

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

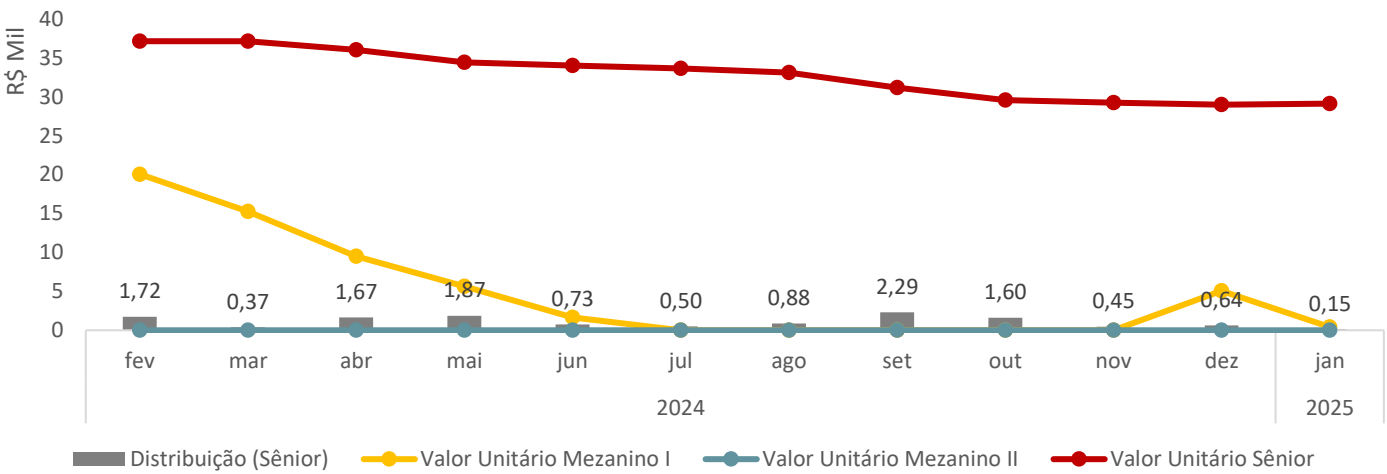
Público-alvo: Colocação Privada

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.



