

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

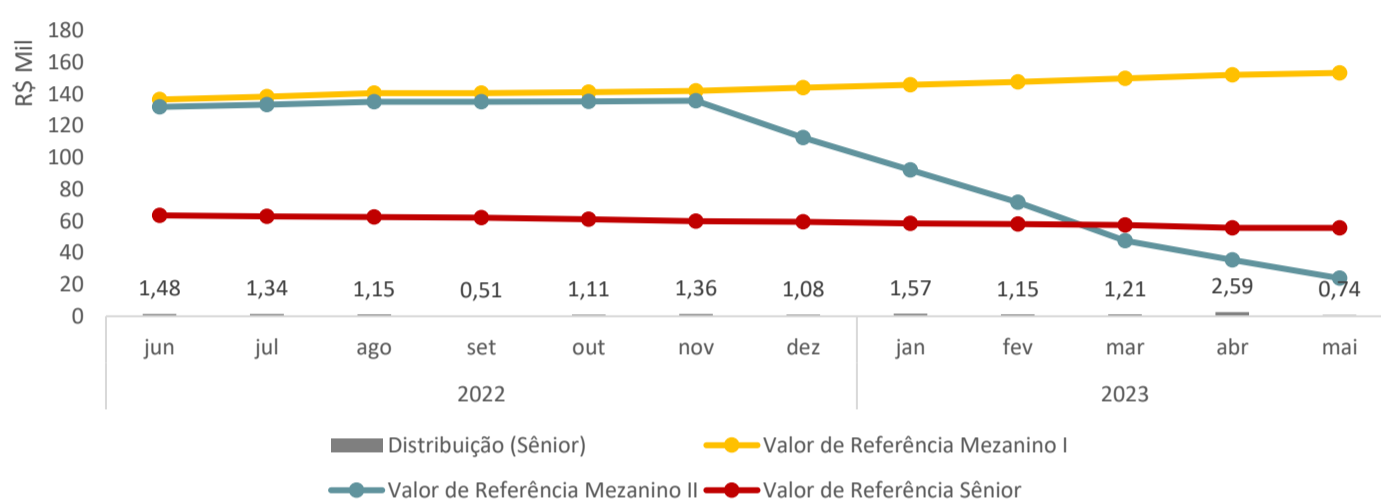
Público-alvo: Colocação Privada

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.



