

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

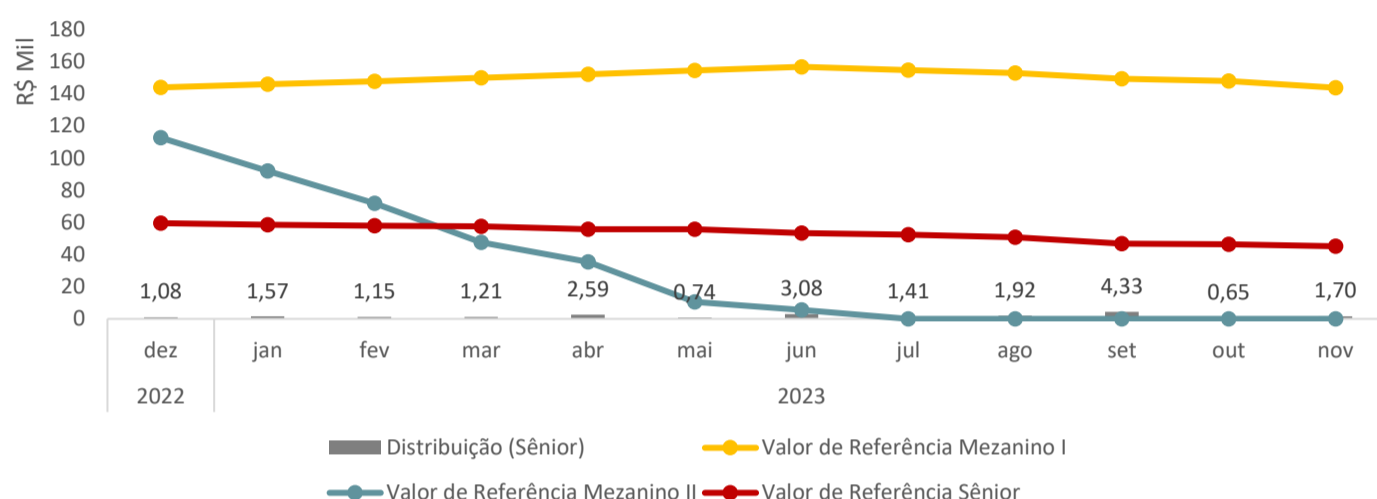
Público-alvo: Colocação Privada

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.



