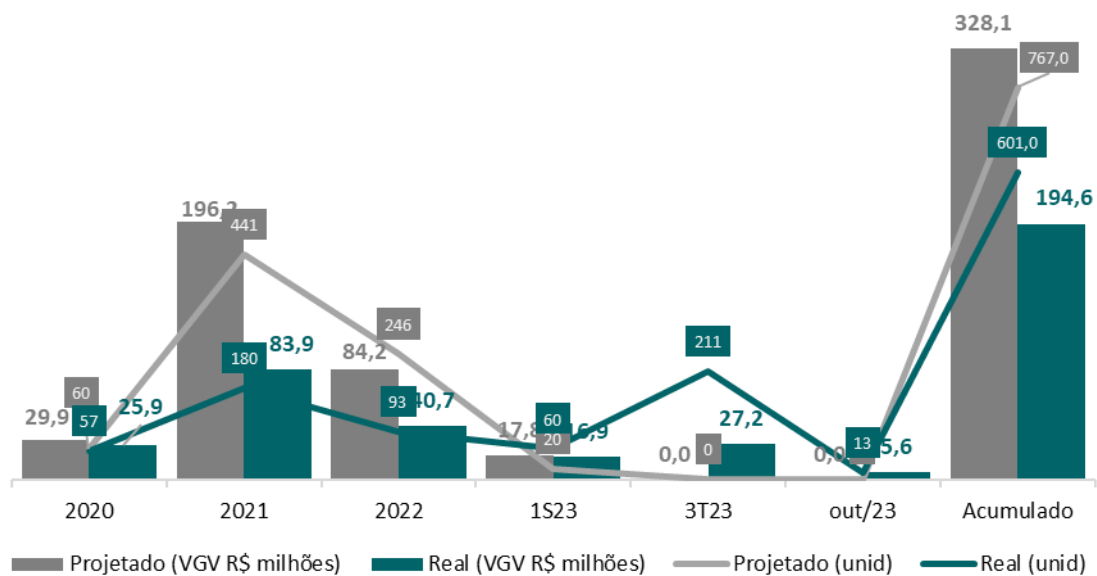
**Up Norte**



**You Botafogo**

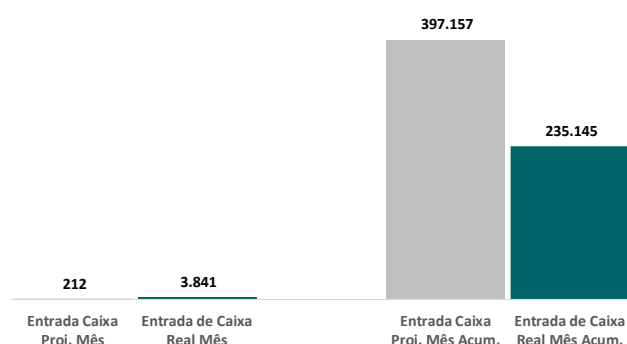


**Consolidado**



### OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	outubro-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	204	3.247	353.529	187.538
<b>Entradas</b>	212	3.841	397.157	235.145
Clientes	212	3.789	397.157	232.647
Rendimentos	-	52	-	2.499
<b>Saídas</b>	(8)	(594)	(43.628)	(47.607)
Marketing	-	(163)	(18.268)	(13.225)
Comissão Faturada	-	(48)	-	(3.424)
GPP	-	(151)	(9.348)	(15.425)
Outros	-	(71)	-	(5.154)
Impostos	(8)	(160)	(16.012)	(10.380)
<b>Reembolsáveis<sup>2</sup></b>	-	(270)	-	(23.691)

