

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

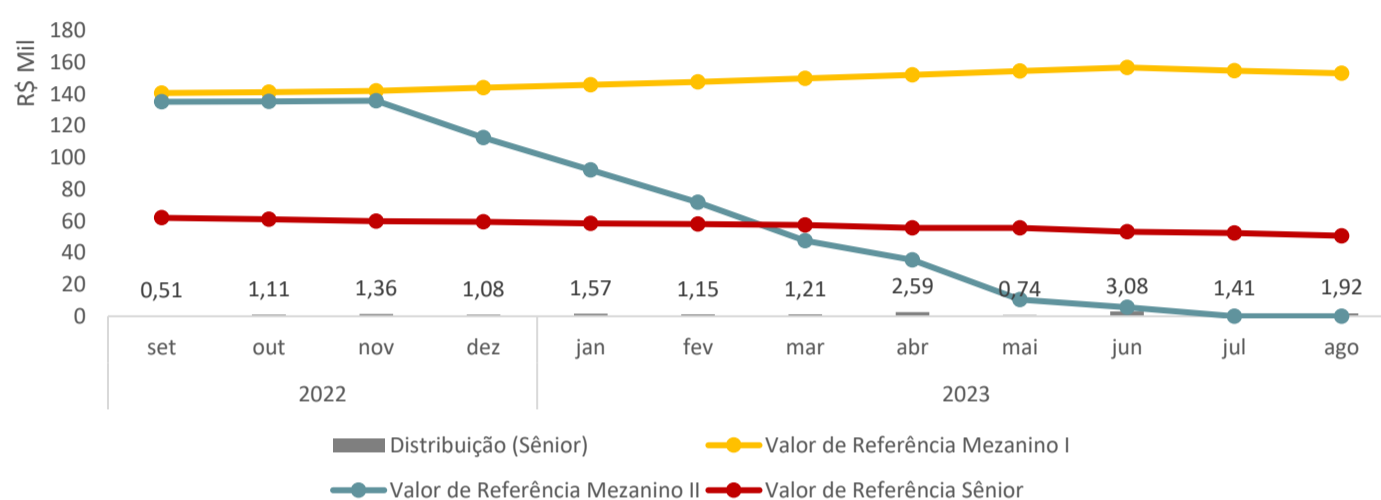
Público-alvo: Colocação Privada

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

Estoque RJ FII



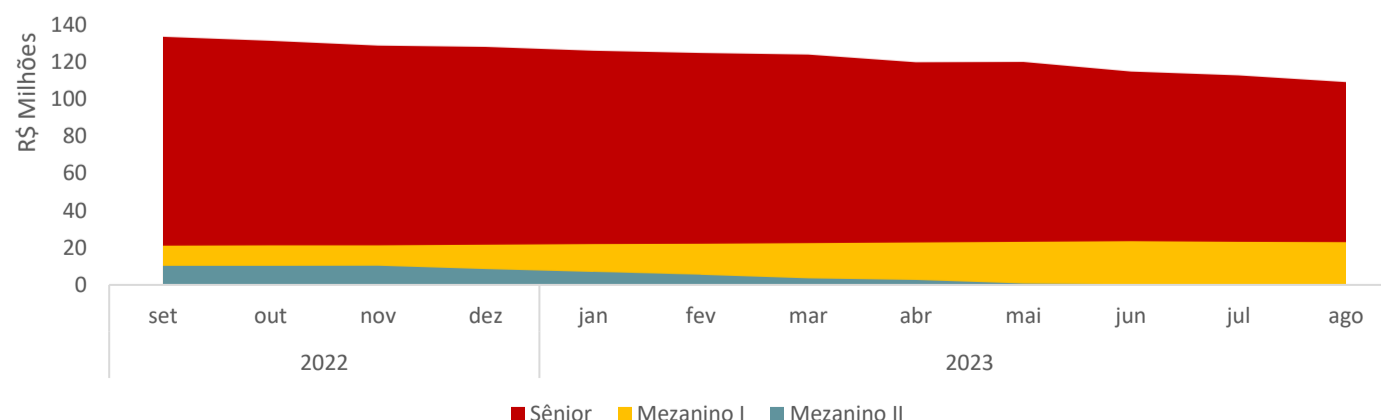
Prioridade no Pagamento

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

	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 2.428.000	R\$ 4.567.415	R\$ 1.425.000	R\$ 5.540.000	R\$ 2.773.000	R\$ 3.680.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 188.488	R\$ 1.030.724	R\$ 193.692	R\$ 1.103.547	R\$ 265.650	R\$ 455.682
Receitas Financeiras	R\$ 9.630	R\$ 12.612	R\$ 4.940	R\$ 12.621	R\$ 9.435	R\$ 12.249
Despesas	-R\$ 26.805	-R\$ 27.843	-R\$ 47.075	-R\$ 27.725	-R\$ 26.869	-R\$ 27.863
Resultado do Período	R\$ 2.599.313	R\$ 5.582.908	R\$ 1.576.557	R\$ 6.628.444	R\$ 3.021.215	R\$ 4.120.067
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.208,98	R\$ 2.596,70	R\$ 733,28	R\$ 3.083,00	R\$ 1.405,22	R\$ 1.916,31
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\$ 1.205,12	R\$ 2.594,24	R\$ 737,00	R\$ 3.079,36	R\$ 1.407,21	R\$ 1.915,69

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/08/2023

Qtde. Investidores (Sênior) Patrimônio Líquido (Sênior)

8 R\$ 109.027.589,59

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

2 R\$ 22.942.275,29