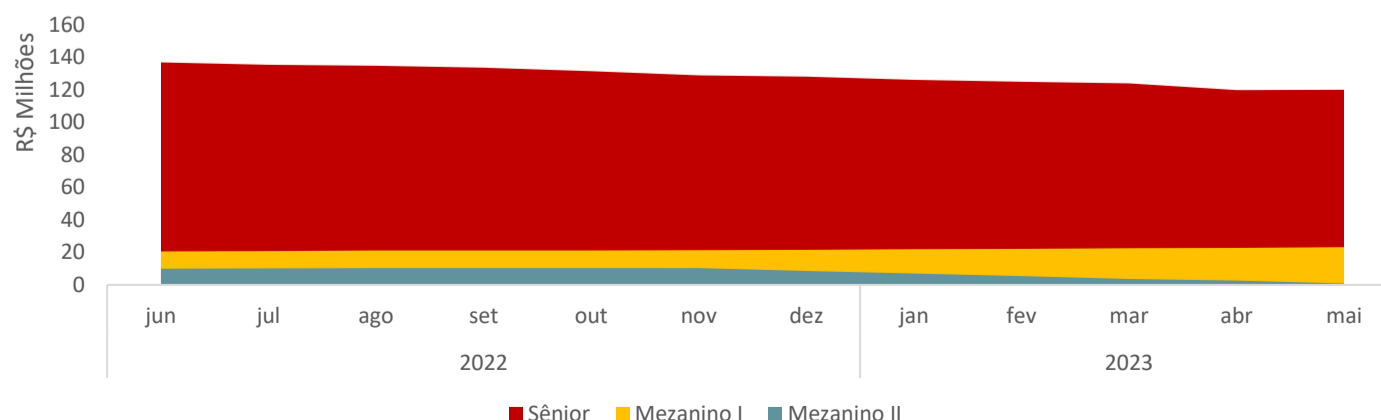
Prioridade no Pagamento

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

	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 2.200.000	R\$ 3.350.000	R\$ 2.385.000	R\$ 2.428.000	R\$ 4.567.415	R\$ 1.425.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 168.509	R\$ 99.972	R\$ 116.653	R\$ 188.488	R\$ 1.030.724	R\$ 193.692
Receitas Financeiras	R\$ 8.623	R\$ 12.808	R\$ 11.609	R\$ 9.630	R\$ 12.612	R\$ 4.940
Despesas	-R\$ 97.035	-R\$ 32.105	-R\$ 45.636	-R\$ 26.805	-R\$ 27.843	-R\$ 47.075
Resultado do Período	R\$ 2.280.097	R\$ 3.430.675	R\$ 2.467.626	R\$ 2.599.313	R\$ 5.582.908	R\$ 1.576.557
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.060,51	R\$ 1.595,66	R\$ 1.147,73	R\$ 1.208,98	R\$ 2.596,70	R\$ 733,28
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\$ 1.080,28	R\$ 1.565,41	R\$ 1.149,15	R\$ 1.205,12	R\$ 2.594,24	R\$ 737,00

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/05/2023

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 119.786.378,45
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 23.175.311,61
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 803.824,17
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 737,00

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, o valor das cotas Mezanino II 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>

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):	150	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 152		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	317	178
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,279	5,614
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,671	5,353


Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	36	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 40		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	7
Vendas Acumulado (und):	170	134
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,621	6,689
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,894	6,458

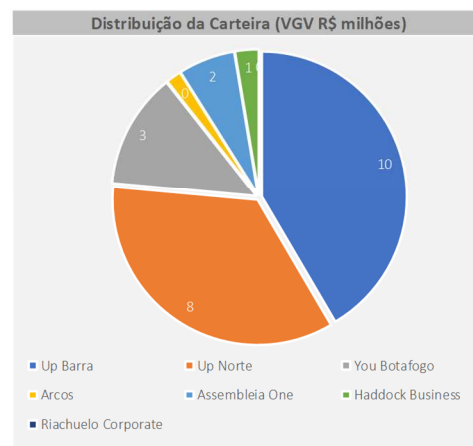
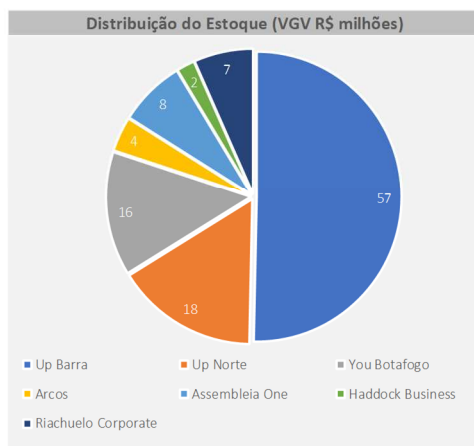
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	8	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 8		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	53	45
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,864	13,049
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,911	13,481

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	54	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	62	4
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	9,948	5,777
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,559	5,819

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	56	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	65	8
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,402	10,633

Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	17	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 21		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	9
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,009	4,659
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,724	5,017

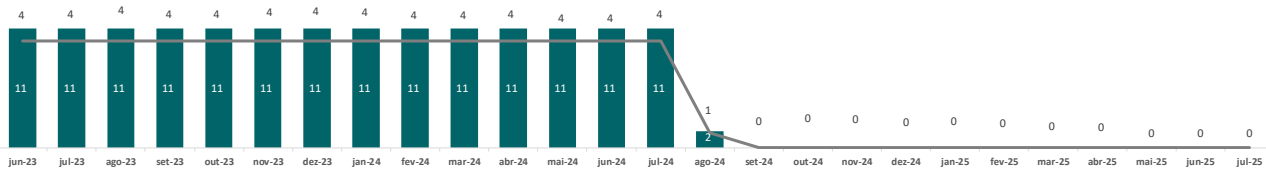
Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	69	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 69		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	70	1
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,778	4,083
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,778	4,083



