

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

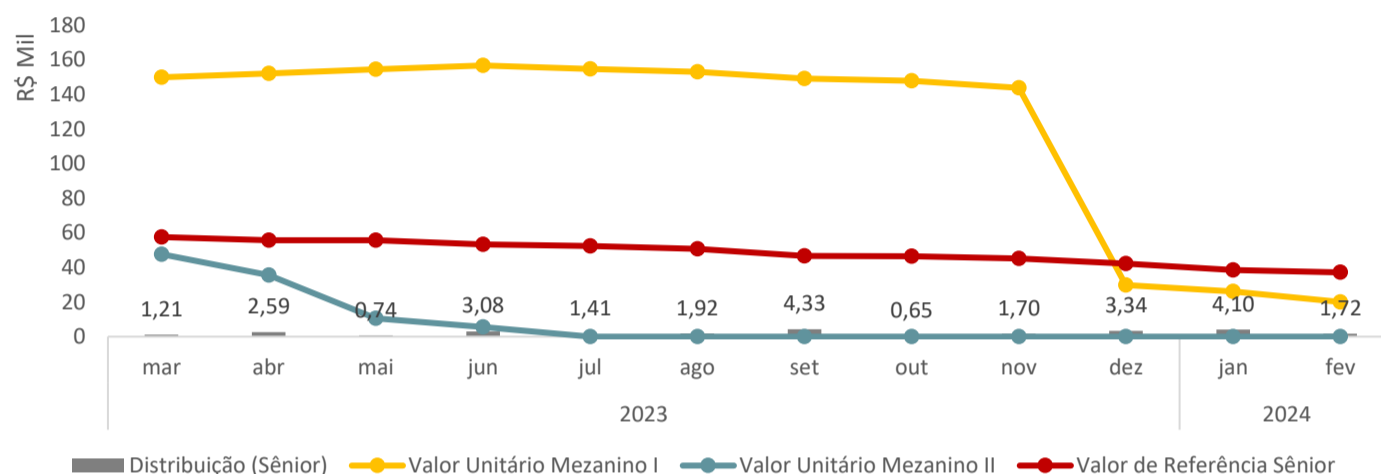
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