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 23.691 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/10/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	4.787
VIEDMA RJ	1.114
<b>Total</b>	<b>5.901</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - Itém 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(2.709)	(14.983)
Jurídico - Itém 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.850)	(8.609)
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>(4.559)</b>	<b>(23.691)</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>20.055</b>	<b>63</b>	<b>69.994</b>	<b>161</b>	<b>2.626</b>	<b>6</b>	<b>92.675</b>	<b>230</b>
Up Barra	12.390	45	47.191	130	686	2	60.266	177
Up Norte	6.035	16	12.802	29	1.940	4	20.776	49
You Botafogo	1.631	2	10.002	2	-	-	11.632	4
<b>Comercial</b>	<b>10.201</b>	<b>132</b>	<b>416</b>	<b>4</b>	<b>465</b>	<b>6</b>	<b>11.082</b>	<b>142</b>
Arcos 123	2.193	56	-	-	127	2	2.319	58
Assembleia One	3.863	56	180	1	-	-	4.043	57
Haddock Business	1.295	19	172	2	338	4	1.805	25
Riachuelo Corporate	2.850	1	64	1	-	-	2.914	2
<b>Total</b>	<b>30.256</b>	<b>195</b>	<b>70.410</b>	<b>165</b>	<b>3.091</b>	<b>12</b>	<b>103.757</b>	<b>372</b>

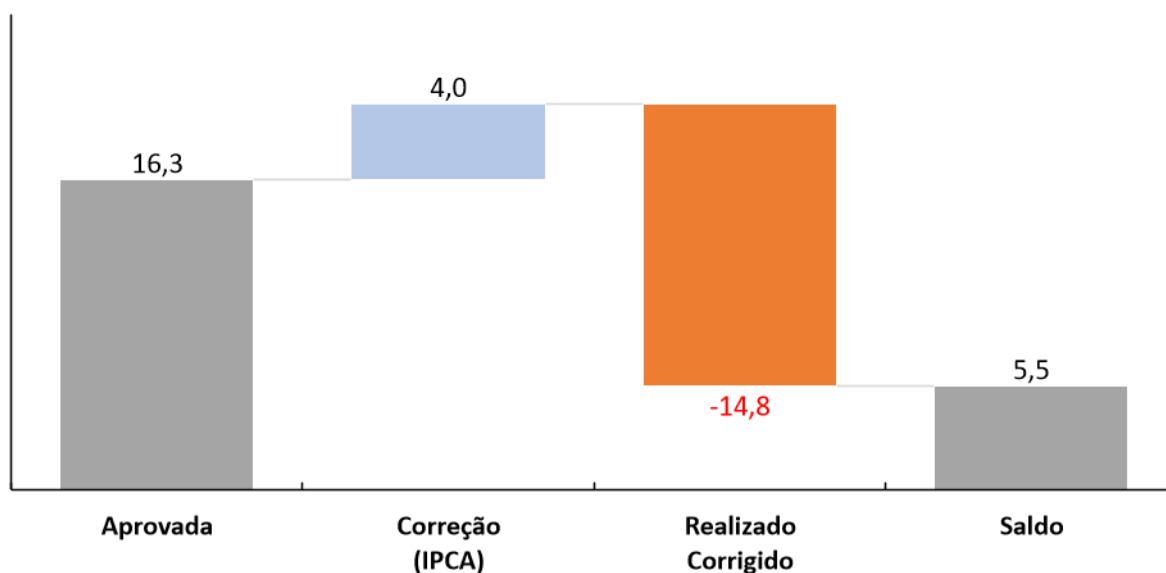
<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

**Carteira (Tipo de Venda)**

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>16.642</b>	<b>3.413</b>	<b>20.055</b>
Up Barra	10.792	1.598	12.390
Up Norte	5.042	992	6.035
You Botafogo	807	823	1.631
<b>Comercial</b>	<b>10.031</b>	<b>170</b>	<b>10.201</b>
Arcos 123	2.193	-	2.193
Assembleia One	3.863	-	3.863
Haddock Business	1.125	170	1.295
Riachuelo Corporate	2.850	-	2.850
<b>Total</b>	<b>26.672</b>	<b>3.583</b>	<b>30.256</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