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

1 R\$ 0,00

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

R\$ 0,00 R\$ 1.915,69

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):	141	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 143		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	317	187
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,345	5,574
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,711	5,362

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	33	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 37		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	3
Vendas Acumulado (und):	170	141
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,666	6,669
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,947	6,471

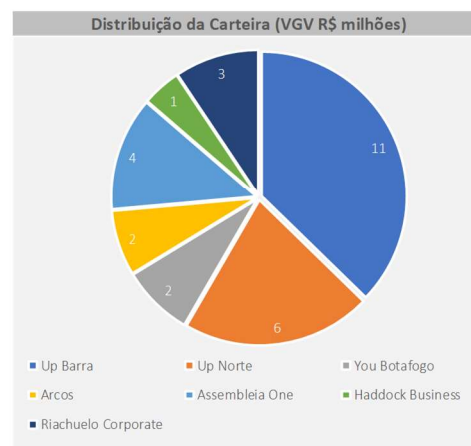
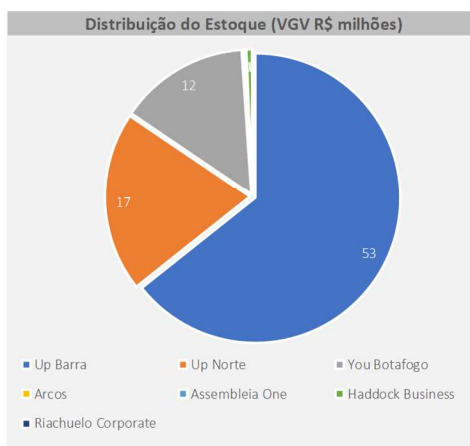
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	4	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 4		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	3
Vendas Acumulado (und):	53	49
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,896	13,043
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,074	13,446

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 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	0
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