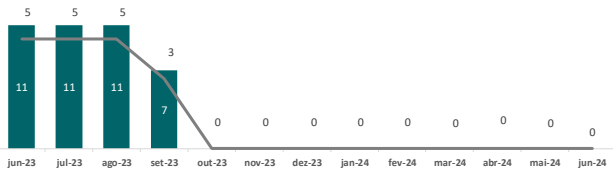
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

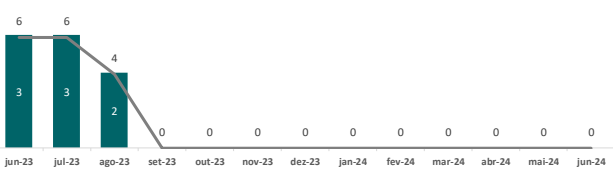
Up Barra



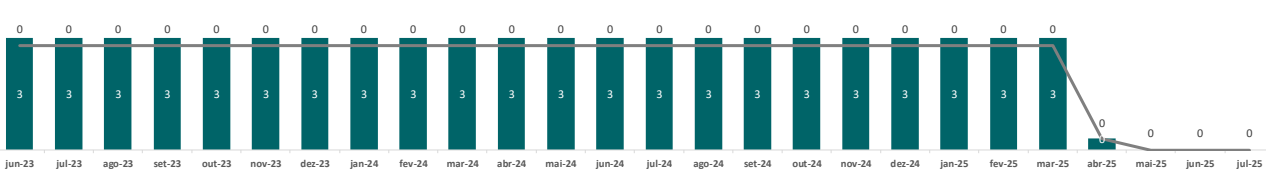
Up Norte



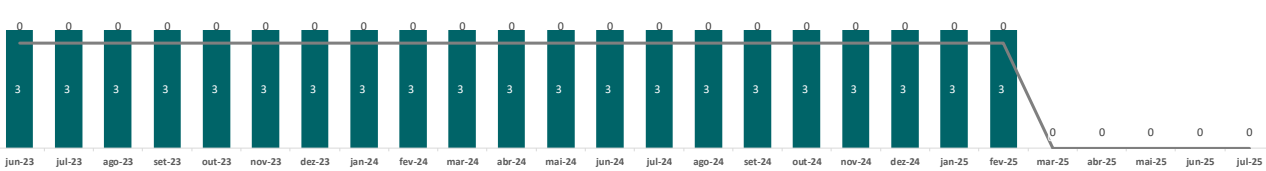
You Botafogo



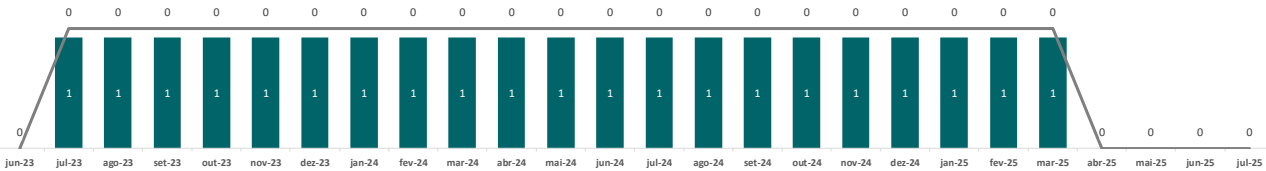