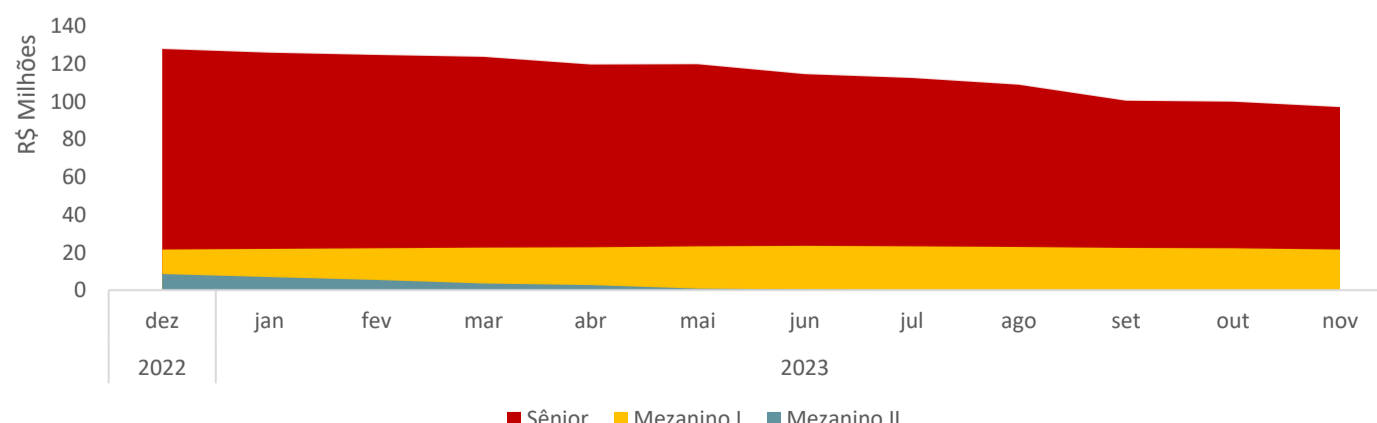
Prioridade no Pagamento

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

	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 5.540.000	R\$ 2.773.000	R\$ 3.680.000	R\$ 9.087.000	R\$ 700.000	R\$ 3.403.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 1.103.547	R\$ 265.650	R\$ 455.682	R\$ 232.135	R\$ 702.722	R\$ 269.893
Receitas Financeiras	R\$ 12.621	R\$ 9.435	R\$ 12.249	R\$ 19.528	R\$ 5.292	R\$ 8.361
Despesas	-R\$ 27.725	-R\$ 26.869	-R\$ 27.863	-R\$ 26.809	-R\$ 27.668	-R\$ 29.575
Resultado do Período	R\$ 6.628.444	R\$ 3.021.215	R\$ 4.120.067	R\$ 9.311.854	R\$ 1.380.345	R\$ 3.651.679
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.083,00	R\$ 1.405,22	R\$ 1.916,31	R\$ 4.331,09	R\$ 642,02	R\$ 1.698,46
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\$ 3.079,36	R\$ 1.407,21	R\$ 1.915,69	R\$ 4.326,46	R\$ 648,86	R\$ 1.695,65

Patrimônio Líquido



Destaques de 30/11/2023

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 97.065.517,22
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 21.557.475,28
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.695,65

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):	124	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 125		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	8
Vendas Acumulado (und):	317	206
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,361	5,325
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,774	5,343

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	26	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 29		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	170	149
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,865	6,609
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	7,017	6,472

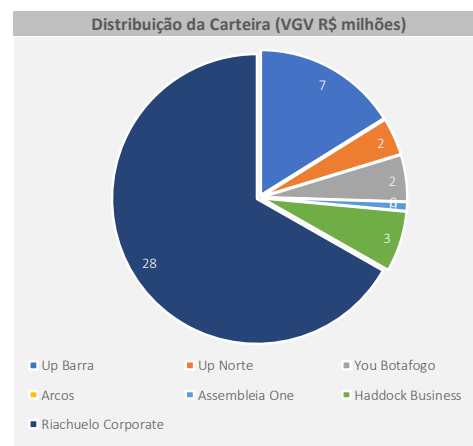
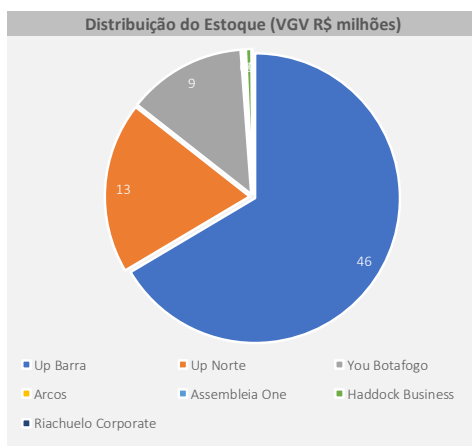
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,938	13,078
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,189	13,435

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 2		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	62	58
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,138	2,805
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