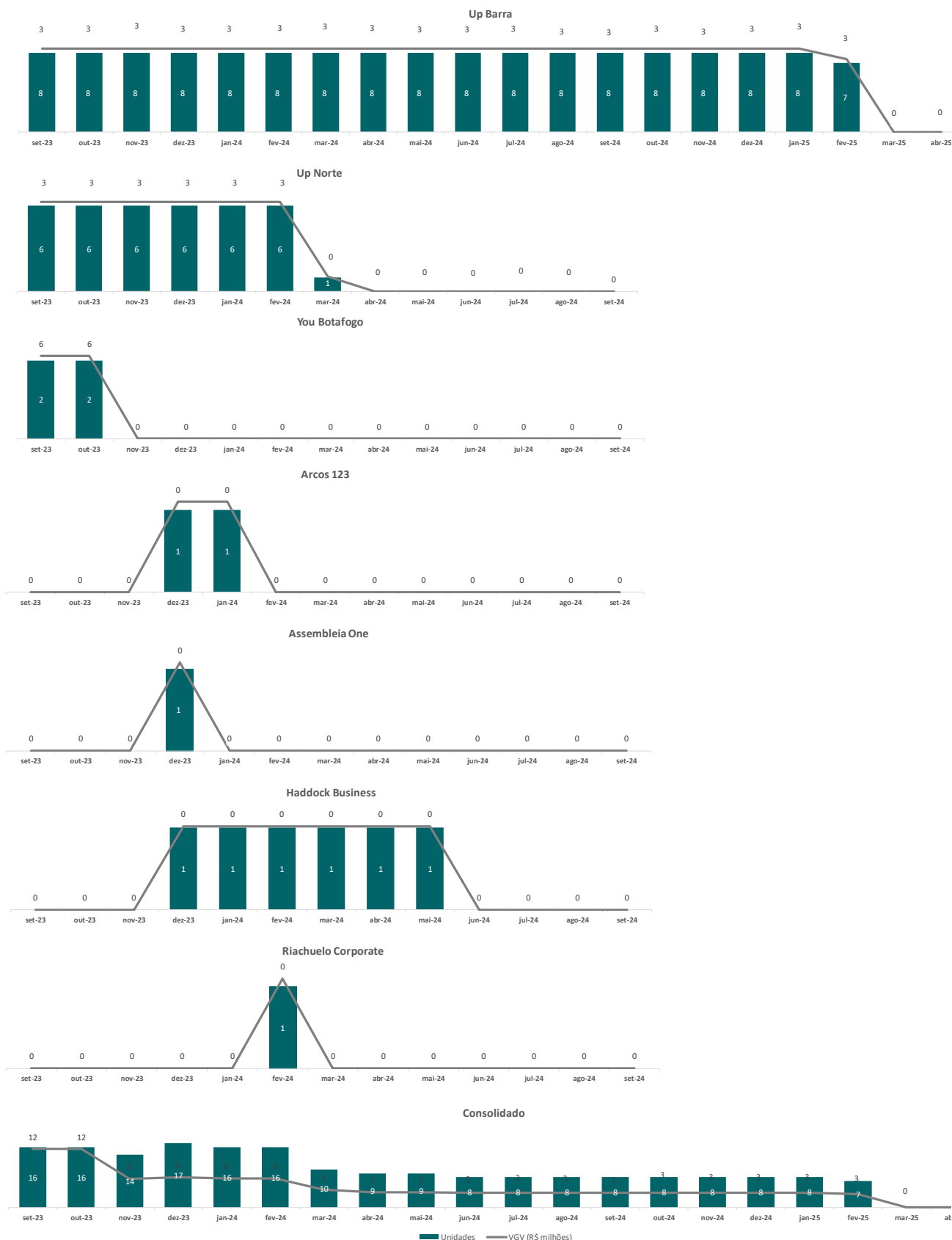
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	2	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 6		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,769	3,220
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

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	0
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

