

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

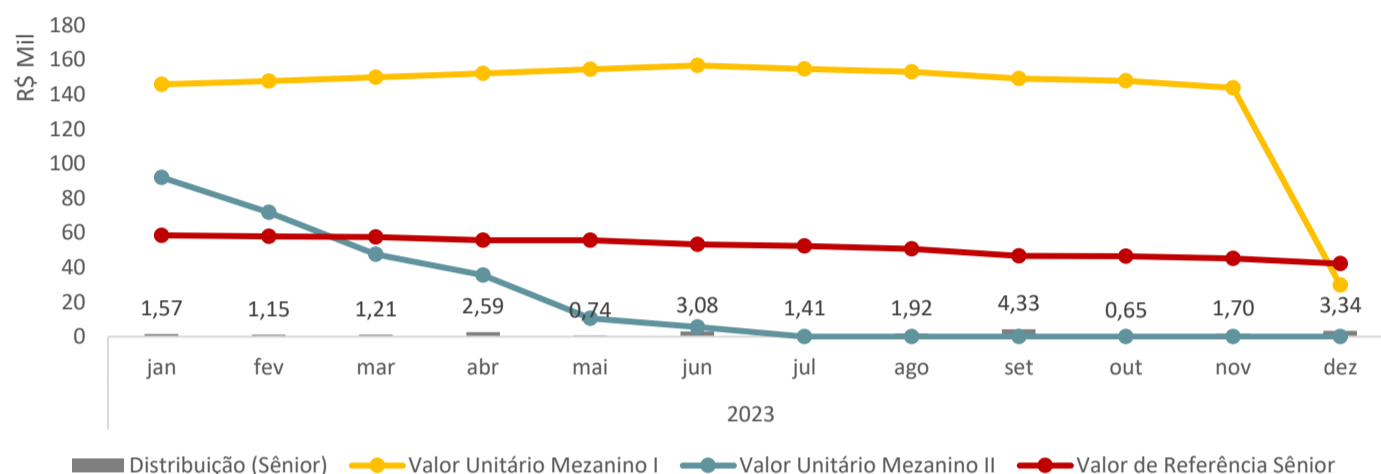
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