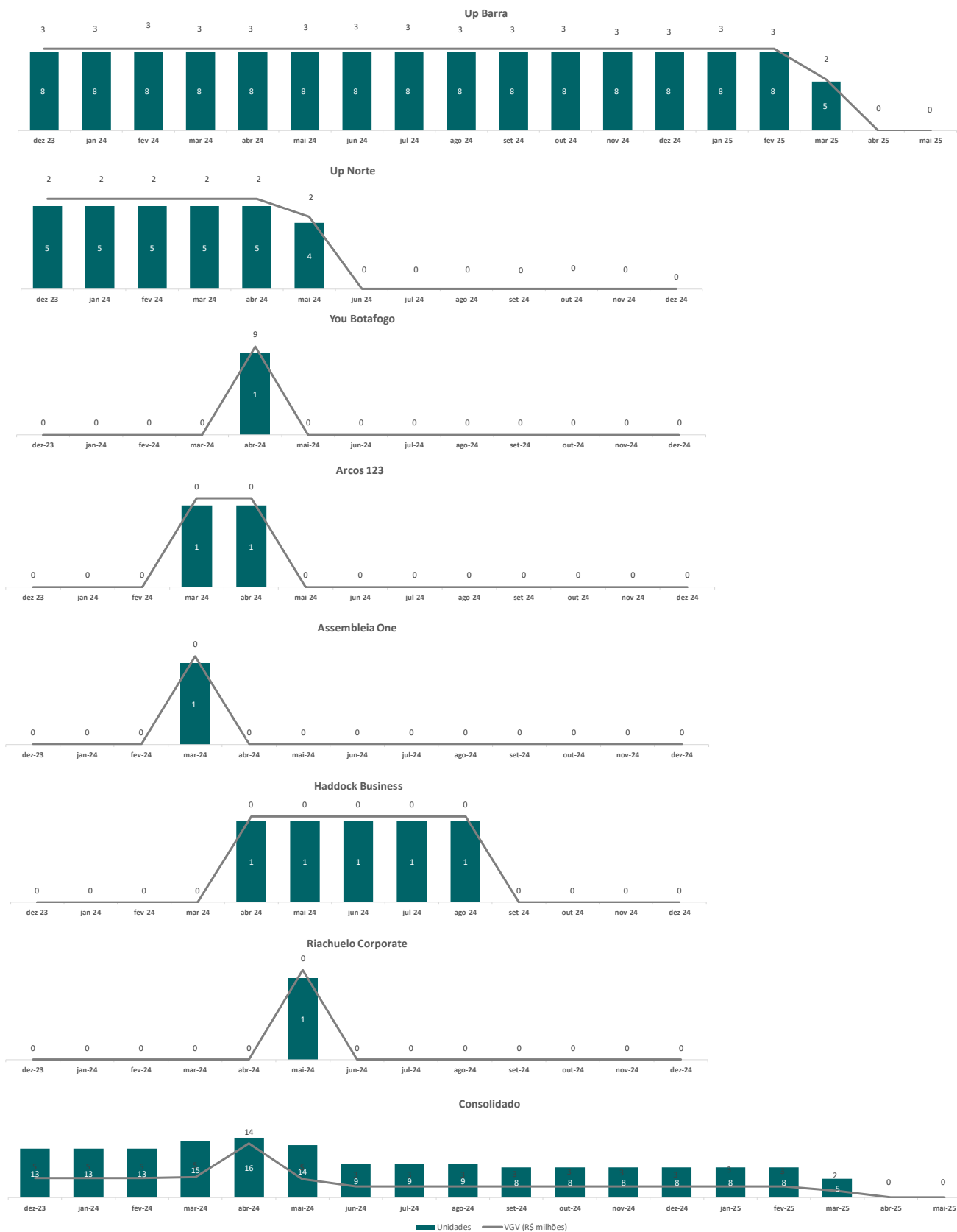
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	2	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 5		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,769	3,220
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