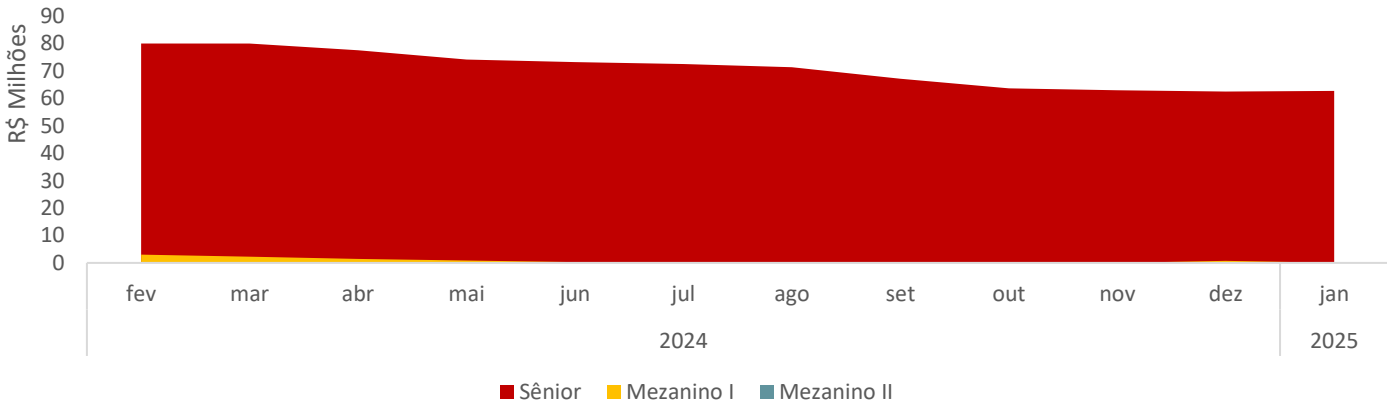
Prioridade no Pagamento

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-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 1.650.000	R\$ 3.670.000	R\$ 3.415.000	R\$ 743.000	R\$ 1.170.000	R\$ 378.106
Outras Receitas Operacionais	R\$ 816.441	R\$ 811.452	R\$ 73.329	R\$ 281.361	R\$ 262.876	R\$ 2.541
Receitas Financeiras	R\$ 6.006	R\$ 9.368	R\$ 8.112	R\$ 2.826	R\$ 3.566	R\$ 2.602
Despesas	-R\$ 65.836	-R\$ 65.349	-R\$ 68.440	-R\$ 68.050	-R\$ 68.438	-R\$ 32.093
Resultado do Período	R\$ 2.406.611	R\$ 4.425.470	R\$ 3.428.001	R\$ 959.137	R\$ 1.368.004	R\$ 351.155
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.119,35	R\$ 2.058,36	R\$ 1.594,42	R\$ 446,11	R\$ 636,28	R\$ 163,33
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\$ 883,75	R\$ 2.291,90	R\$ 1.595,49	R\$ 447,31	R\$ 635,96	R\$ 146,50

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/01/2025

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 62.624.717,15
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 60.655,02
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 146,50

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

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; ger2.fundos@oliveiratrust.com.br; e 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):	58		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	58		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	1	
Vendas Acumulado (und):	317	279	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,718	5,262	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,049	5,341	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	4		
Estoque a ser distratado (und):	3		
Estoque Total (und):	7		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	170	172	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	8,253	6,662	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	7,182	6,503	

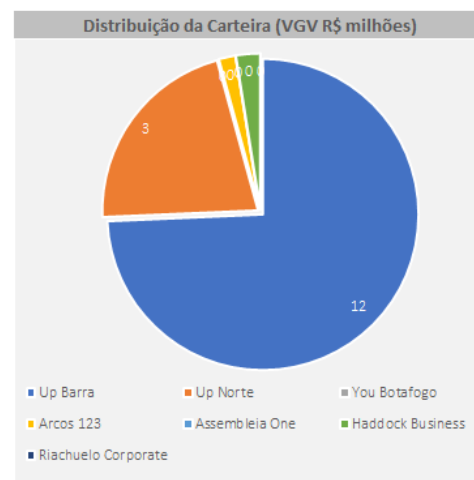
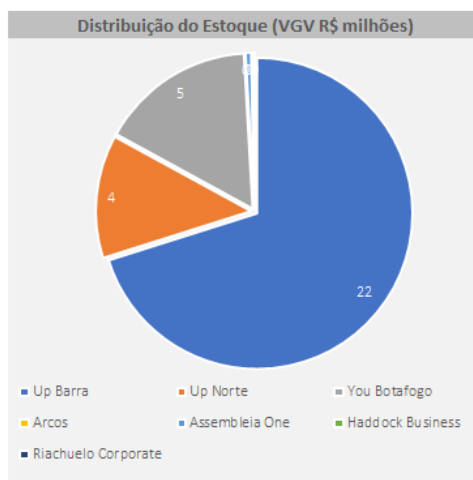
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	53	52	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	14,189	13,435	

Arcos			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	62	58	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	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/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	17,598	4,427	

