

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

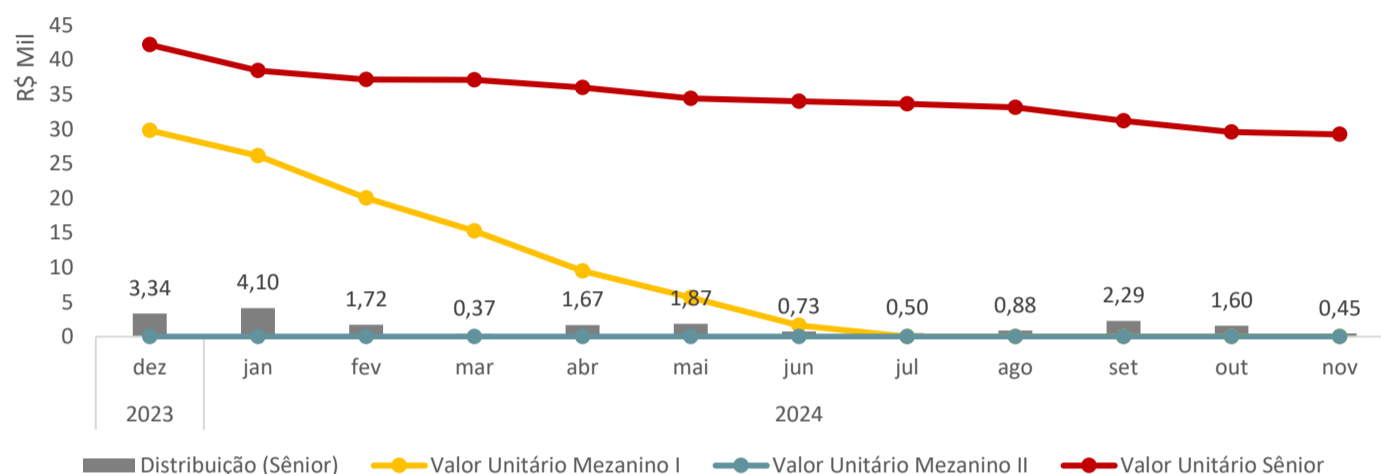
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