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

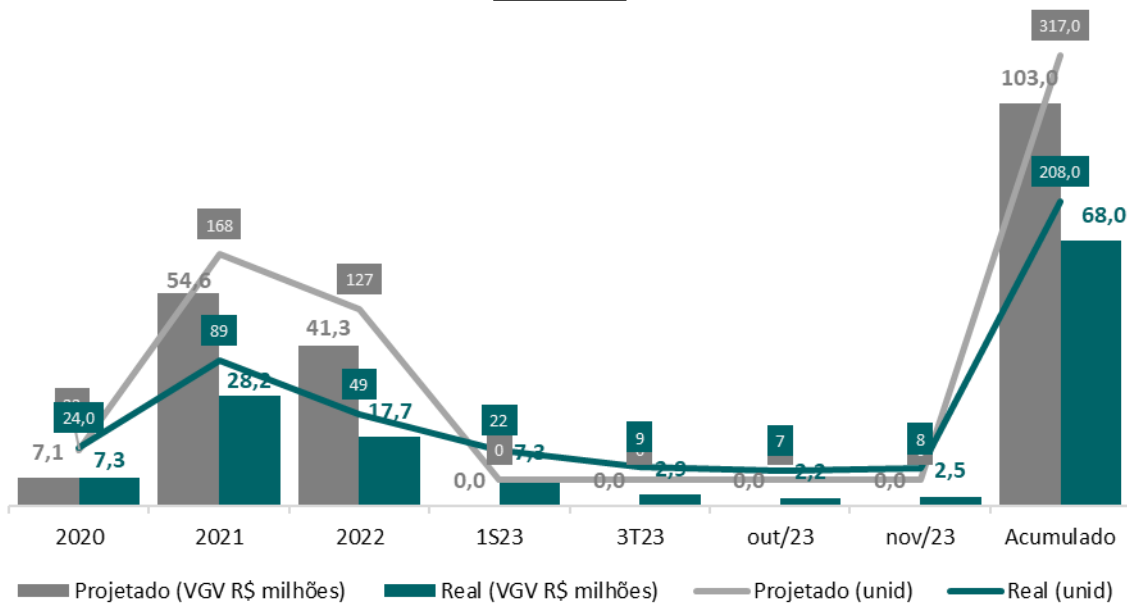


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

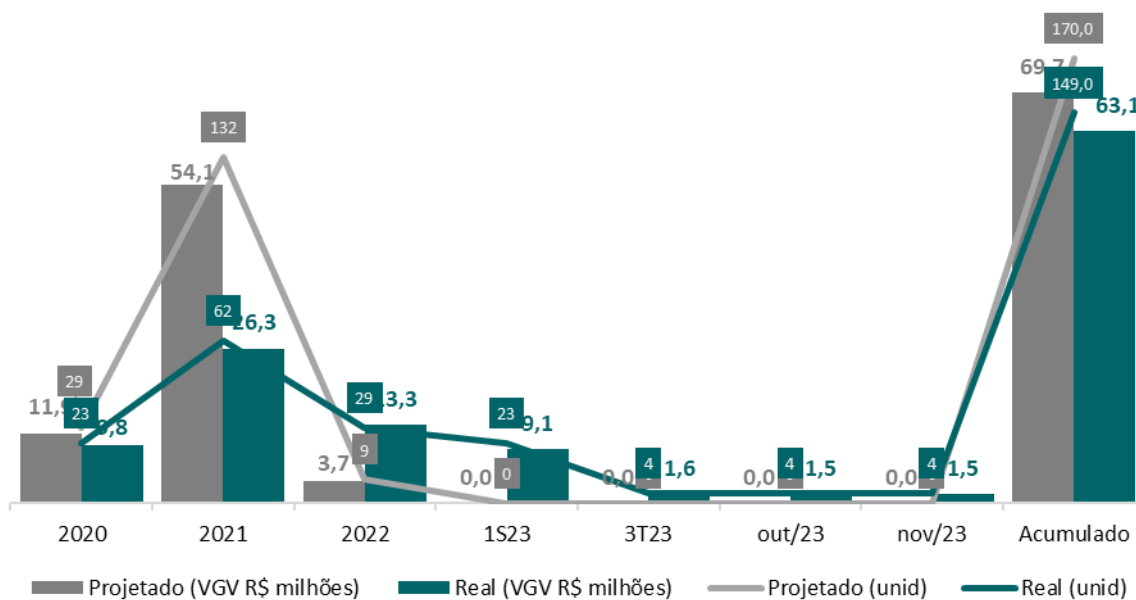
Projeção de Vendas



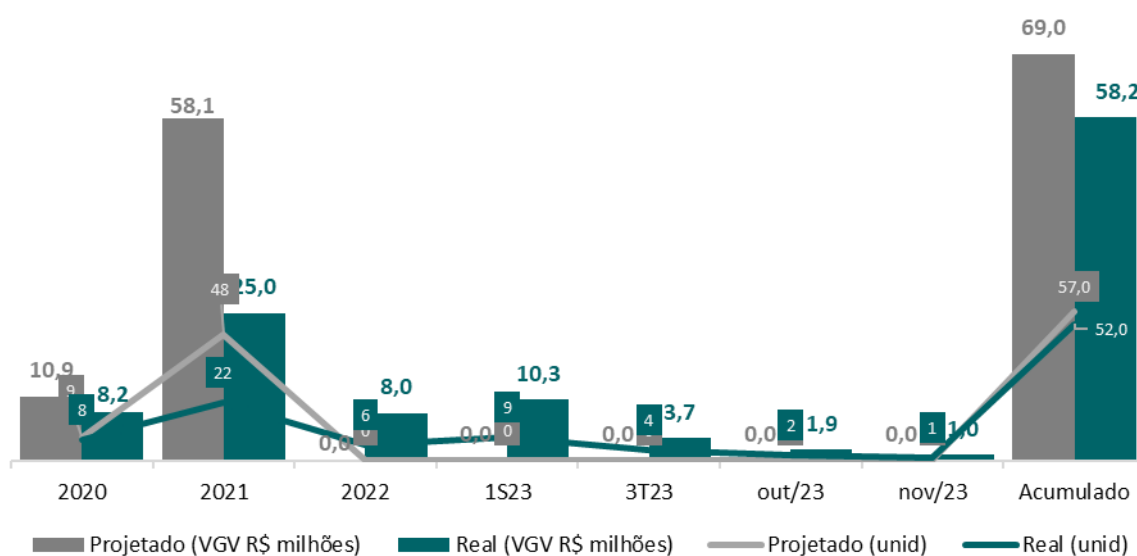
Up Barra



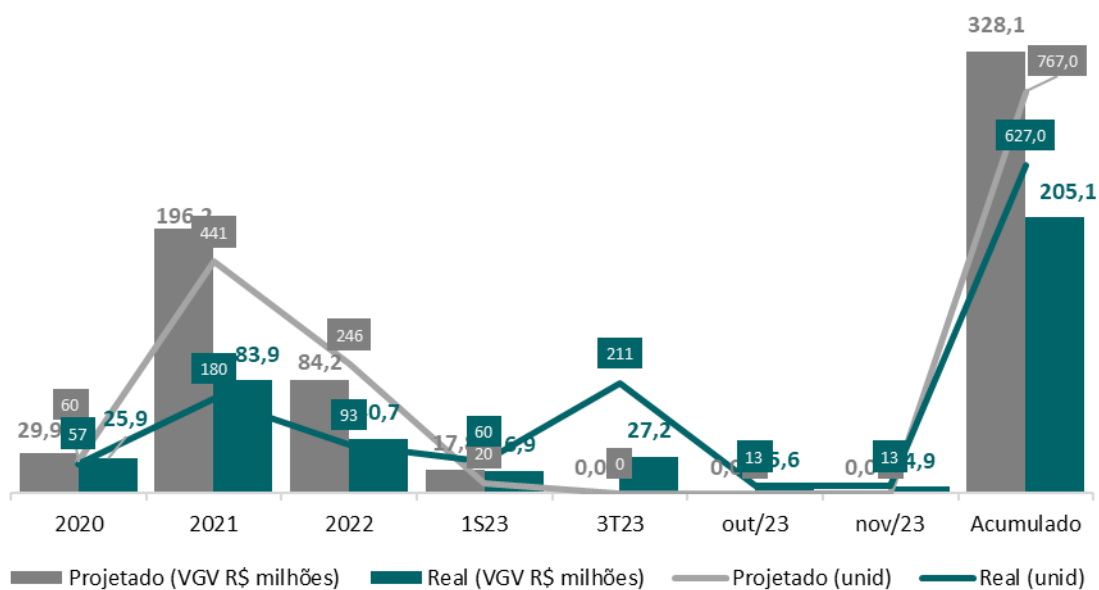
Up Norte



You Botafogo

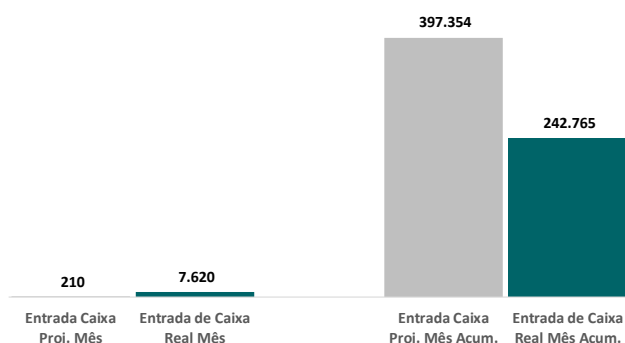


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	novembro-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	201	6.127	353.717	193.665
Entradas	210	7.620	397.354	242.765
Clientes	210	7.555	397.354	240.202
Rendimentos	-	65	-	2.563
Saídas	(9)	(1.493)	(43.637)	(49.100)
Marketing	-	(159)	(18.268)	(13.383)
Comissão Faturada	-	(391)	-	(3.815)