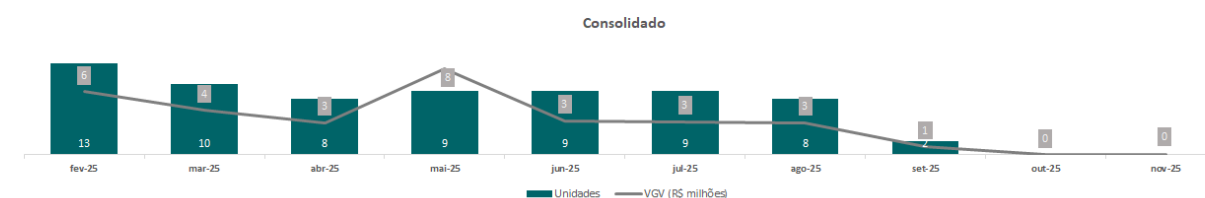
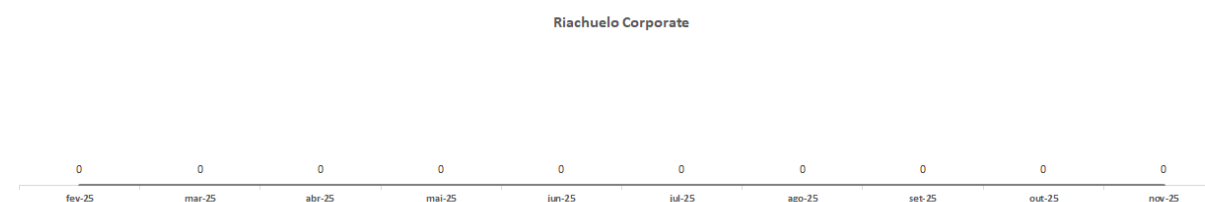
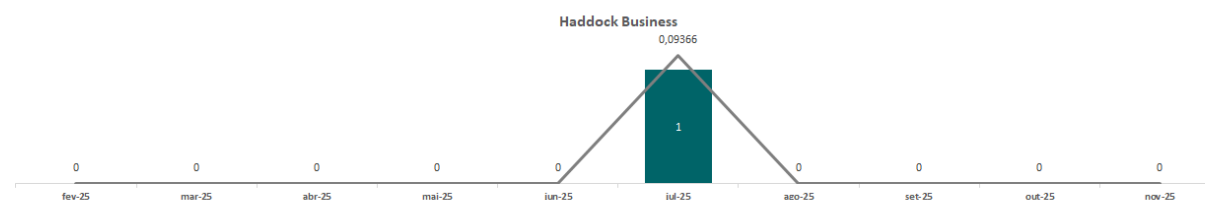
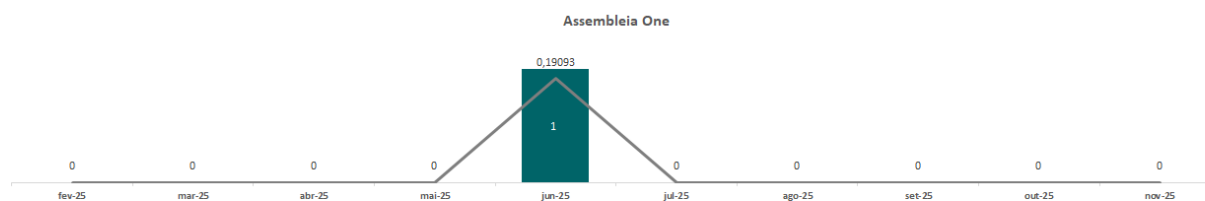
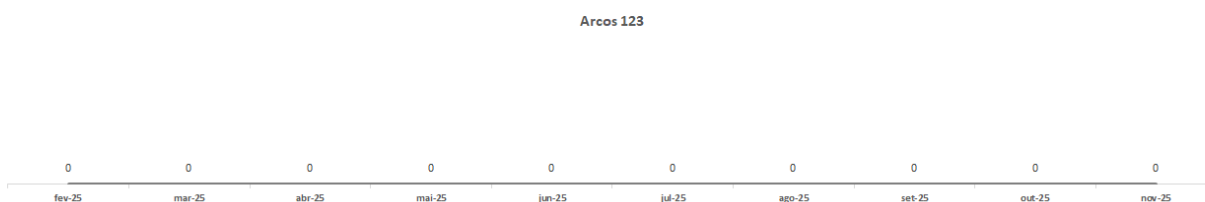
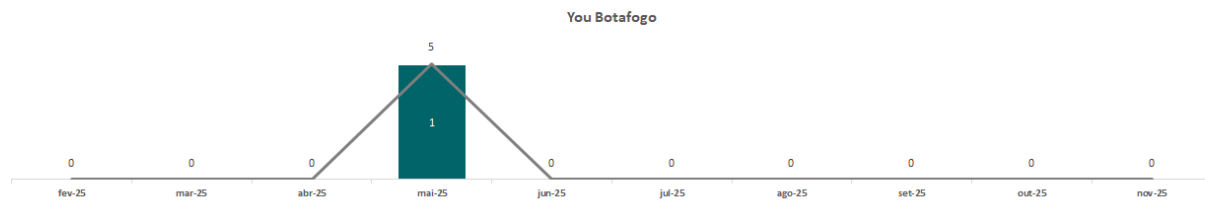