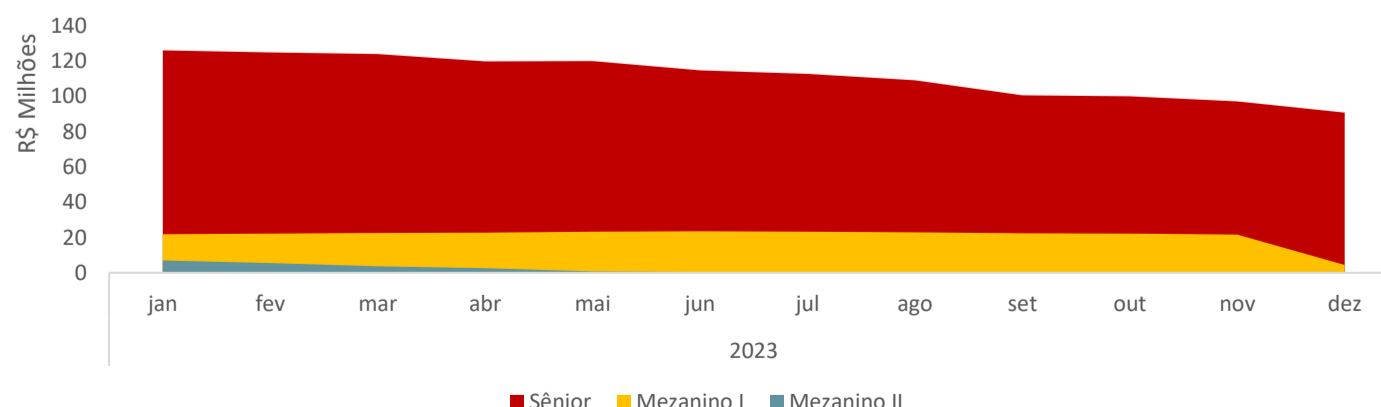
Prioridade no Pagamento

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

	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 2.773.000	R\$ 3.680.000	R\$ 9.087.000	R\$ 700.000	R\$ 3.403.000	R\$ 7.055.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 265.650	R\$ 455.682	R\$ 232.135	R\$ 702.722	R\$ 269.893	R\$ 141.871
Receitas Financeiras	R\$ 9.435	R\$ 12.249	R\$ 19.528	R\$ 5.292	R\$ 8.361	R\$ 18.763
Despesas	-R\$ 26.869	-R\$ 27.863	-R\$ 26.809	-R\$ 27.668	-R\$ 29.575	-R\$ 30.404
Resultado do Período	R\$ 3.021.215	R\$ 4.120.067	R\$ 9.311.854	R\$ 1.380.345	R\$ 3.651.679	R\$ 7.185.231
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.405,22	R\$ 1.916,31	R\$ 4.331,09	R\$ 642,02	R\$ 1.698,46	R\$ 3.341,97
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\$ 1.407,21	R\$ 1.915,69	R\$ 4.326,46	R\$ 648,86	R\$ 1.695,65	R\$ 3.340,55

Patrimônio Líquido



Destaques de 29/12/2023

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 90.653.748,56
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 4.467.905,72
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 3.340,55

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):	118	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 119		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	6
Vendas Acumulado (und):	317	212
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,437	5,300
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,805	5,337

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	23	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 26		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	3
Vendas Acumulado (und):	170	152
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,868	6,597
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	7,036	6,474

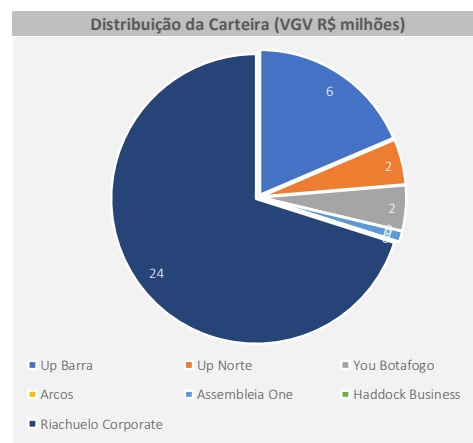
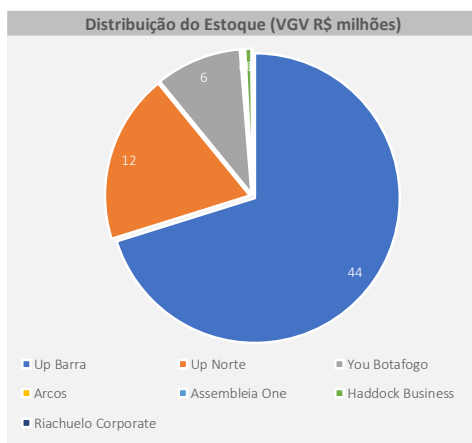
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,962	13,098
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,189	13,435

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):	10,820	3,163
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

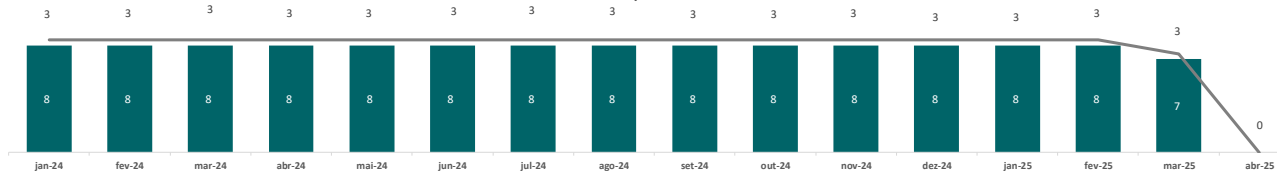
Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	70	69
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159



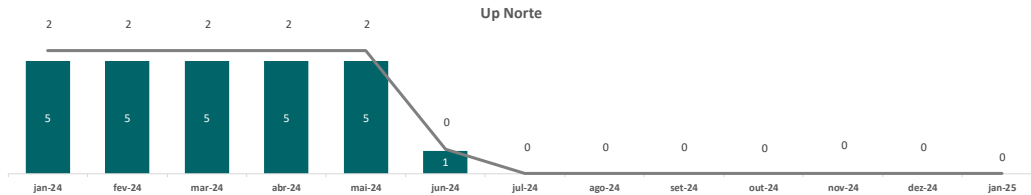
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