Arcos 123



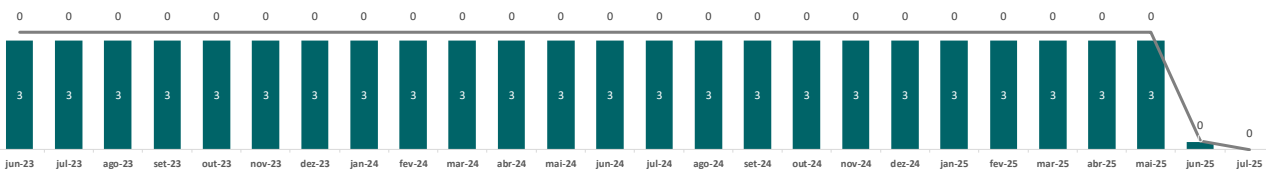
Assembleia One



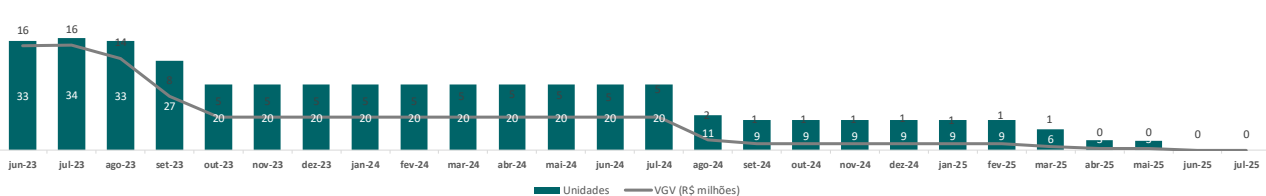
Haddock Business



Riachuelo Corporate

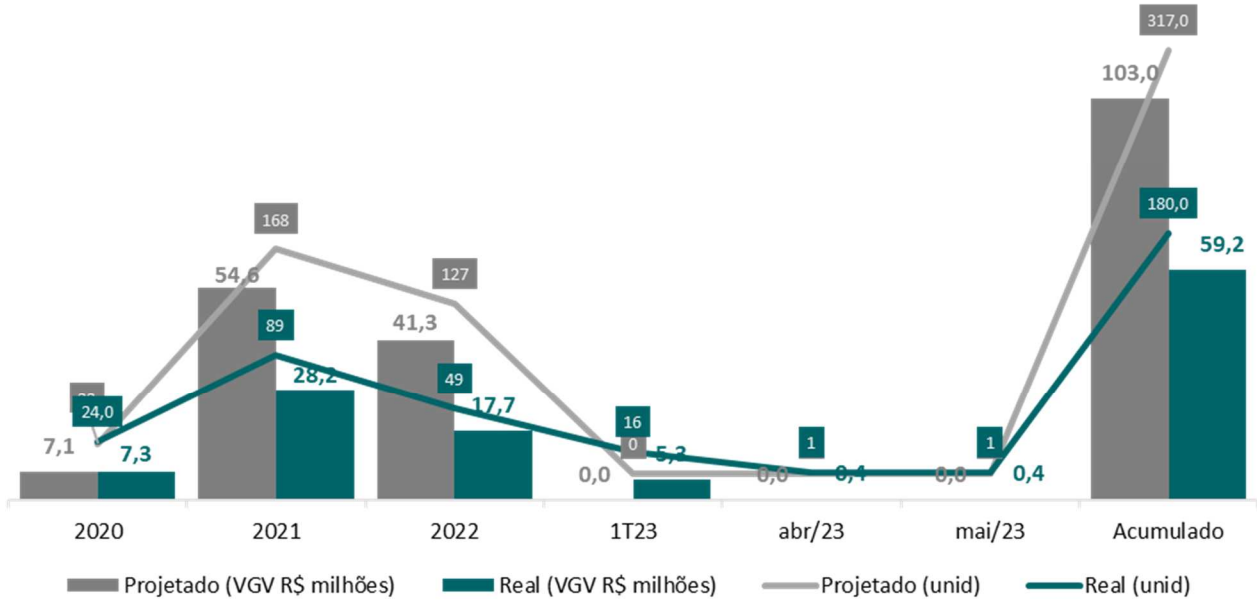


Consolidado

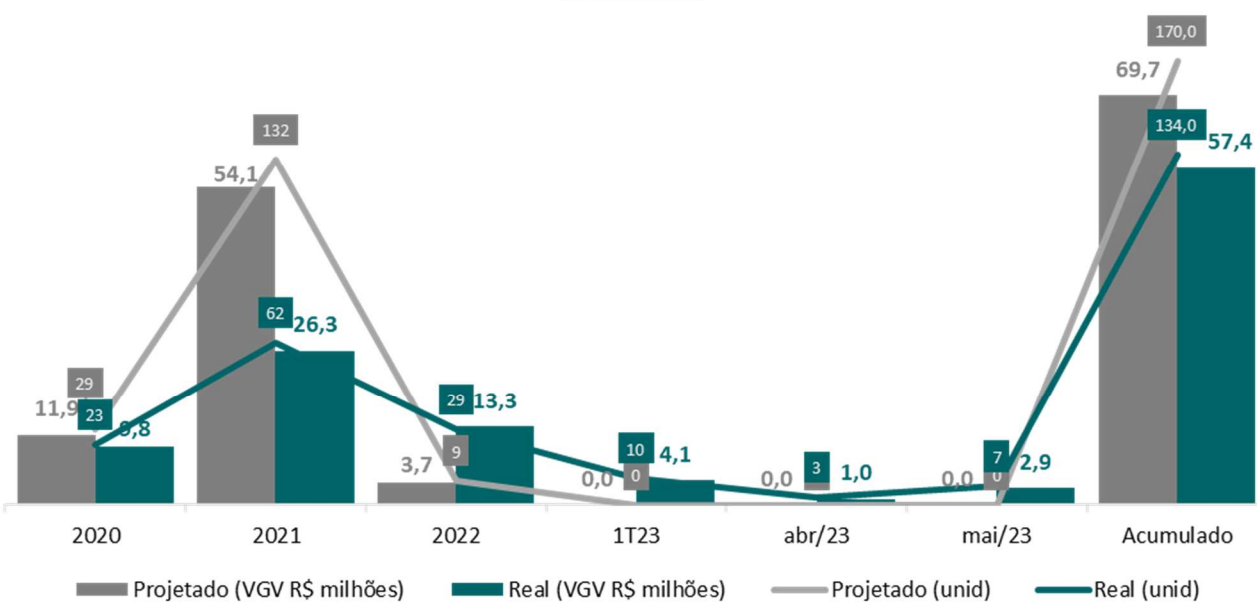


Unidades — VGV (R\$ milhões)