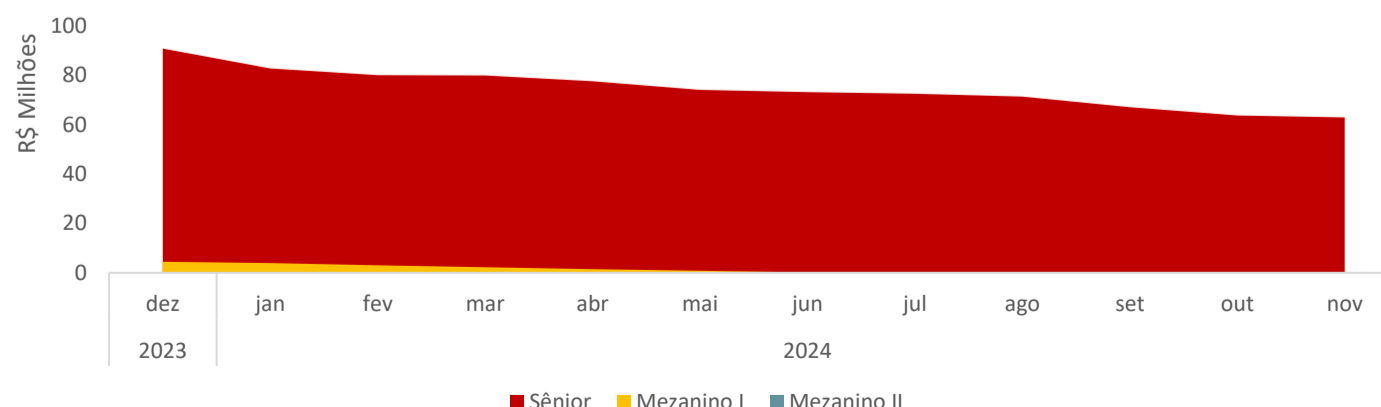
Prioridade no Pagamento

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-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 1.487.143	R\$ 1.000.000	R\$ 1.650.000	R\$ 3.670.000	R\$ 3.415.000	R\$ 743.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 149.519	R\$ 146.035	R\$ 816.441	R\$ 811.452	R\$ 73.329	R\$ 281.361
Receitas Financeiras	R\$ 3.881	R\$ 4.372	R\$ 6.006	R\$ 9.368	R\$ 8.112	R\$ 2.826
Despesas	-R\$ 66.021	-R\$ 65.348	-R\$ 65.836	-R\$ 65.349	-R\$ 68.440	-R\$ 68.050
Resultado do Período	R\$ 1.574.521	R\$ 1.085.059	R\$ 2.406.611	R\$ 4.425.470	R\$ 3.428.001	R\$ 959.137
Resultado por Cota Sênior	R\$ 732,34	R\$ 504,68	R\$ 1.119,35	R\$ 2.058,36	R\$ 1.594,42	R\$ 446,11
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\$ 731,42	R\$ 504,91	R\$ 883,75	R\$ 2.291,90	R\$ 1.595,49	R\$ 447,31

Patrimônio Líquido



Destaques de 29/11/2024

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 62.813.536,15
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 0,00
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 447,31

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):	66	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 66		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	7
Vendas Acumulado (und):	317	269
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,647	5,218
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,994	5,322

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	5	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 8		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	171
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,231	6,650
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	7,176	6,499

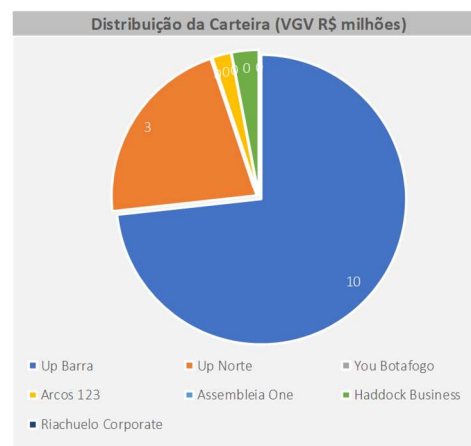
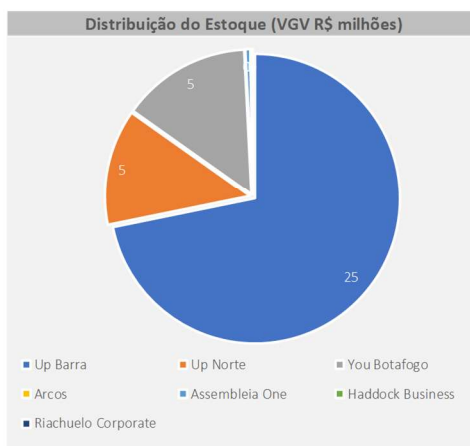
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	16,008	13,616
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,189	13,435

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	0	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 0		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	62	58
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
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):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	17,598	4,427