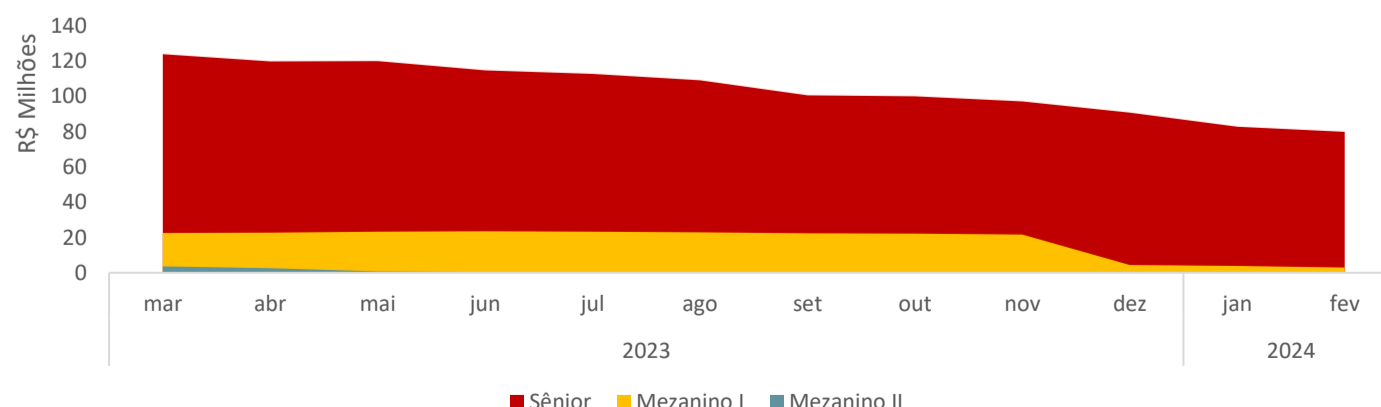
Prioridade no Pagamento

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

	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 9.087.000	R\$ 700.000	R\$ 3.403.000	R\$ 7.055.000	R\$ 8.518.000	R\$ 3.727.878
Outras Receitas Operacionais	R\$ 232.135	R\$ 702.722	R\$ 269.893	R\$ 141.871	R\$ 319.949	R\$ 21.894
Receitas Financeiras	R\$ 19.528	R\$ 5.292	R\$ 8.361	R\$ 18.763	R\$ 19.935	R\$ 9.868
Despesas	-R\$ 26.809	-R\$ 27.668	-R\$ 29.575	-R\$ 30.404	-R\$ 68.060	-R\$ 78.962
Resultado do Período	R\$ 9.311.854	R\$ 1.380.345	R\$ 3.651.679	R\$ 7.185.231	R\$ 8.789.824	R\$ 3.680.678
Resultado por Cota Sênior	R\$ 4.331,09	R\$ 642,02	R\$ 1.698,46	R\$ 3.341,97	R\$ 4.088,29	R\$ 1.711,94
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\$ 4.326,46	R\$ 648,86	R\$ 1.695,65	R\$ 3.340,55	R\$ 4.104,11	R\$ 1.715,73

Patrimônio Líquido



Destaques de 29/02/2024

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 79.834.044,43
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 3.007.124,80
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.715,73

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):	113	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 113		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	317	220
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,516	5,306
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,837	5,339

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	16	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 19		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	5
Vendas Acumulado (und):	170	159
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,007	6,626
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	7,099	6,485

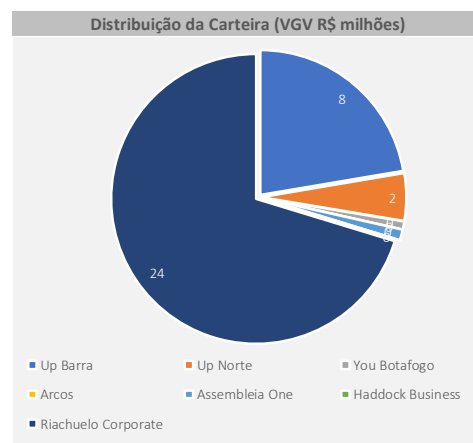
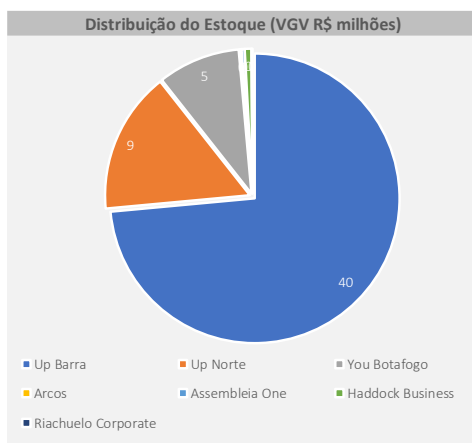
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,897	12,976
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,189	13,435

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):	10,142	2,747
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

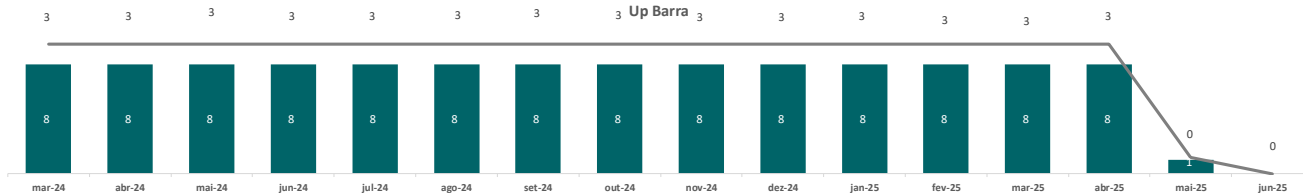
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	3	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 5		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,886	3,008
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

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):	8,948	2,130
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159