GPP	-	(167)	(9.348)	(15.591)
Outros	-	(41)	-	(5.195)
Impostos	(9)	(735)	(16.020)	(11.116)
Reembolsáveis²	-	(142)	-	(23.832)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 23.832 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/11/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	7.496
VIEDMA RJ	962
Total	8.459

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(2.798)	(15.072)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(8.662)
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)	(4.701)	(23.832)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	22.119	70	66.097	151	1.828	4	90.045	225
Up Barra	13.558	49	45.324	124	365	1	59.247	174
Up Norte	6.804	19	11.679	26	1.463	3	19.946	48
You Botafogo	1.757	2	9.095	1	-	-	10.852	3
Comercial	5.456	60	482	5	328	4	6.266	69
Arcos 123	2.191	56	65	1	62	1	2.319	58
Assembleia One	-	-	181	1	-	-	181	1
Haddock Business	414	3	172	2	266	3	852	8
Riachuelo Corporate	2.850	1	64	1	-	-	2.914	2
Total	27.575	130	66.579	156	2.157	8	96.311	294

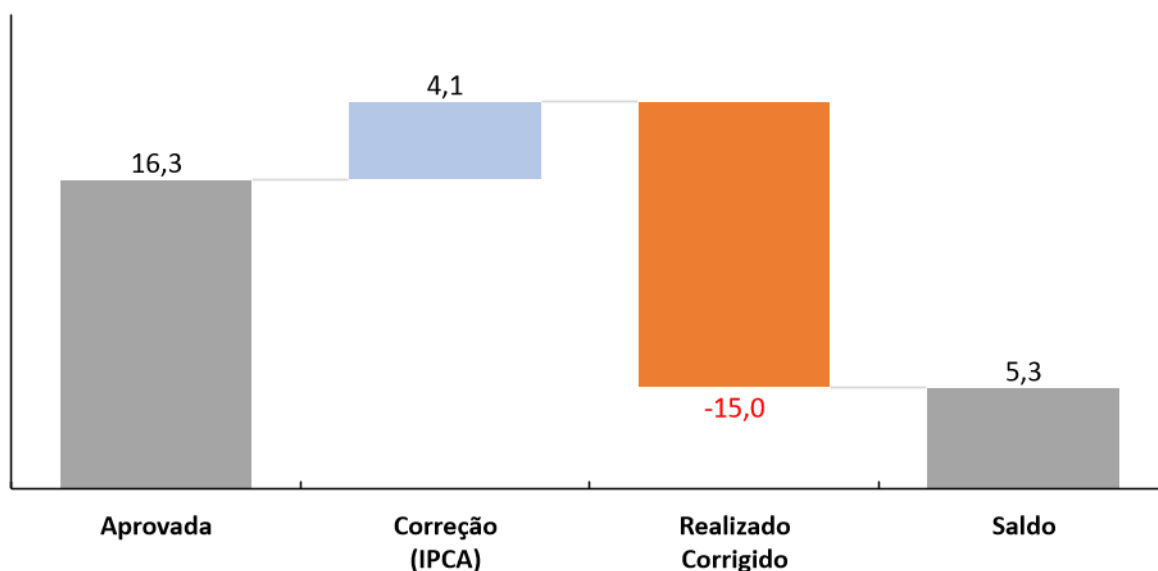
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	20.615	1.504	22.119
Up Barra	12.742	815	13.558
Up Norte	6.116	689	6.804
You Botafogo	1.757	-	1.757
Comercial	5.286	170	5.456
Arcos 123	2.191	-	2.191
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	244	170	414
Riachuelo Corporate	2.850	-	2.850
Total	25.901	1.674	27.575

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