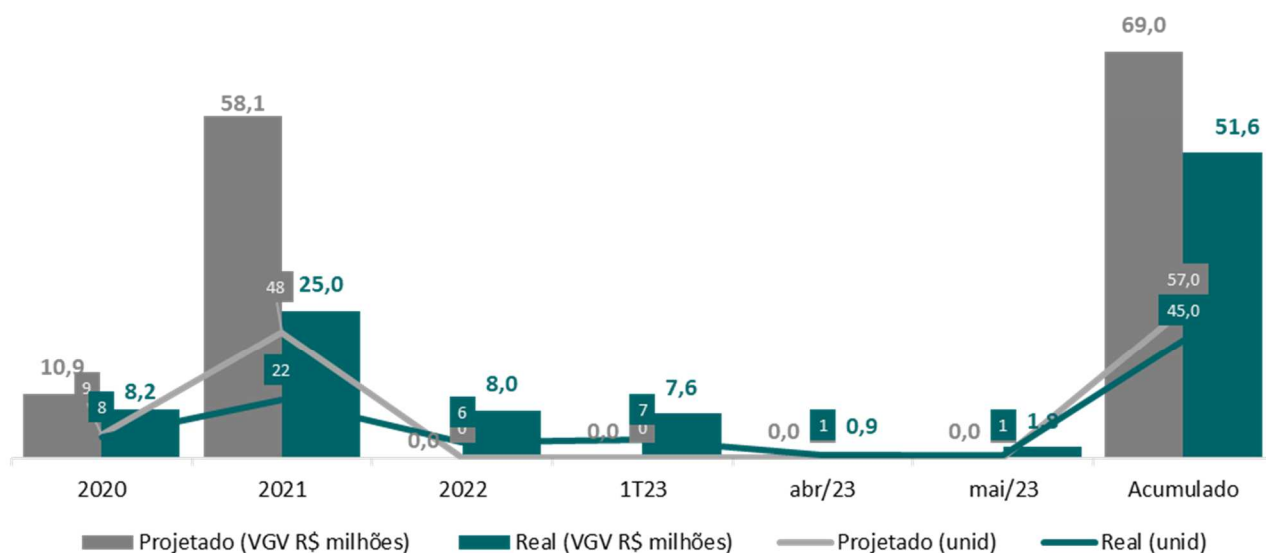
Up Barra



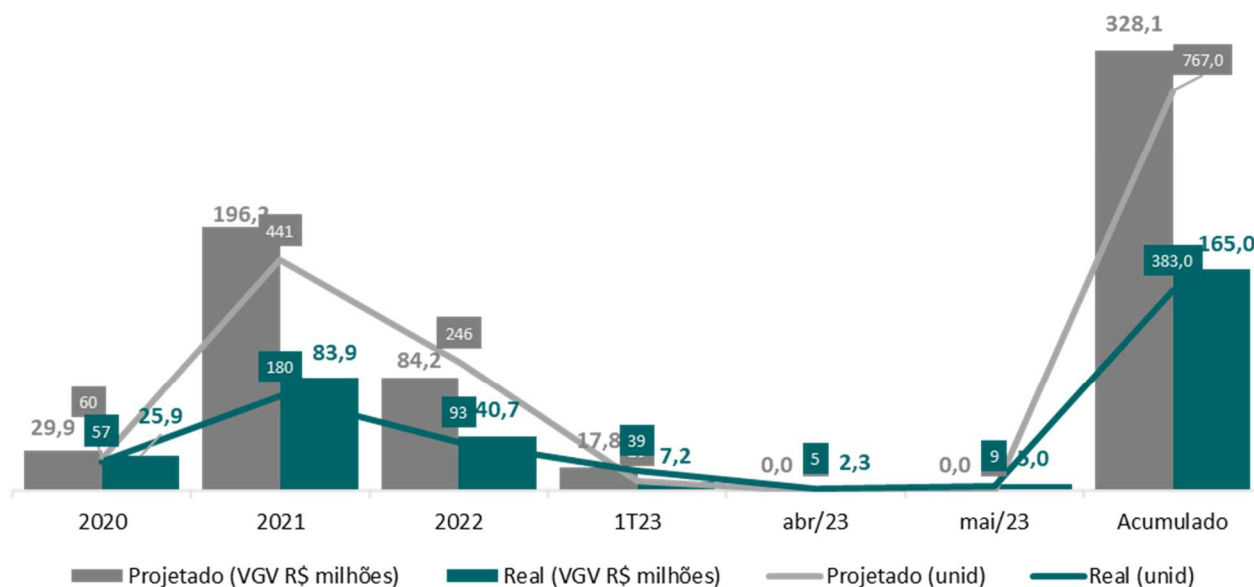
Up Norte



You Botafogo

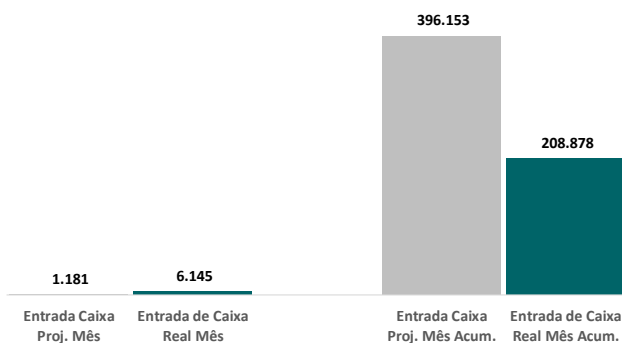


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	maio-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa O	1.038	5.388	352.604	165.399
Entradas	1.181	6.145	396.153	208.878
Clientes	1.181	6.058	396.153	206.792
Rendimentos	-	87	-	2.086
Saídas	(143)	(757)	(43.549)	(43.480)
Marketing	-	(200)	(18.268)	(12.519)
Comissão Fatura	-	-	-	(3.181)
GPP	-	(336)	(9.348)	(13.983)
Outros	-	(54)	-	(4.675)
Impostos	(143)	(167)	(15.933)	(9.122)
Reembolsáveis ²	-	(1.104)	-	(21.764)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 21.764 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/05/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	6.282
VIEDMA RJ	1.176
Total	7.458