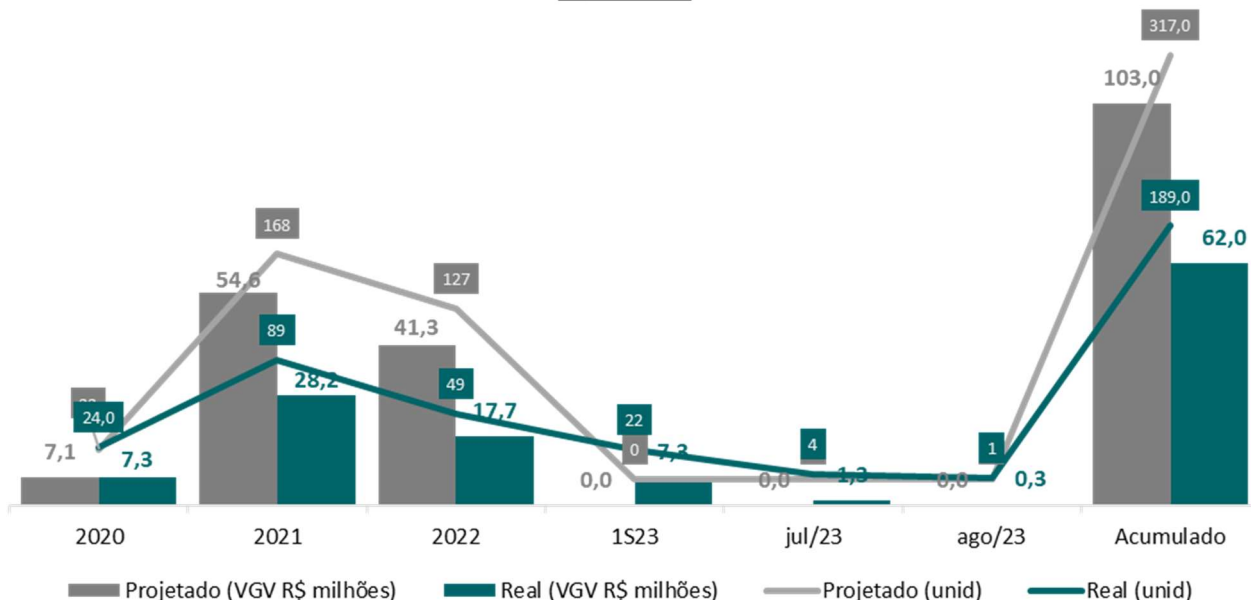


¹O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

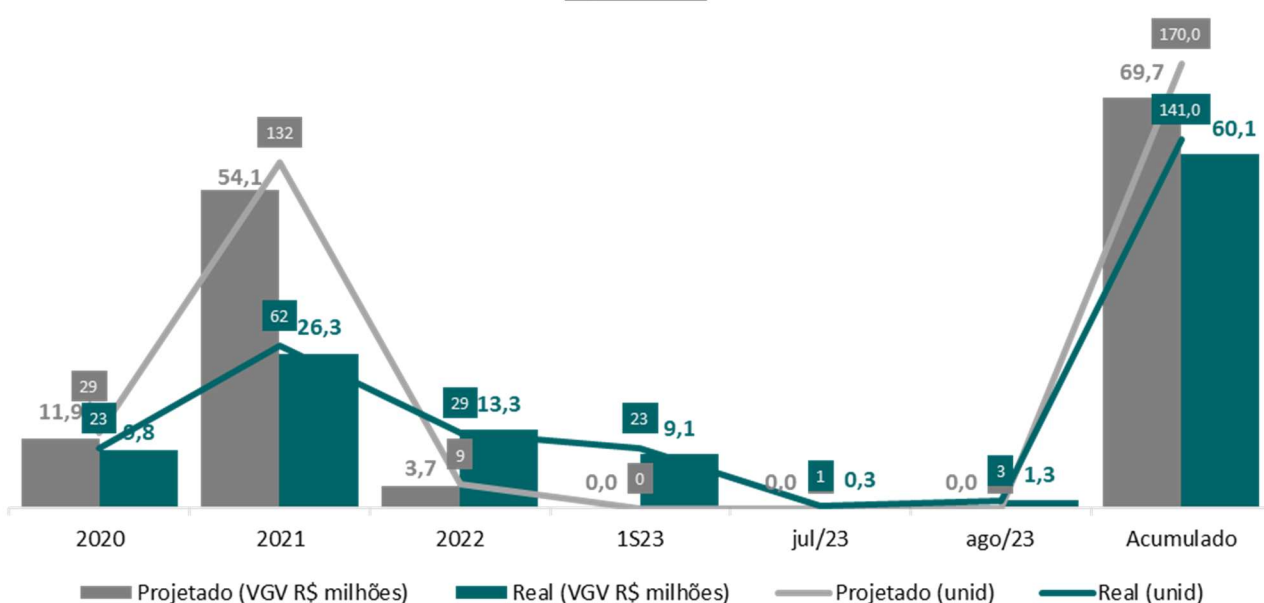
Projeção de Vendas



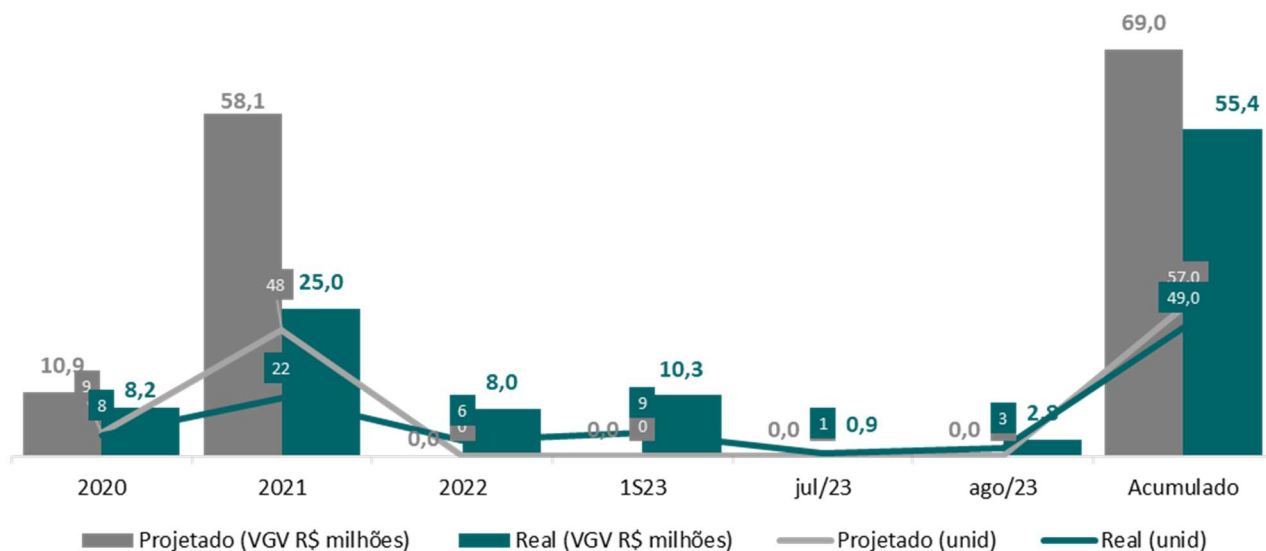
Up Barra



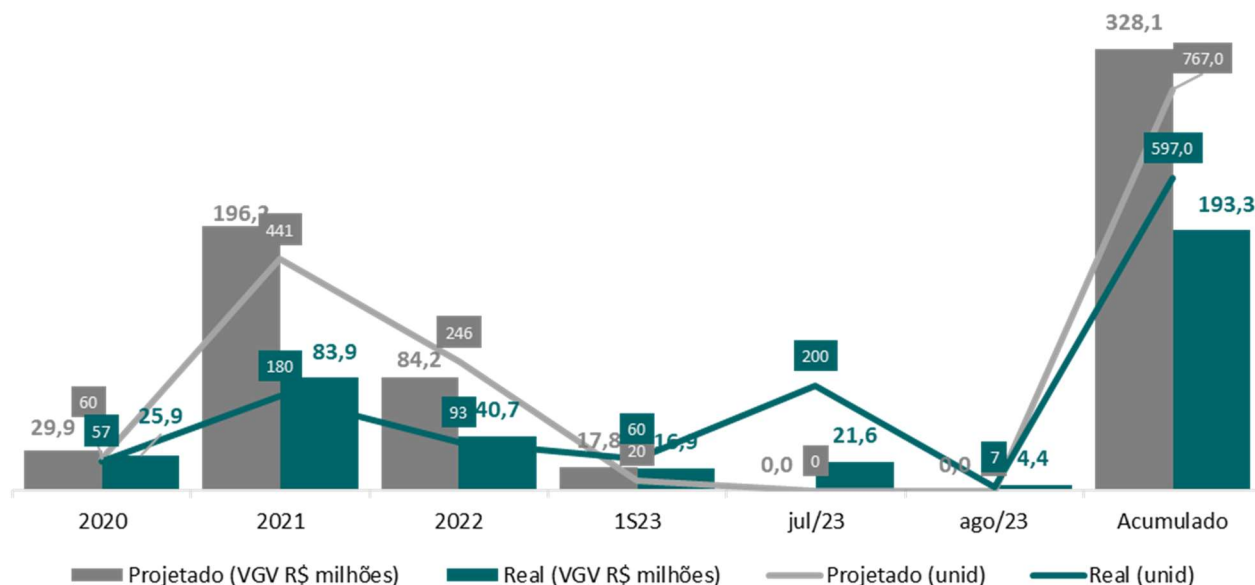
Up Norte



You Botafogo

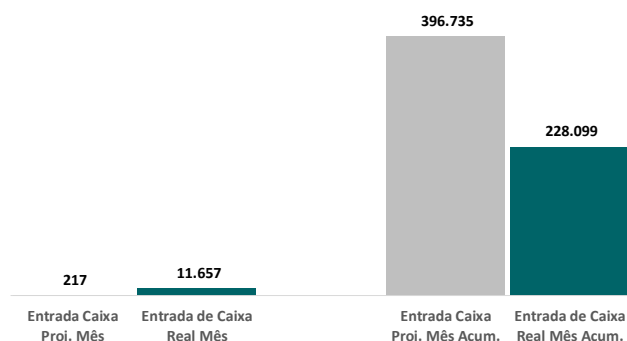


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	agosto-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	209	10.807	353.124	182.016
Entradas	217	11.657	396.735	228.099
Clientes	217	11.551	396.735	225.755
Rendimentos	-	106	-	2.344
Saídas	(9)	(850)	(43.611)	(46.083)
Marketing	-	(105)	(18.268)	(12.955)
Comissão Faturada	-	(86)	-	(3.295)
GPP	-	(362)	(9.348)	(15.131)
