

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

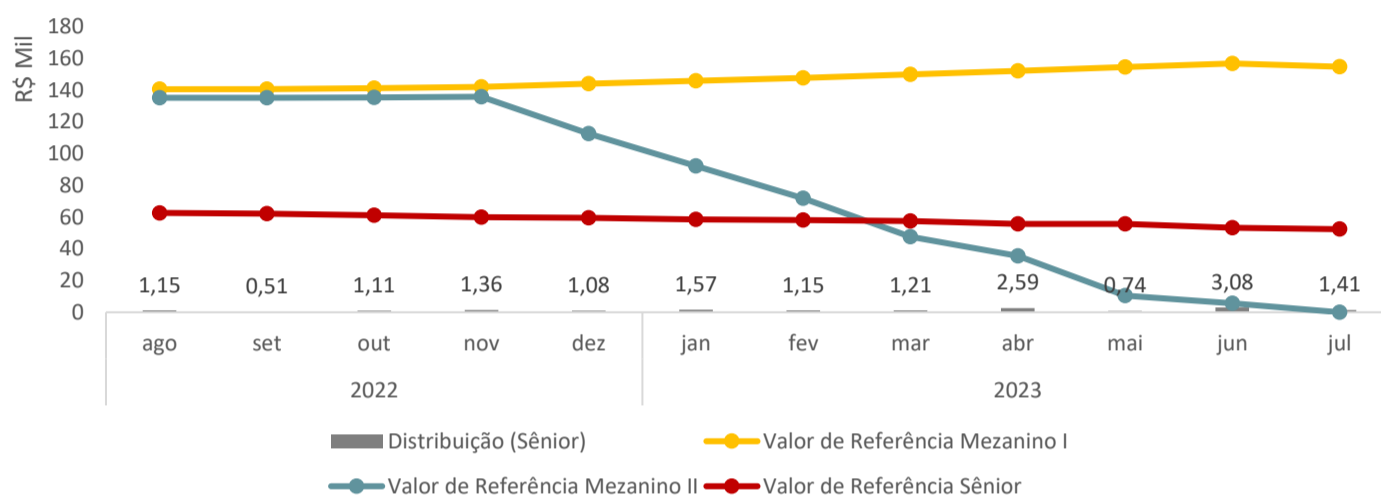
Público-alvo: Colocação Privada

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.