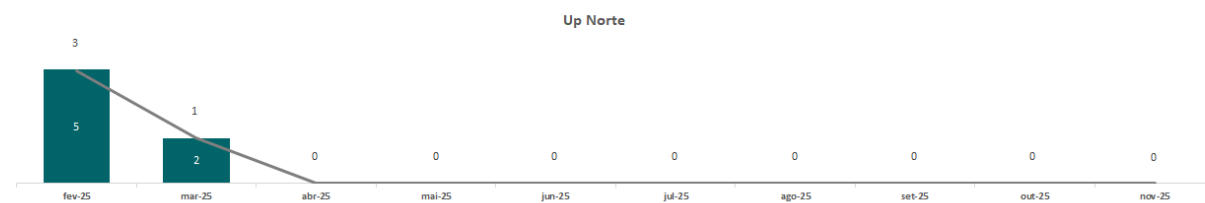
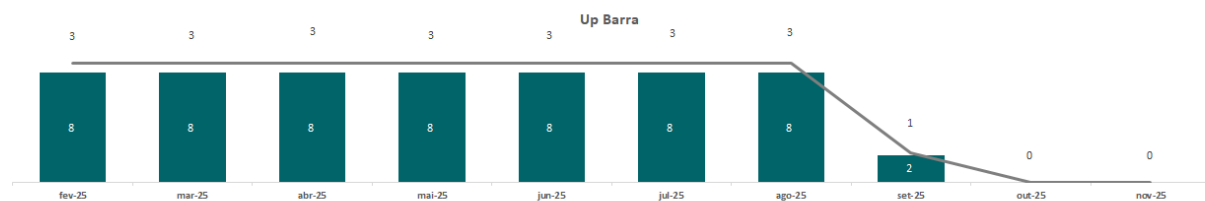
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	30	25	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	10,521	3,605	