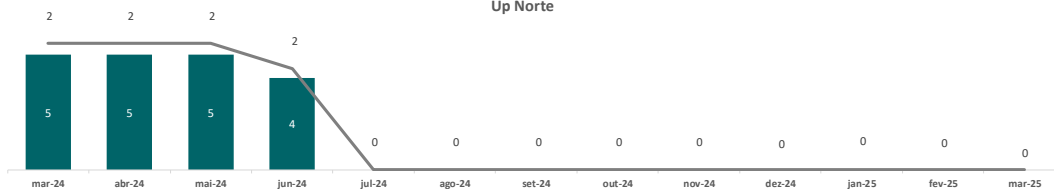


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

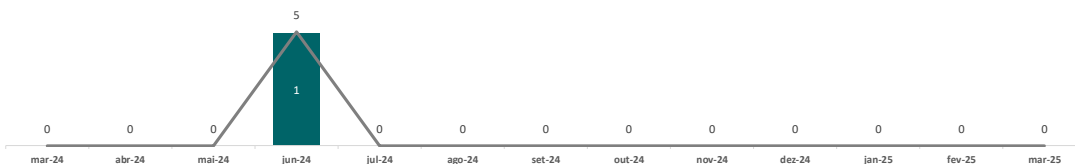
Projeção de Vendas



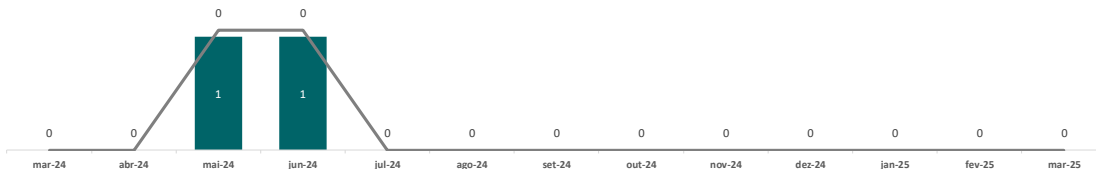
Up Norte



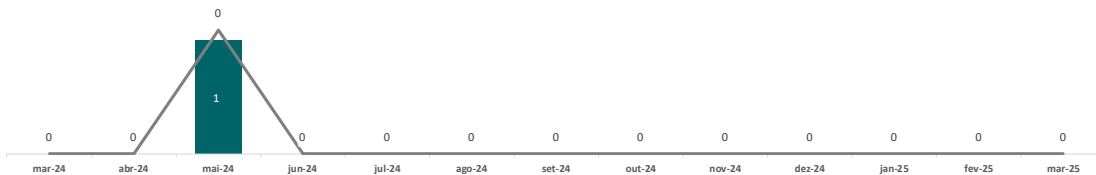
You Botafogo



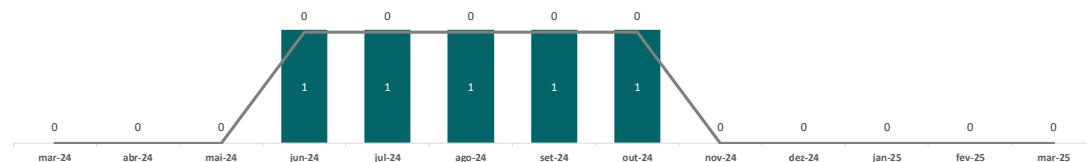