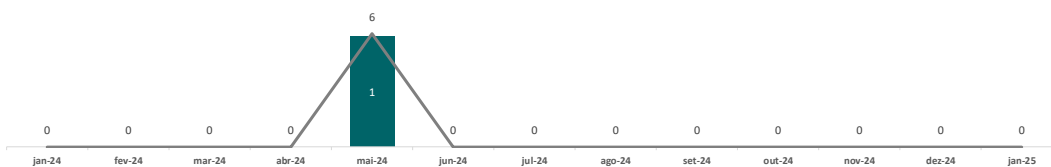
Up Barra



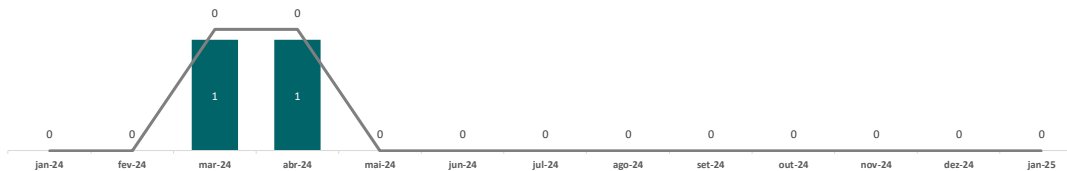
Up Norte



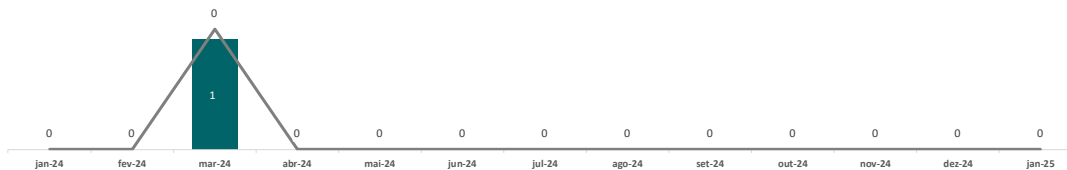
You Botafogo



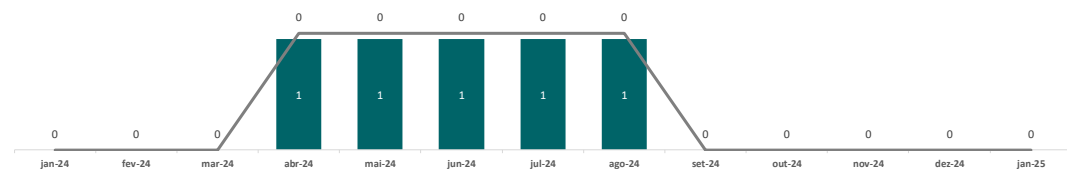
Arcos 123



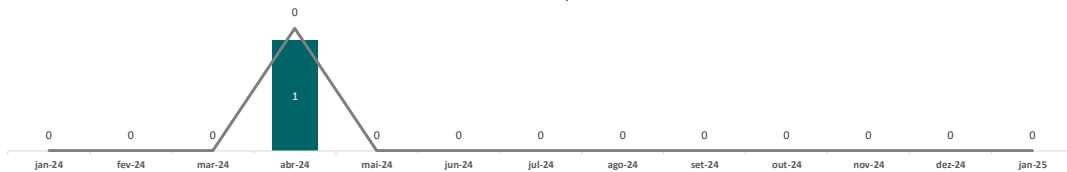
Assembleia One



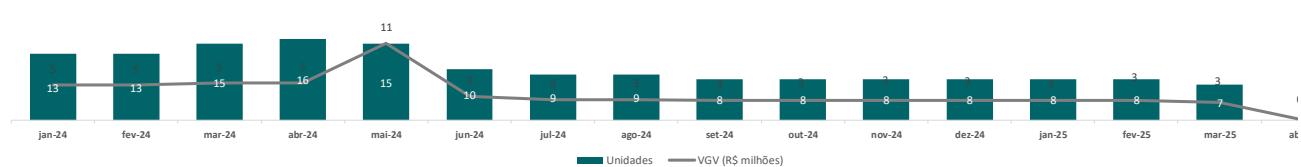
Haddock Business



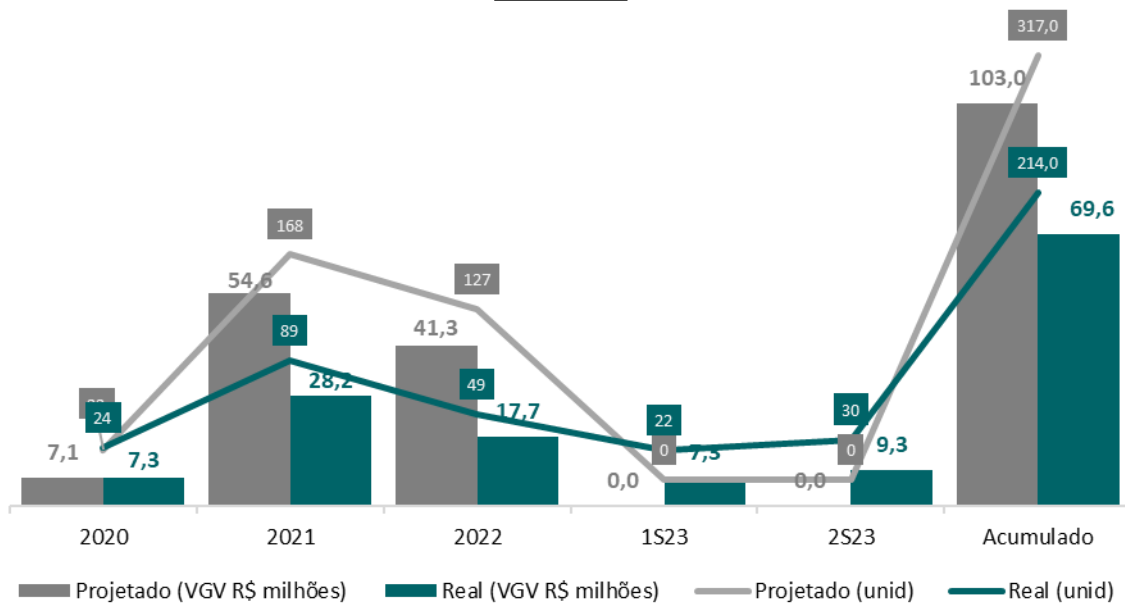
Riachuelo Corporate



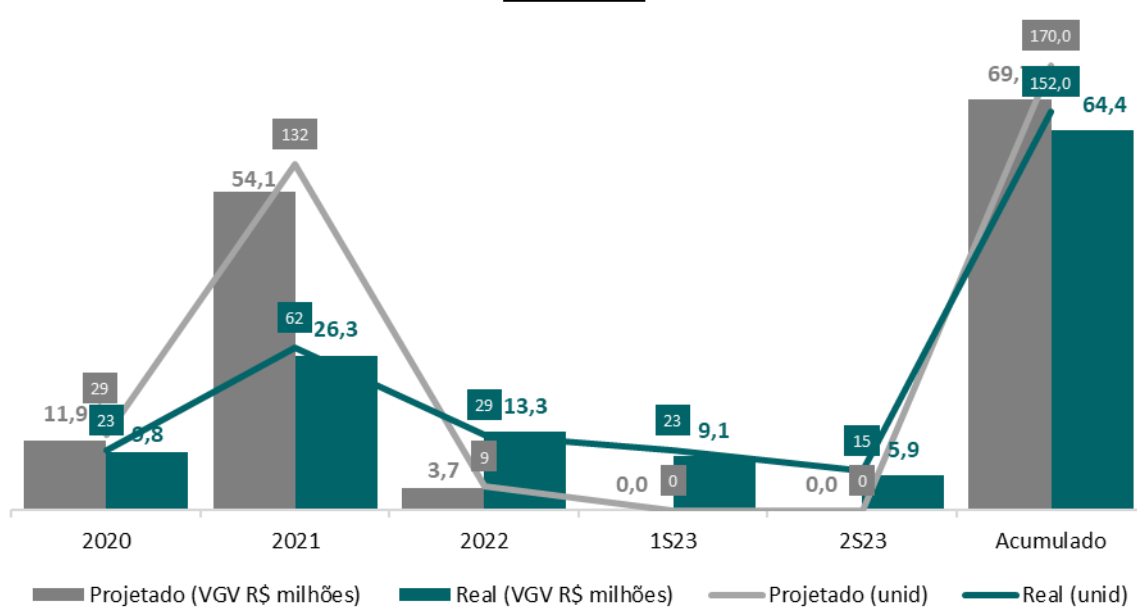
Consolidado



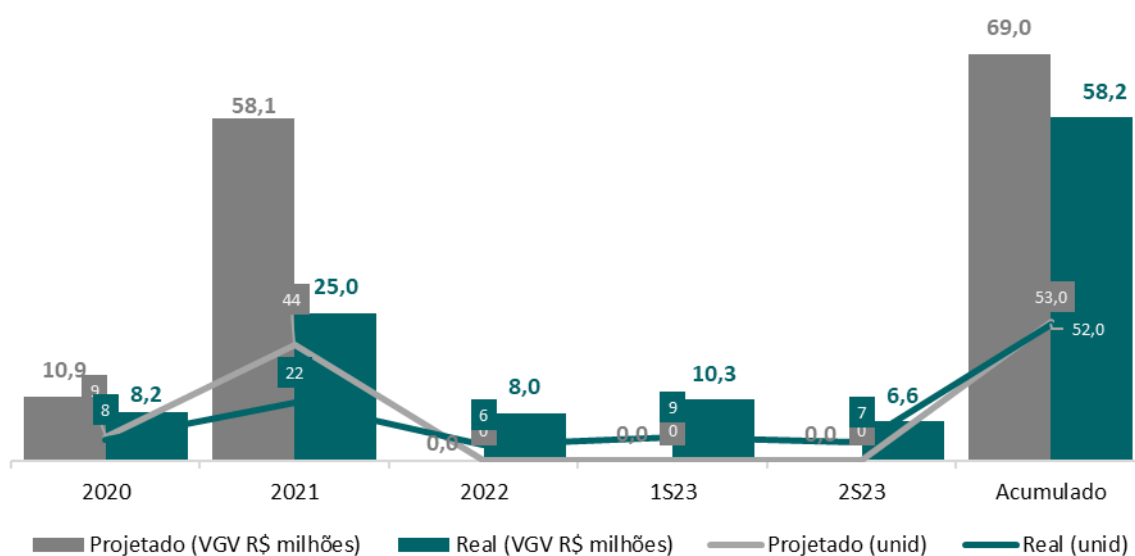
Up Barra



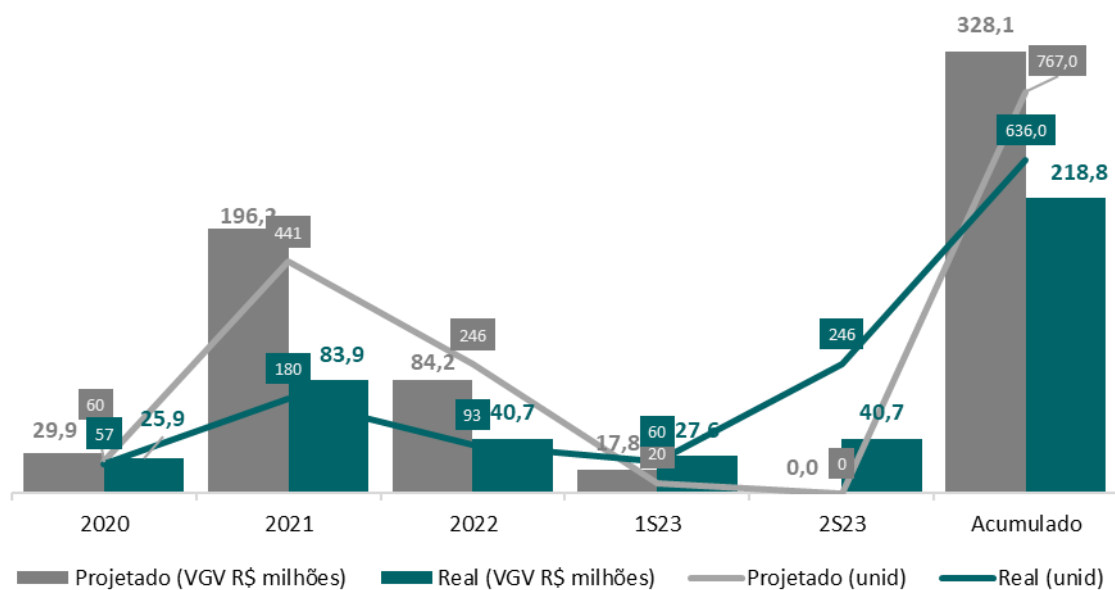
Up Norte



You Botafogo

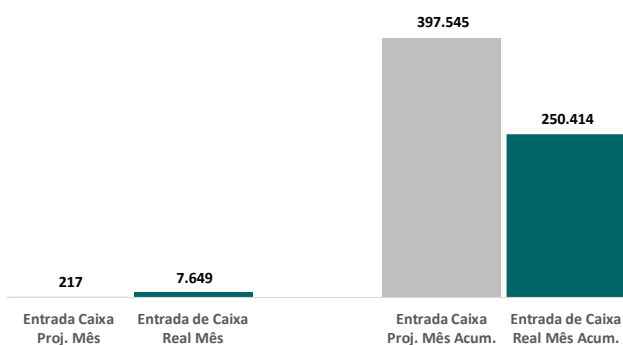