Outros	-	(67)	-	(4.984)
Impostos	(9)	(230)	(15.995)	(9.719)
Reembolsáveis²	-	(232)	-	(22.718)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 22.718 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/08/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	10.051
VIEDMA RJ	1.095
Total	11.146

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)	(1.677)	(8.436)
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)	(3.587)	(22.718)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	19.539	61	78.563	178	2.663	6	100.765	245
Up Barra	11.256	40	52.113	141	703	2	64.072	183
Up Norte	6.373	17	14.577	33	1.959	4	22.910	54
You Botafogo	1.910	4	11.873	4	-	-	13.783	8
Comercial	10.170	132	414	4	465	6	11.049	142
Arcos 123	2.193	56	-	-	129	2	2.322	58
Assembleia One	3.844	56	179	1	-	-	4.023	57
Haddock Business	1.297	19	171	2	337	4	1.804	25
Riachuelo Corporate	2.836	1	64	1	-	-	2.900	2
Total	29.709	193	78.977	182	3.128	12	111.814	387

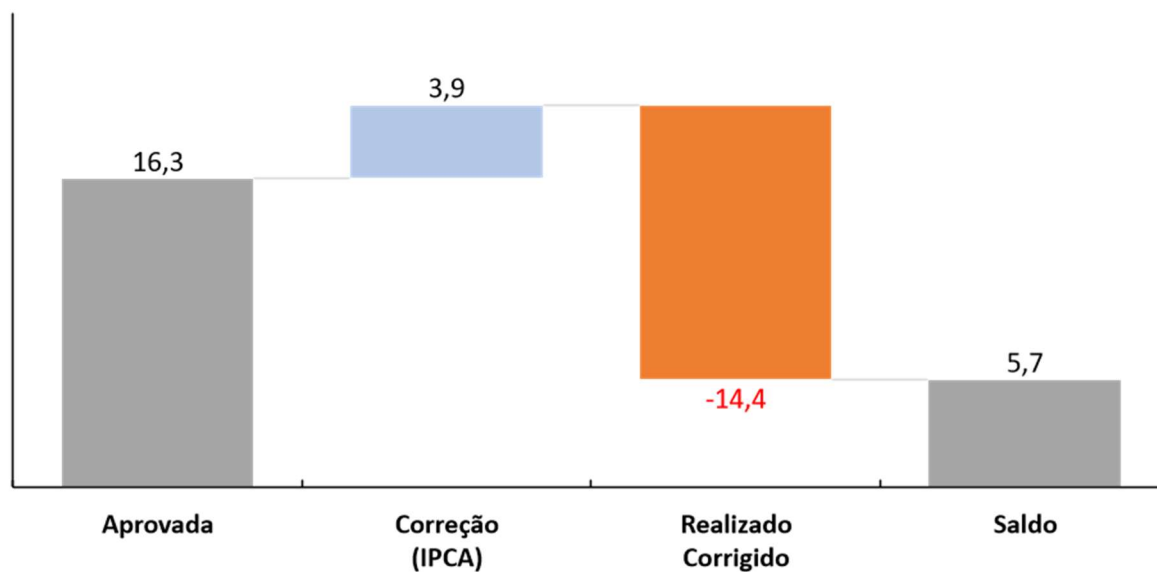
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	13.154	6.385	19.539
Up Barra	8.501	2.754	11.256
Up Norte	4.052	2.321	6.373
You Botafogo	600	1.310	1.910
Comercial	10.000	170	10.170
Arcos 123	2.193	-	2.193
Assembleia One	3.844	-	3.844
Haddock Business	1.127	170	1.297
Riachuelo Corporate	2.836	-	2.836
Total	23.154	6.555	29.709

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