Arcos 123



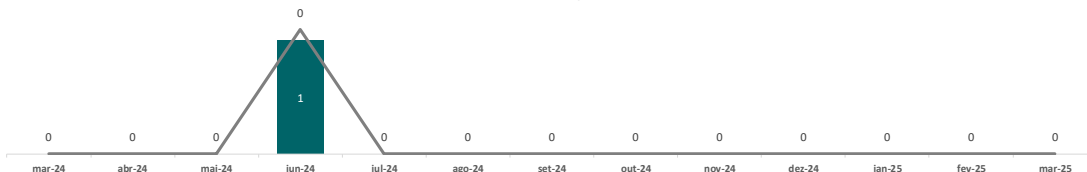
Assembleia One



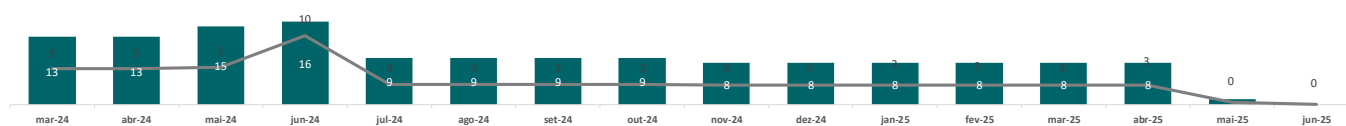
Haddock Business



Riachuelo Corporate

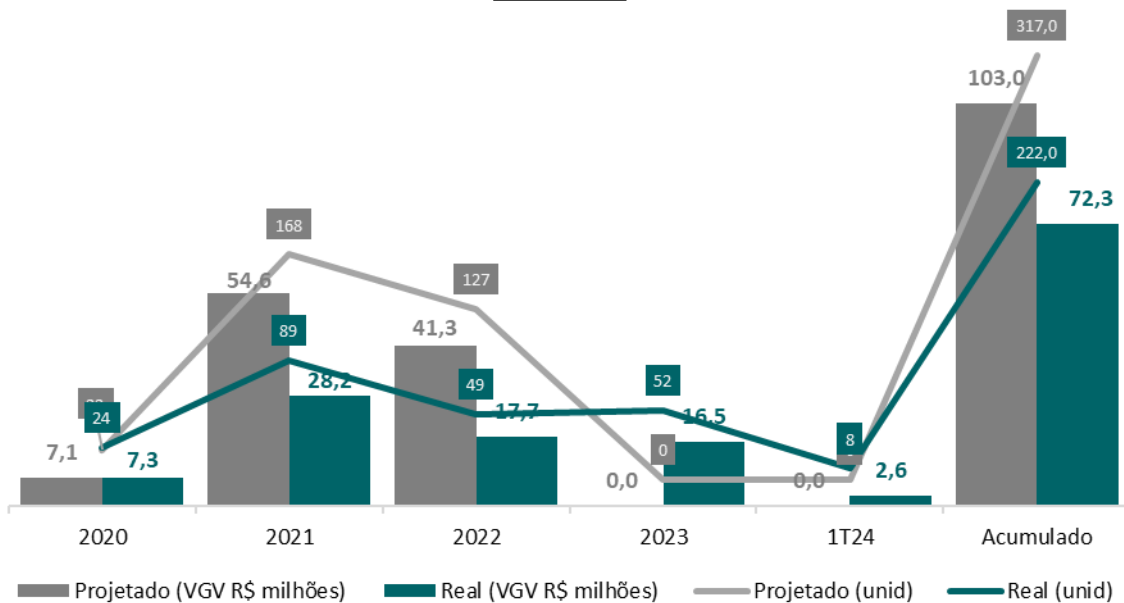


Consolidado

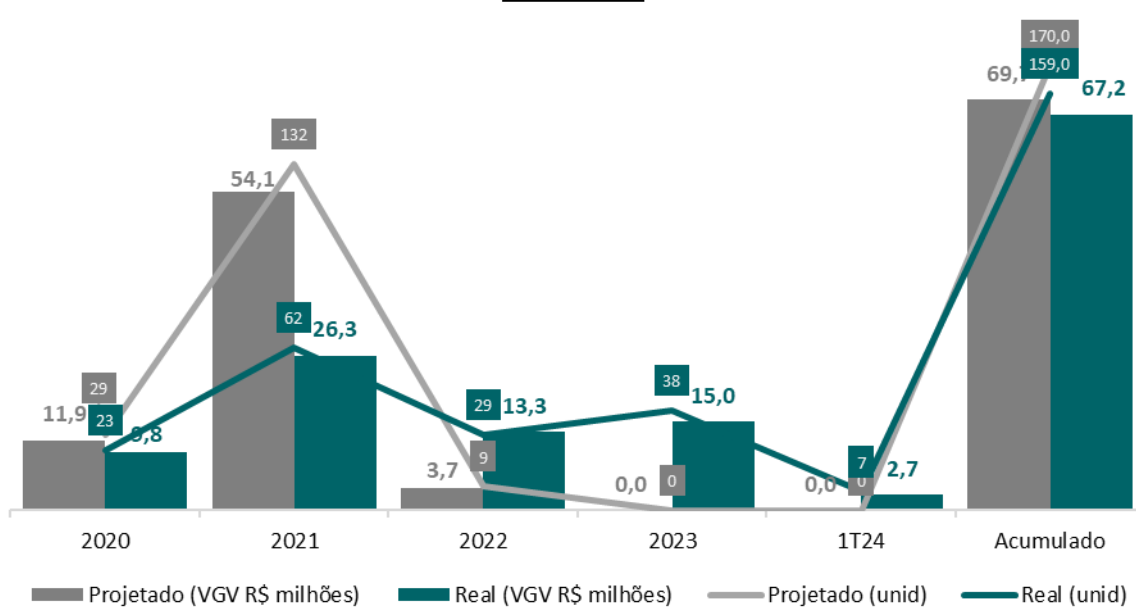


Unidades VGV (R\$ milhões)