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	dezembro-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operativo	209	6.942	353.900	200.607
Entradas	217	7.649	397.545	250.414
Clientes	217	7.321	397.545	247.522
Rendimentos	-	328	-	2.892
Saídas	(9)	(707)	(43.645)	(49.807)
Marketing	-	(208)	(18.268)	(13.592)
Comissão Faturada	-	-	-	(3.815)
GPP	-	(144)	(9.348)	(15.735)
Outros	-	(25)	-	(5.219)
Impostos	(9)	(330)	(16.028)	(11.446)
Reembolsáveis²	-	(320)	-	(24.152)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 24.152 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/12/23

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

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - Itém 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	(15.392)
Jurídico - Itém 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(8.662)
Gestão Predial e Patrimonial - Itém 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	-	(68)
Recuperação de Crédito - Itém 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	-	(15)
Tributos - Itém 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	-	(8)
Outros	-	(7)	-	-	(7)
Total Geral	(2.367)	(9.828)	(6.936)	(5.021)	(24.152)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	21.462	68	59.893	142	1.834	4	83.188	214
Up Barra	13.288	48	43.519	118	366	1	57.173	167
Up Norte	6.421	18	10.372	23	1.467	3	18.260	44
You Botafogo	1.753	2	6.001	1	-	-	7.755	3