Riachuelo Corporate			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	0		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	0		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	70	69	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,945	2,159	

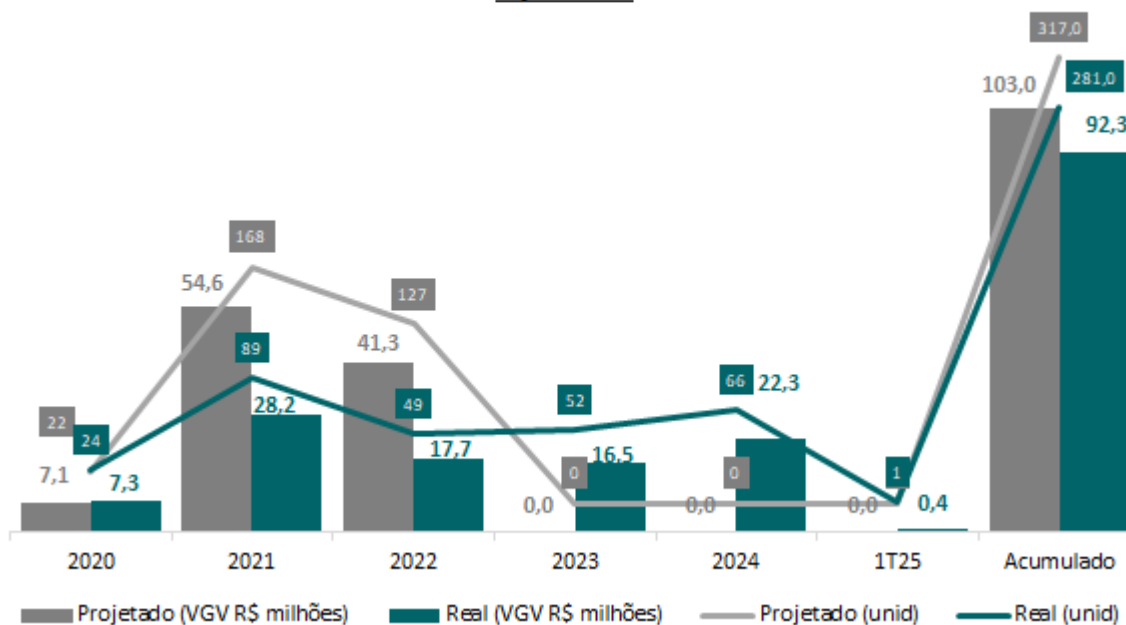


¹O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

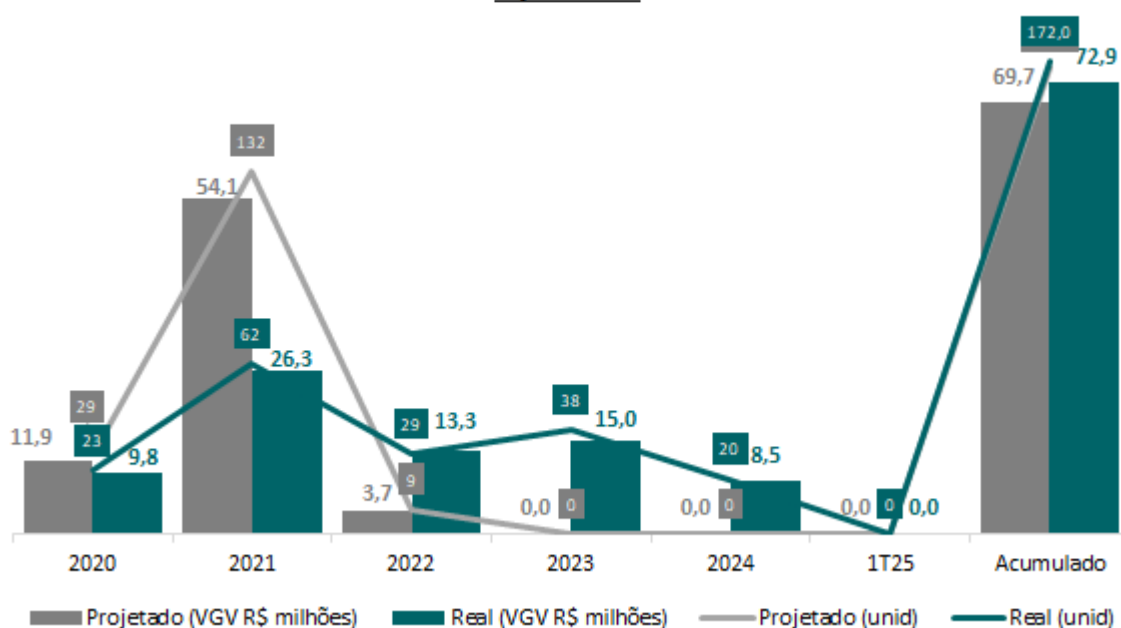
Projeção de Vendas



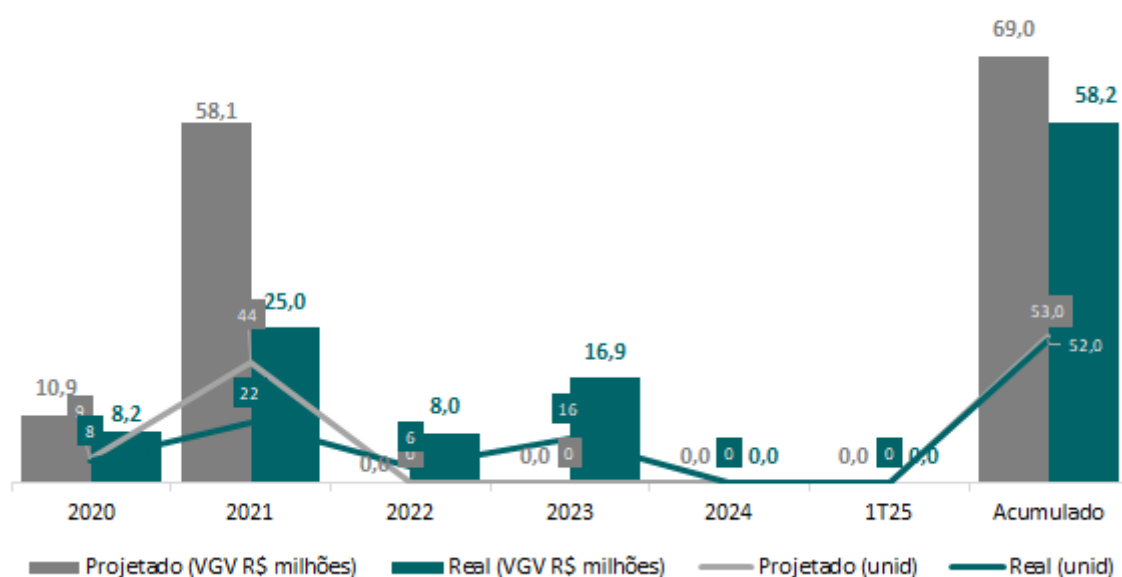
Up Barra



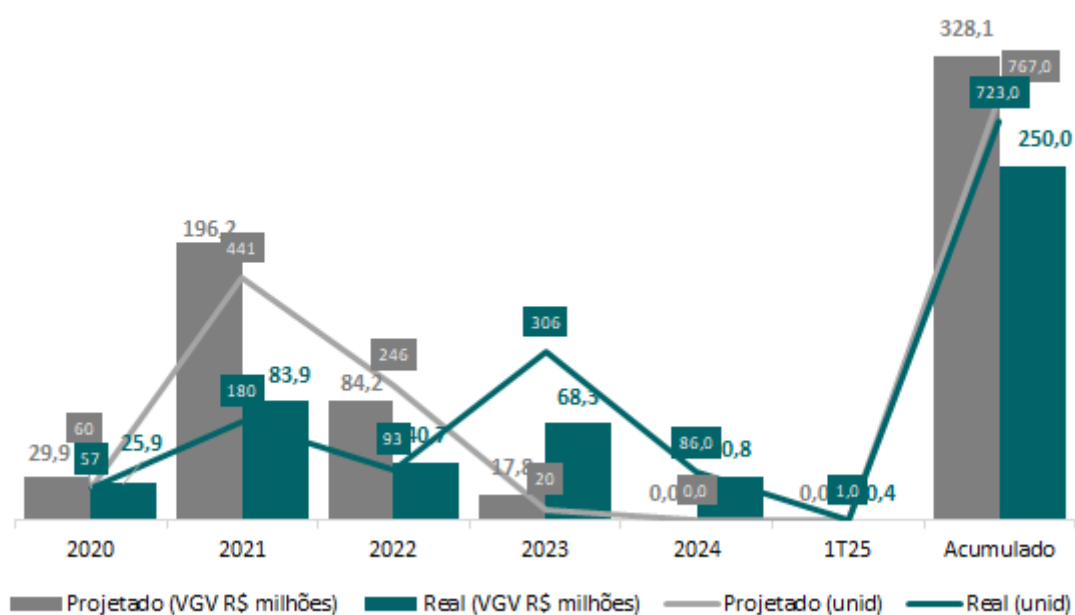
Up Norte



You Botafogo

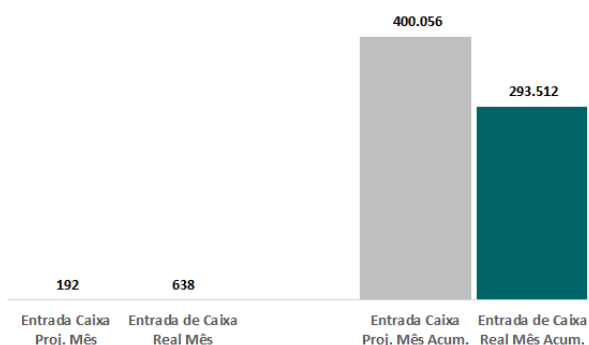


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	janeiro-25		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	(43.553)	337	400.316	235.887
Entradas	192	638	400.056	293.512
Clientes	192	596	400.056	289.967
Rendimentos	-	42	-	3.544
Saídas	(43.745)	(300)	260	(57.624)
Marketing	-	(153)	260	(15.085)
Comissão Faturada	-	(7)	-	(5.149)
GPP	-	(74)	-	(17.496)
Outros	-	(29)	-	(6.504)
Impostos	(43.745)	(38)	-	(13.390)
Reembolsáveis ²	-	(14)	-	(26.803)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 26.803 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/01/25