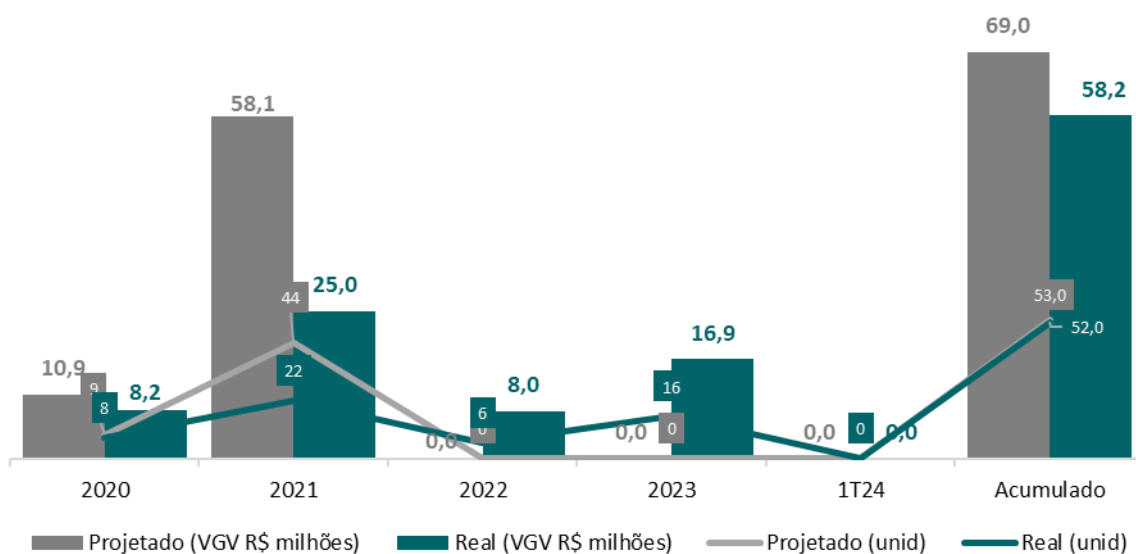
Up Barra



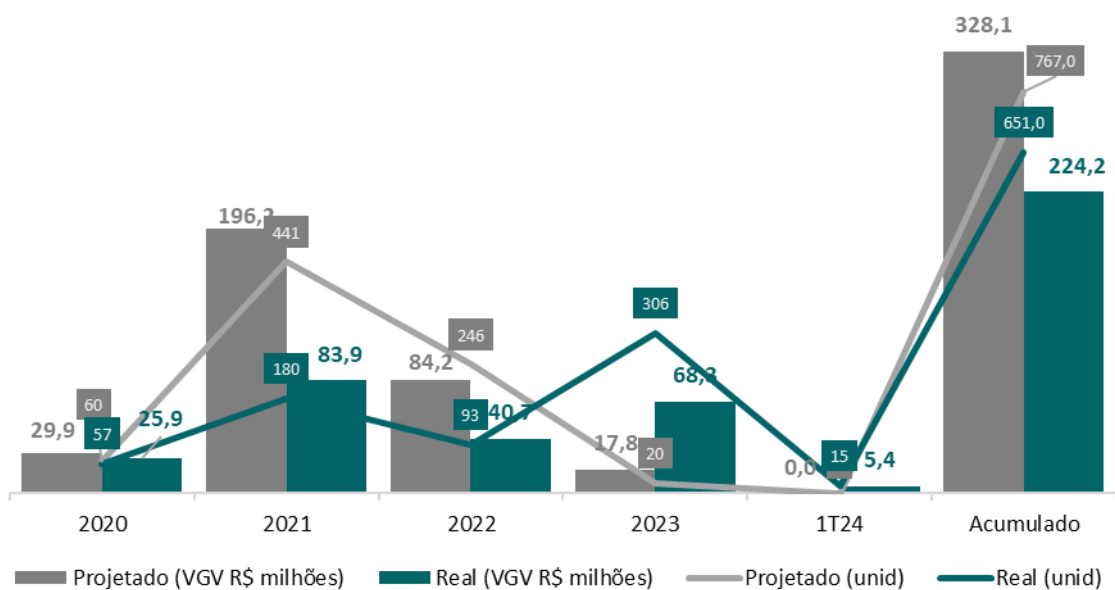
Up Norte



You Botafogo

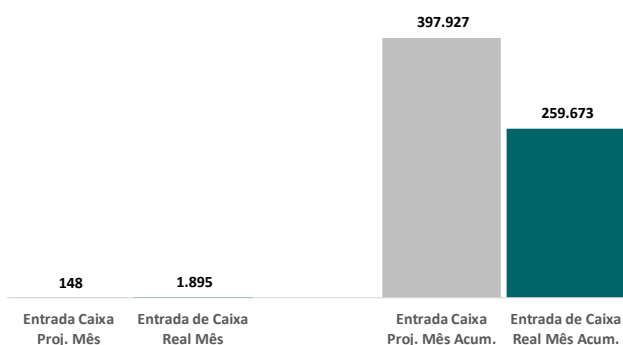


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	fevereiro-24		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	101	1.276	354.267	208.450
Entradas	148	1.895	397.927	259.673
Clientes	148	1.851	397.927	256.657
Rendimentos	-	44	-	3.015
Saídas	(47)	(619)	(43.660)	(51.223)
Marketing	-	(105)	(18.268)	(13.878)
Comissão Faturada	-	(99)	-	(3.919)
GPP	-	(141)	(9.348)	(16.003)
Outros	-	(105)	-	(5.453)
Impostos	(47)	(169)	(16.043)	(11.971)
Reembolsáveis²	-	(153)	-	(24.327)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 24.327 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 29/02/24

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.906
VIEDMA RJ	1.088
Total	2.994

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	-	(15.392)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(175)	(8.836)