Comercial	2.153	44	483	5	329	4	2.965	53
Arcos 123	1.744	41	65	1	63	1	1.871	43
Assembleia One	-	-	181	1	-	-	181	1
Haddock Business	409	3	173	2	267	3	848	8
Riachuelo Corporate	-	-	65	1	-	-	65	1
Total	23.615	112	60.376	147	2.163	8	86.153	267

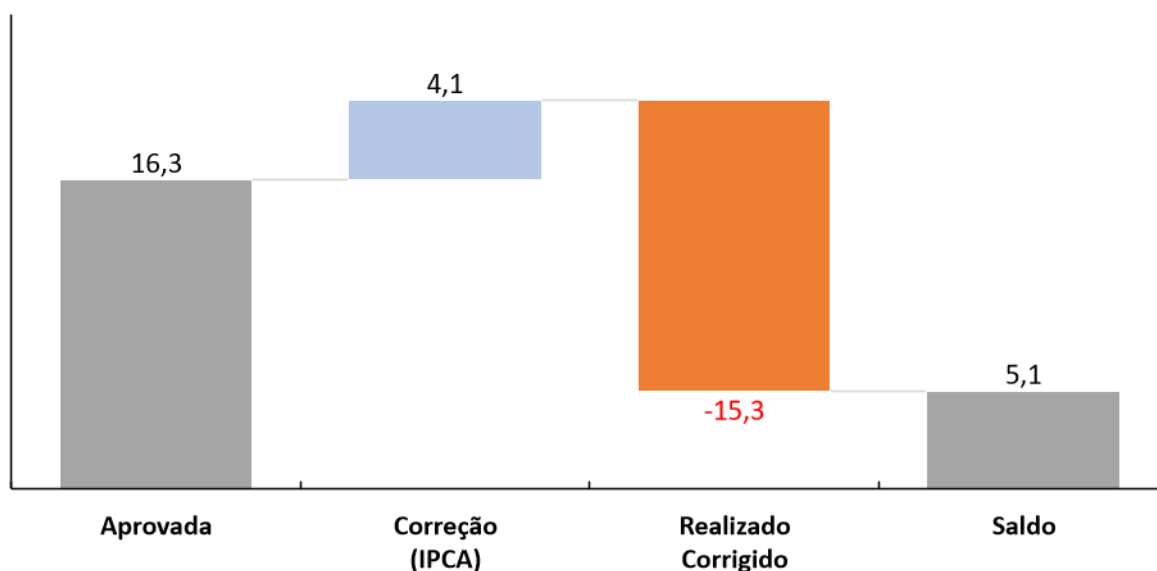
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	19.951	1.511	21.462
Up Barra	12.465	822	13.288
Up Norte	5.732	688	6.421
You Botafogo	1.753	-	1.753
Comercial	1.983	170	2.153
Arcos 123	1.744	-	1.744
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	239	170	409
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	21.934	1.681	23.615

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