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.133
VIEDMA RJ	1.829
Total	2.962

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total Geral
Distrato - Itê 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	(981)	-	(16.373)
Jurídico - Itê 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(1.655)	(14)	(10.331)
Gestão Predial e Patrimonial - Itê 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	-	-	-	(68)
Recuperação de Crédito - Itê 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	-	-	-	(15)
Tributos - Itê 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	-	-	-	(8)
Outros	-	(7)	-	-	-	-	(7)
Total Geral	(2.367)	(9.828)	(6.936)	(5.021)	(2.636)	(14)	(26.803)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	14.868	44	29.809	63	1.454	3	46.131	110
Up Barra	11.541	35	22.124	58	-	-	33.665	93
Up Norte	3.327	9	2.593	4	1.454	3	7.374	16
You Botafogo	-	-	5.093	1	-	-	5.093	1
Comercial	661	6	285	2	-	-	946	8
Arcos 123	270	3	-	-	-	-	270	3
Assembleia One	-	-	191	1	-	-	191	1
Haddock Busines	392	3	94	1	-	-	486	4
Riachuelo Corpor	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.530	50	30.094	65	1.454	3	47.077	118

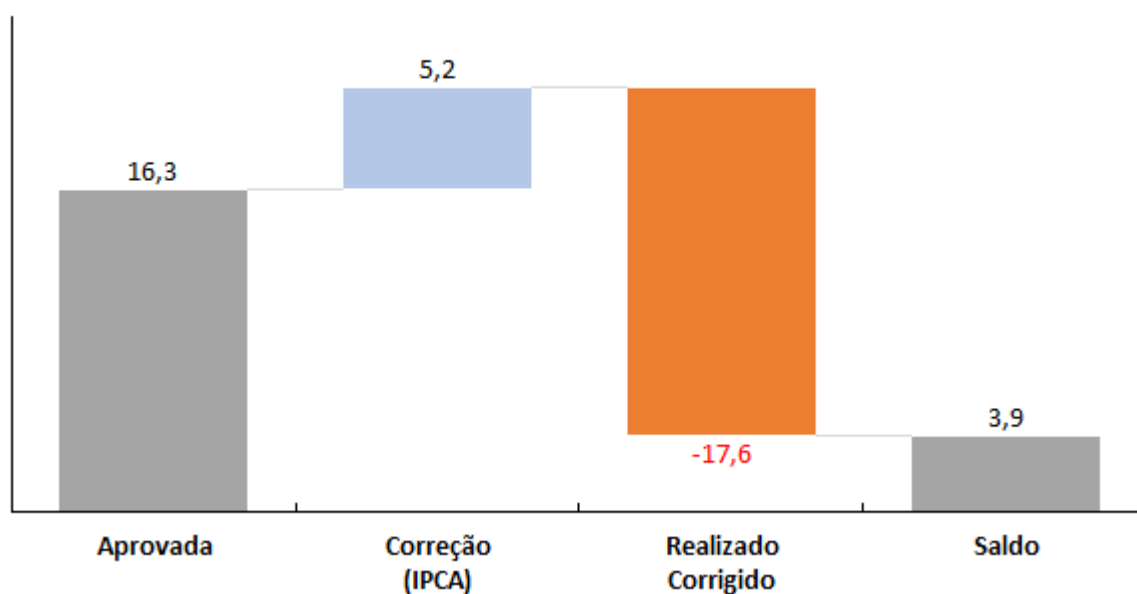
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

RS (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	8.119	6.749	14.868
Up Barra	6.179	5.362	11.541
Up Norte	1.940	1.387	3.327
You Botafogo	-	-	-
Comercial	491	170	661
Arcos 123	270	-	270
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	222	170	392
Riachuelo Corpora	-	-	-
Total	8.611	6.919	15.530

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