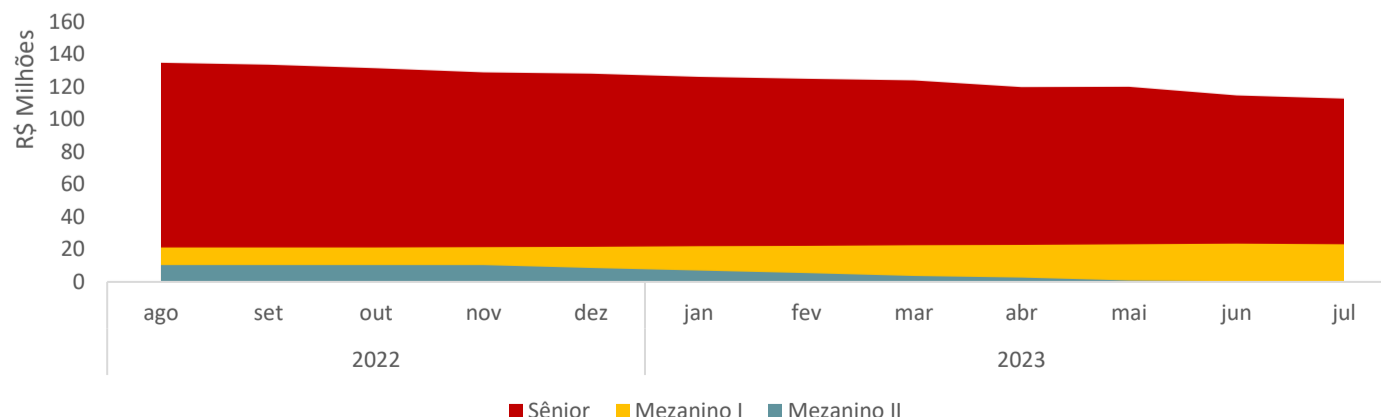
Prioridade no Pagamento

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

	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 2.385.000	R\$ 2.428.000	R\$ 4.567.415	R\$ 1.425.000	R\$ 5.540.000	R\$ 2.773.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 116.653	R\$ 188.488	R\$ 1.030.724	R\$ 193.692	R\$ 1.103.547	R\$ 265.650
Receitas Financeiras	R\$ 11.609	R\$ 9.630	R\$ 12.612	R\$ 4.940	R\$ 12.621	R\$ 9.435
Despesas	-R\$ 45.636	-R\$ 26.805	-R\$ 27.843	-R\$ 47.075	-R\$ 27.725	-R\$ 26.869
Resultado do Período	R\$ 2.467.626	R\$ 2.599.313	R\$ 5.582.908	R\$ 1.576.557	R\$ 6.628.444	R\$ 3.021.215
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.147,73	R\$ 1.208,98	R\$ 2.596,70	R\$ 733,28	R\$ 3.083,00	R\$ 1.405,22
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\$ 1.149,15	R\$ 1.205,12	R\$ 2.594,24	R\$ 737,00	R\$ 3.079,36	R\$ 1.407,21

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/07/2023

Qtde. Investidores (Sênior) / Patrimônio Líquido (Sênior)

8 / R\$ 112.510.232,83

Qtde. Investidores (Mezanino I) / Patrimônio Líquido (Mezanino I)

2 / R\$ 23.190.603,32

Qtde. Investidores (Mezanino II) / Patrimônio Líquido (Mezanino II)

1 / R\$ 0,00

Rendimento por Cota (Sênior) / Amortização por Cota (Sênior)

R\$ 0,00 / R\$ 1.407,21

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.

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):	142	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 144		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	317	186
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,330	5,587
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,705	5,360

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	35	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 39		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	170	138
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,644	6,666
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,925	6,460

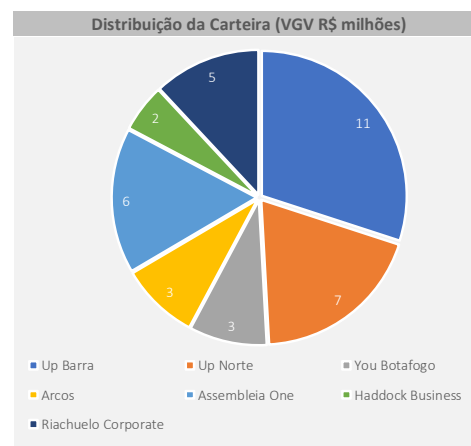
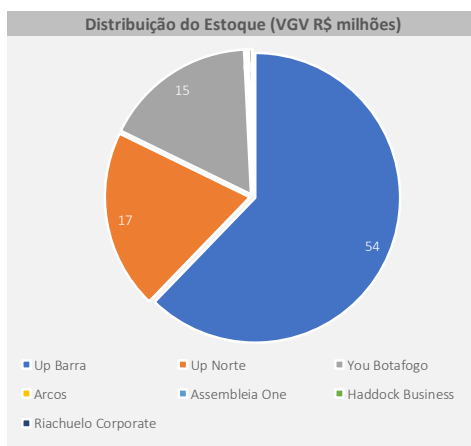
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	7	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 7		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	53	46
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,852	13,037
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,949	13,469

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	54
Vendas Acumulado (und):	62	58
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,131	2,907
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	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	56
Vendas Acumulado (und):	65	64
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	17,911	3,541
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	17,598	4,427