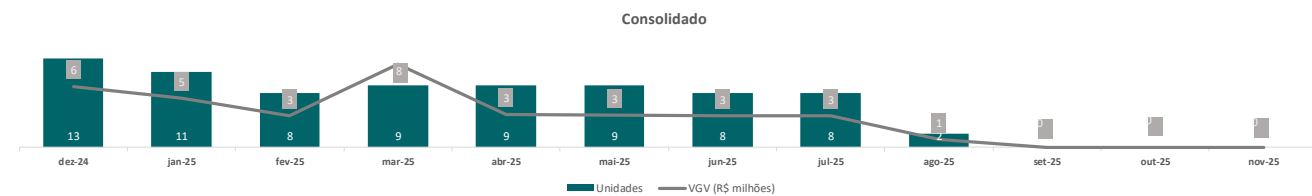
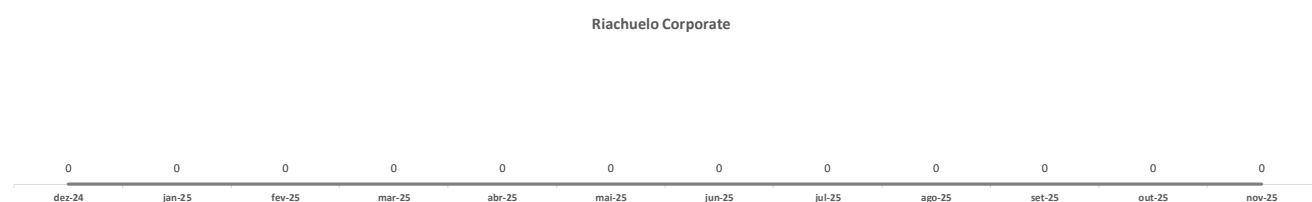
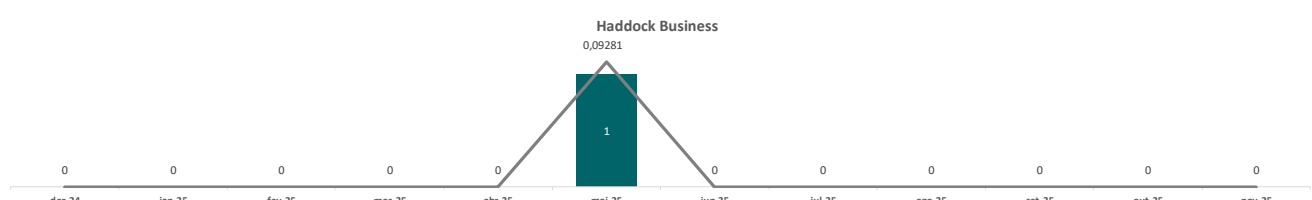
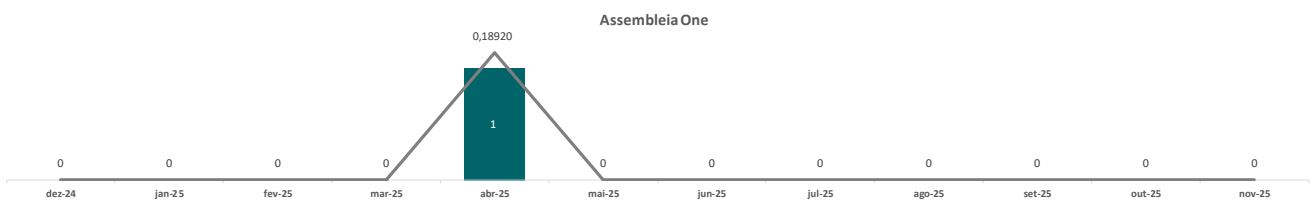
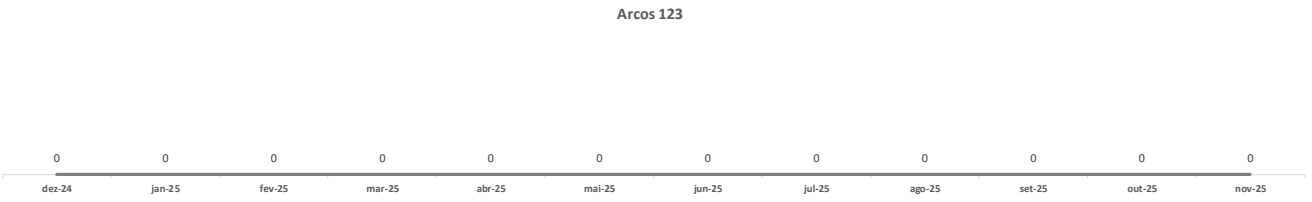
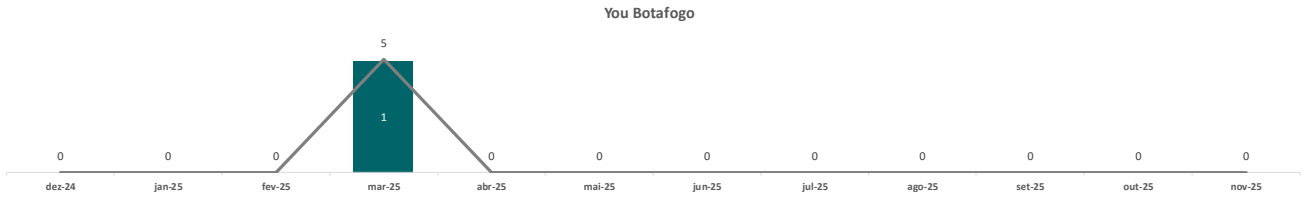
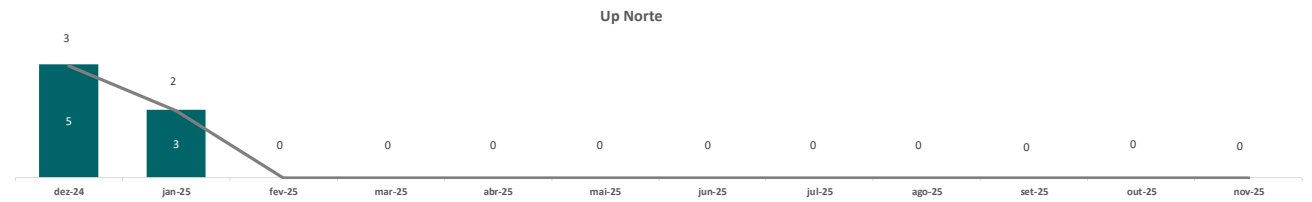
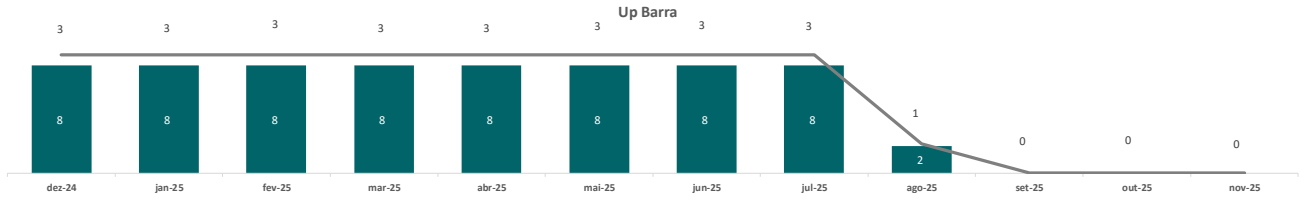
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	0	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 0		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	70	69
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,945	2,159