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(1.749)	(14.024)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(884)	(7.643)
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)
Total Geral	(2.367)	(9.828)	(6.936)	(2.633)	(21.764)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	21.270	43	87.337	194	2.685	6	111.292	243
Up Barra	9.891	32	55.866	150	714	2	66.471	184
Up Norte	8.308	10	15.840	36	1.971	4	26.119	50
You Botafogo	3.072	1	15.631	8	-	-	18.702	9
Comercial	2.538	7	21.997	196	409	6	24.945	209
Arcos 123	401	2	4.218	54	134	2	4.754	58
Assembleia One	1.508	1	8.326	56	-	-	9.833	57
Haddock Business	629	4	2.004	17	275	4	2.908	25
Riachuelo Corporate	-	-	7.449	69	-	-	7.449	69
Total	23.808	50	109.334	390	3.094	12	136.237	452

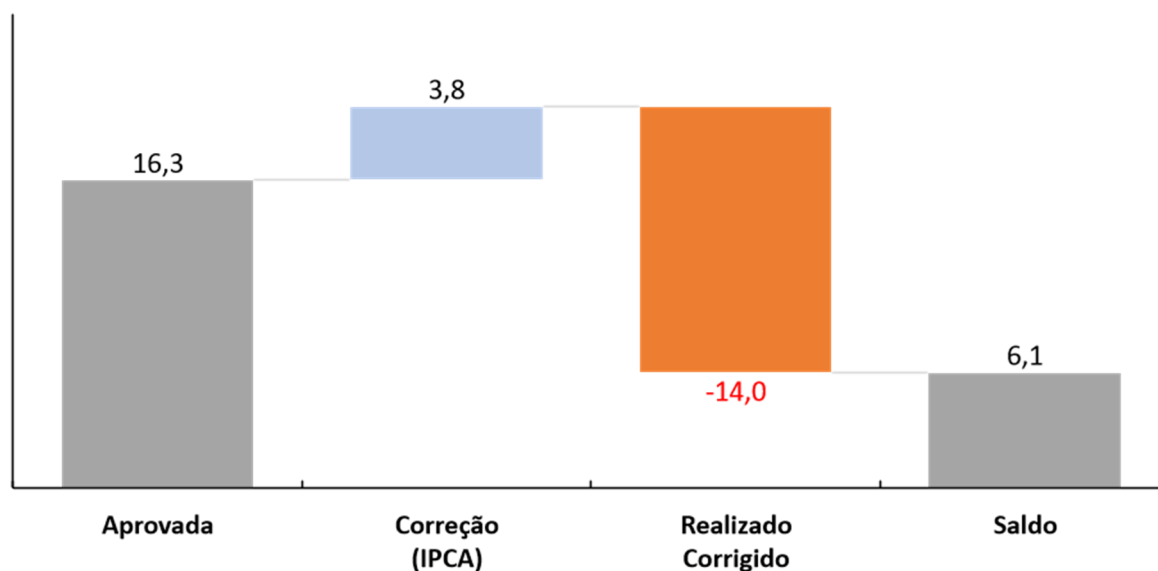
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.176	9.094	21.270
Up Barra	8.179	1.711	9.891
Up Norte	3.158	5.150	8.308
You Botafogo	839	2.233	3.072
Comercial	2.251	287	2.538
Arcos 123	284	117	401
Assembleia One	1.508	-	1.508
Haddock Business	459	170	629
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	14.427	9.381	23.808

Ações de Marketing

Verba de Marketing



CONTATOS DE RI

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

Leandro Melnick
CEO

Marcelo Dzik
CFO

Tiago Krall
Diretor de Planejamento
Estratégico e RI