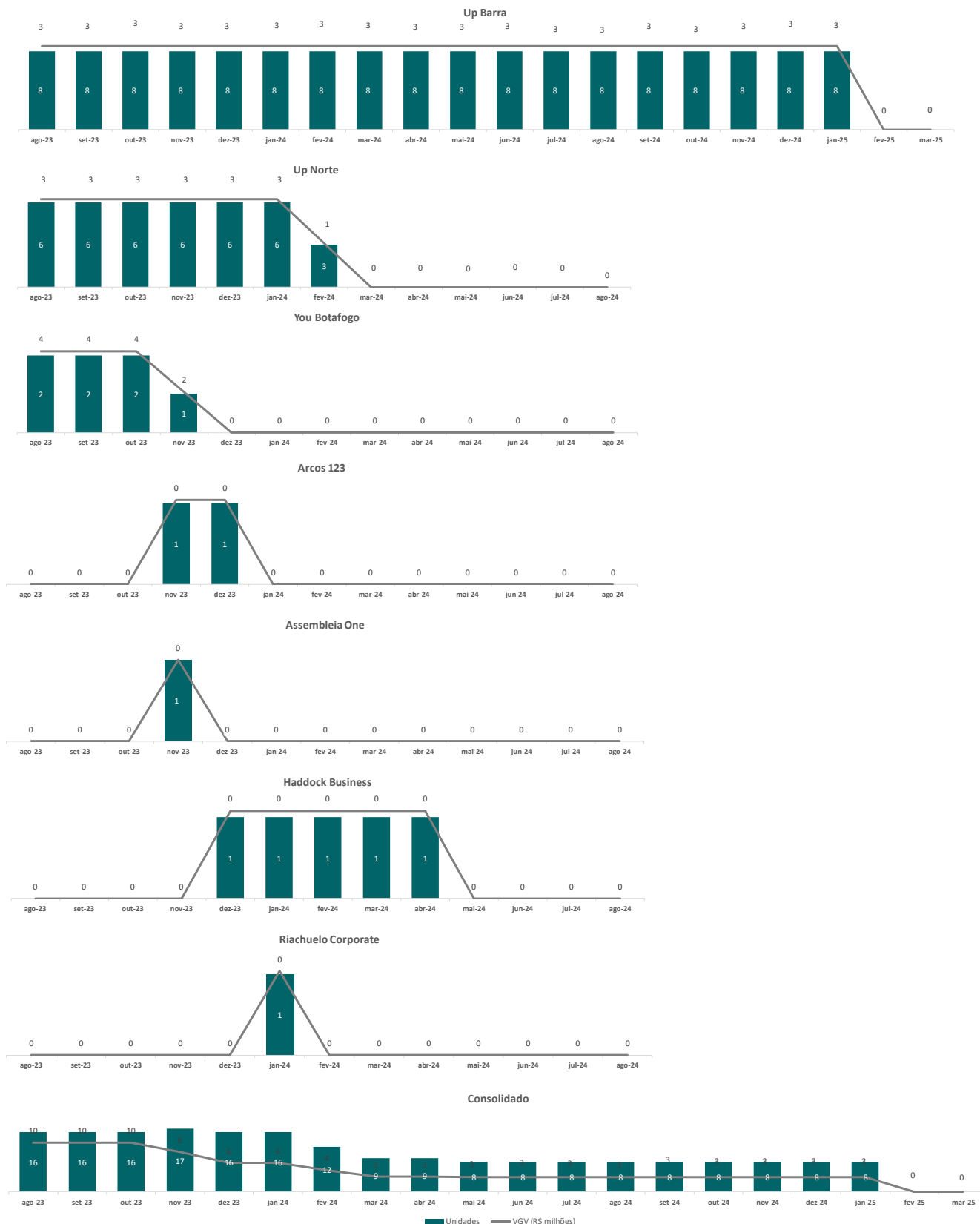
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 5		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	16
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,769	3,220
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

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	68
Vendas Acumulado (und):	70	69
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159