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)	(5.021)	(175)	(24.327)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	22.257	73	52.626	130	1.424	3	76.306	206
Up Barra	12.873	48	40.316	113	-	-	53.189	161
Up Norte	7.587	23	7.262	16	1.424	3	16.272	42
You Botafogo	1.797	2	5.048	1	-	-	6.845	3
Comercial	709	6	565	6	214	3	1.488	15
Arcos 123	305	3	63	1	61	1	428	5
Assembleia One	-	-	183	1	-	-	183	1
Haddock Business	404	3	255	3	154	2	812	8
Riachuelo Corporate	-	-	64	1	-	-	64	1
Total	22.966	79	53.191	136	1.638	6	77.794	221

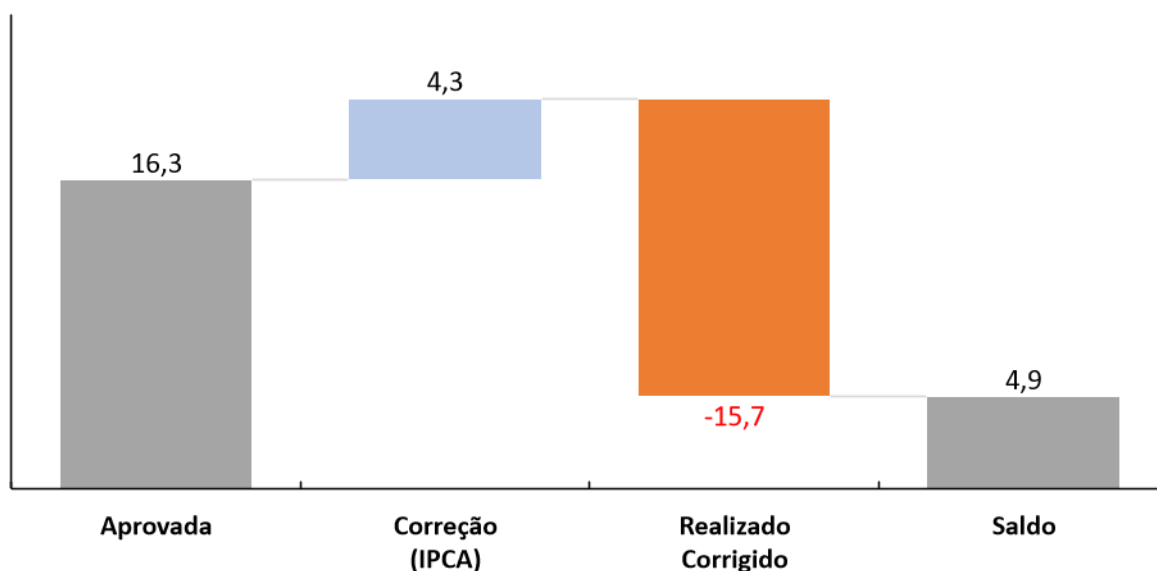
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	21.281	977	22.257
Up Barra	12.291	583	12.873
Up Norte	7.193	394	7.587
You Botafogo	1.797	-	1.797
Comercial	539	170	709
Arcos 123	305	-	305
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	234	170	404
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	21.819	1.147	22.966

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