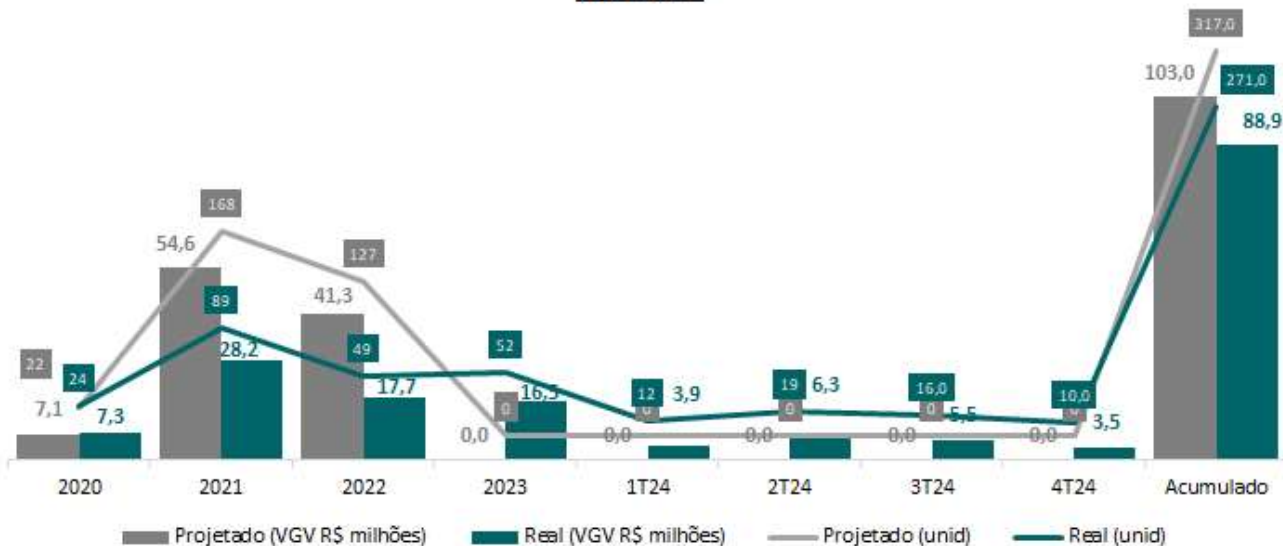
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