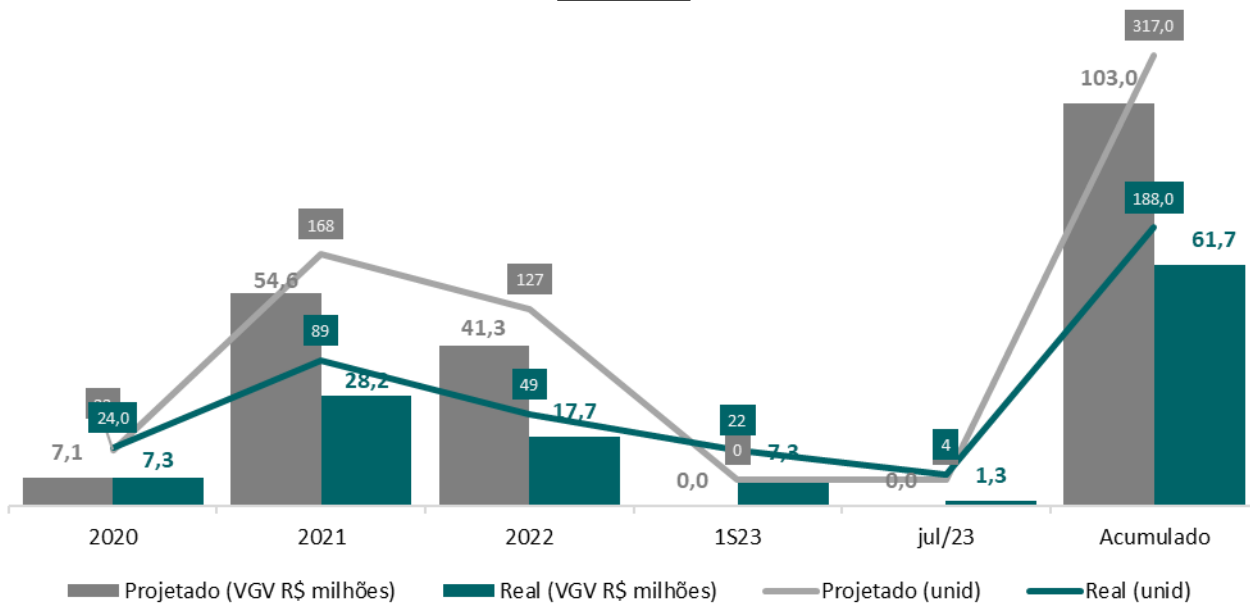


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

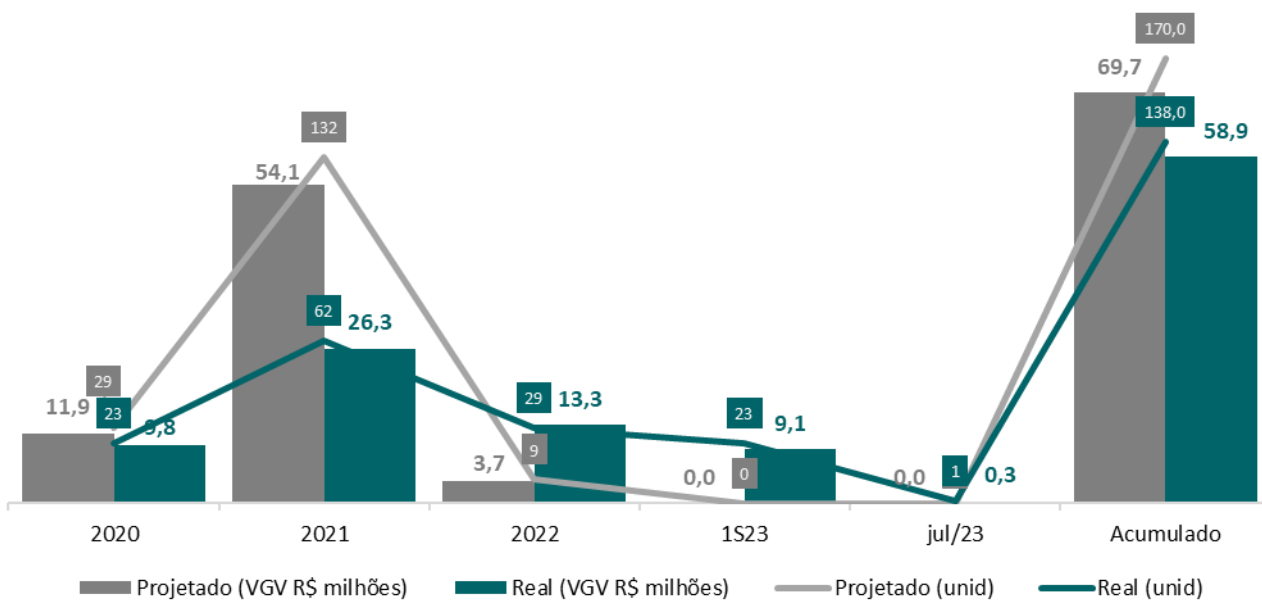
Projeção de Vendas



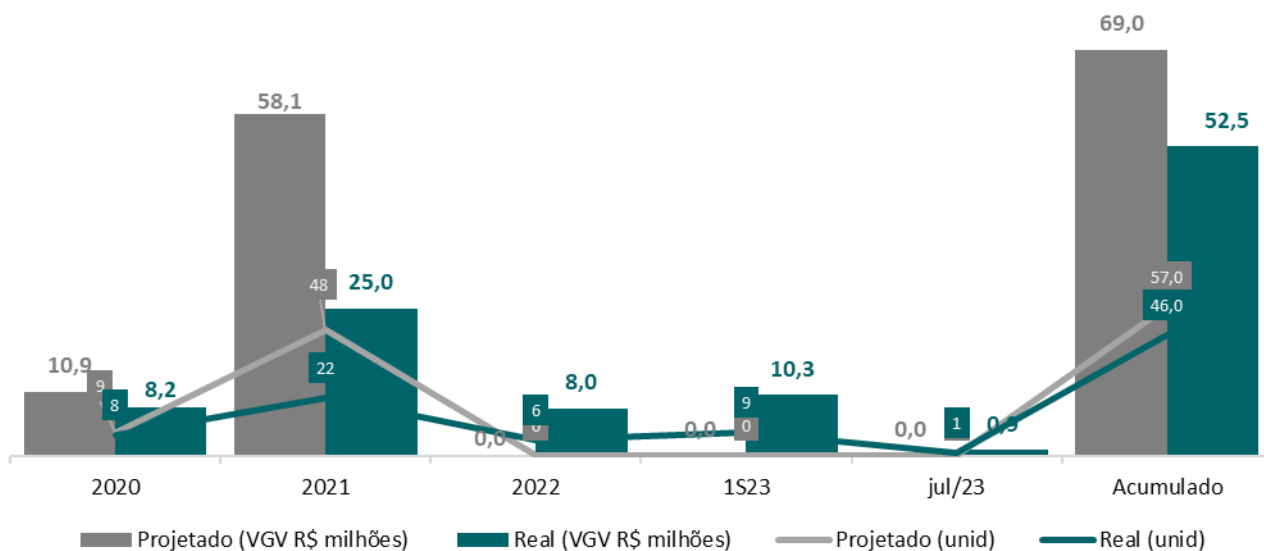
Up Barra



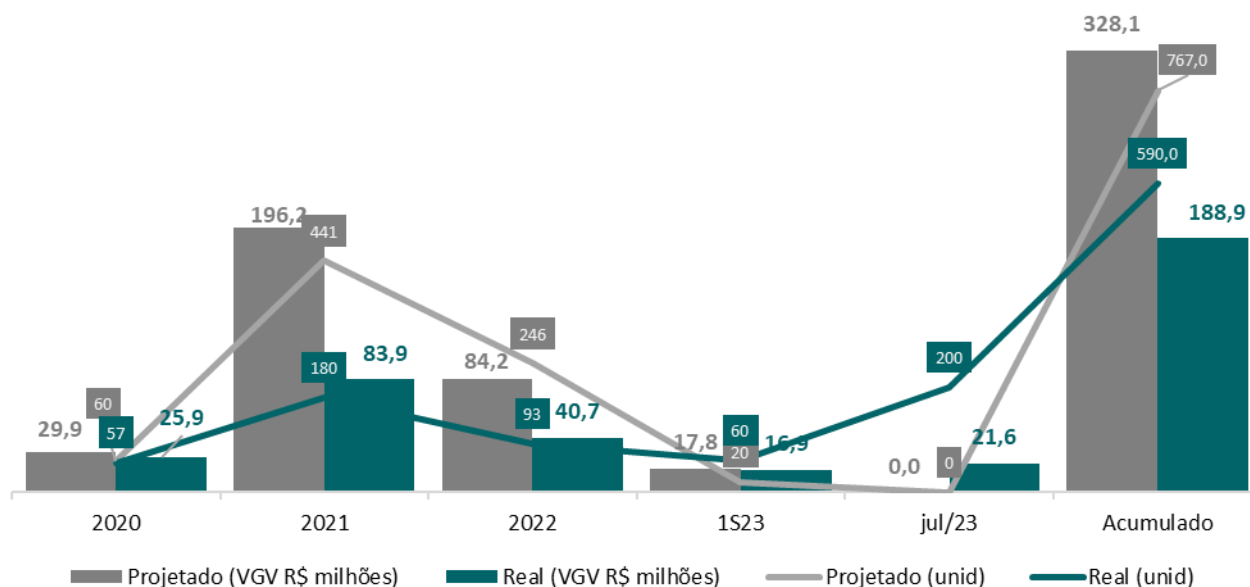
Up Norte



You Botafogo

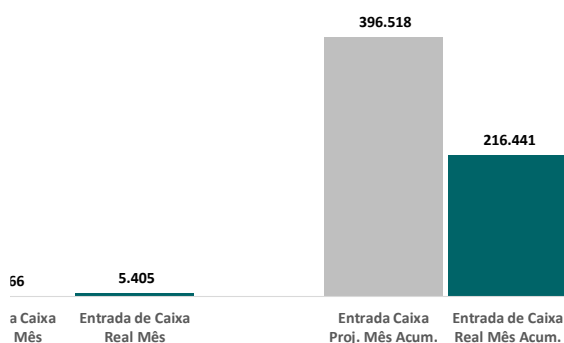


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	julho-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	5.641	4.469	352.915	171.208
Entradas	966	5.405	396.518	216.441
Clientes	293	5.335	396.518	214.203
Rendimentos	673	69	-	2.238
Saídas	4.675	(936)	(43.603)	(45.233)
Marketing	406	(181)	(18.268)	(12.850)
Comissão Faturada	-	-	-	(3.208)
GPP	-	(458)	(9.348)	(14.769)
Outros	-	(147)	-	(4.917)
Impostos	4.269	(149)	(15.986)	(9.489)
Reembolsáveis²	-	(456)	-	(22.486)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 22.486 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/07/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.079
VIEDMA RJ	1.189
Total	4.269

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(1.909)	(14.184)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.445)	(8.204)
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)	(3.354)	(22.486)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	21.892	63	83.307	184	2.679	6	107.878	253
Up Barra	11.366	39	53.199	142	715	2	65.280	183
Up Norte	7.242	20	15.375	35	1.964	4	24.581	59
You Botafogo	3.284	4	14.732	7	-	-	18.017	11
Comercial	15.984	133	285	3	379	6	16.648	142
Arcos 123	3.308	56	-	-	121	2	3.429	58
Assembleia One	6.132	56	167	1	-	-	6.299	57
Haddock Business	2.019	20	58	1	258	4	2.334	25
Riachuelo Corporate	4.524	1	61	1	-	-	4.585	2
Total	37.876	196	83.592	187	3.058	12	124.526	395

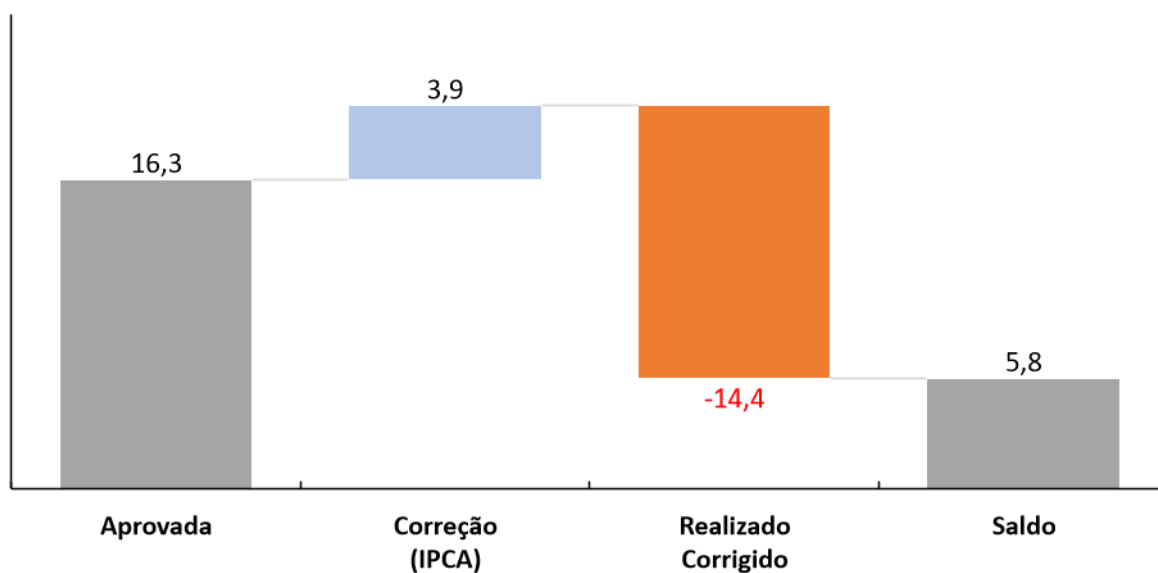
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.194	9.698	21.892
Up Barra	8.257	3.109	11.366
Up Norte	3.094	4.147	7.242
You Botafogo	842	2.442	3.284
Comercial	15.814	170	15.984
Arcos 123	3.308	-	3.308
Assembleia One	6.132	-	6.132
Haddock Business	1.849	170	2.019
Riachuelo Corporate	4.524	-	4.524
Total	28.008	9.868	37.876

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