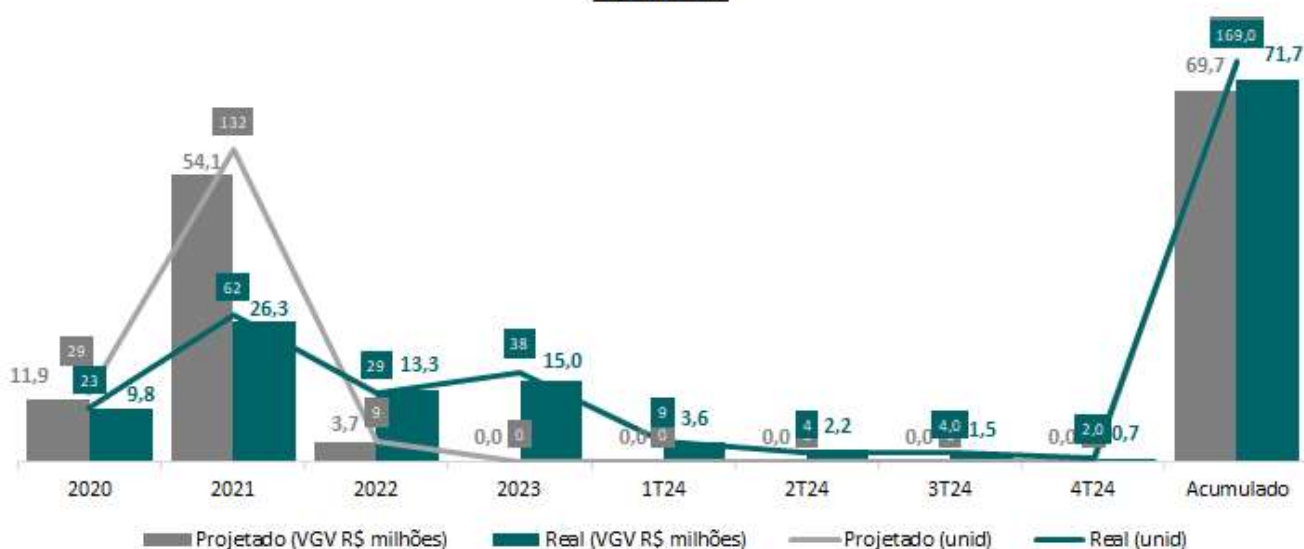


Unidades — VGV (R\$ milhões)

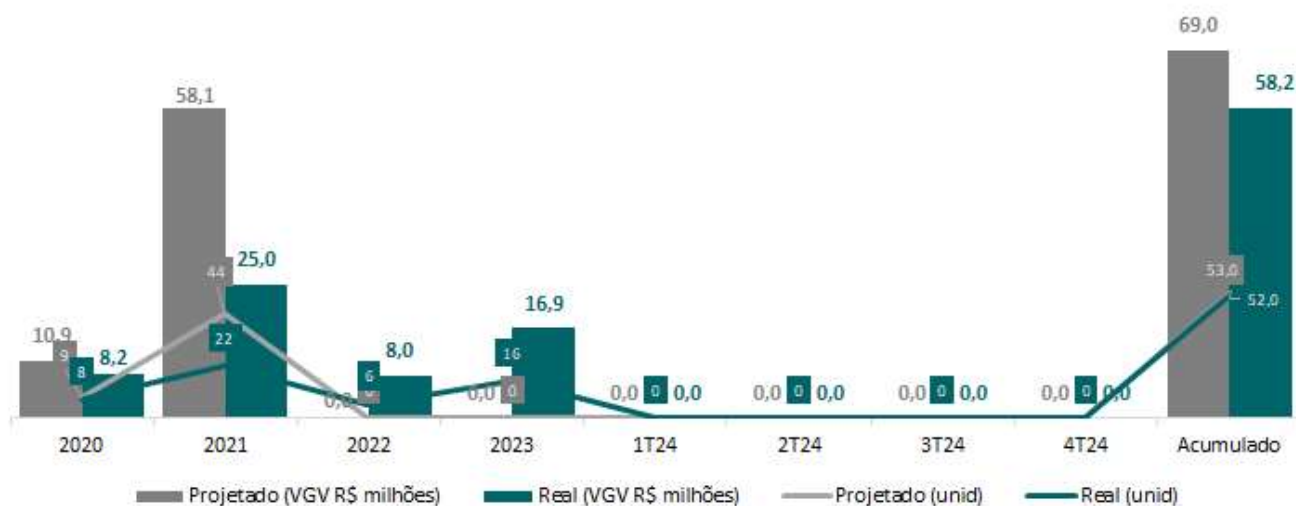
Up Barra



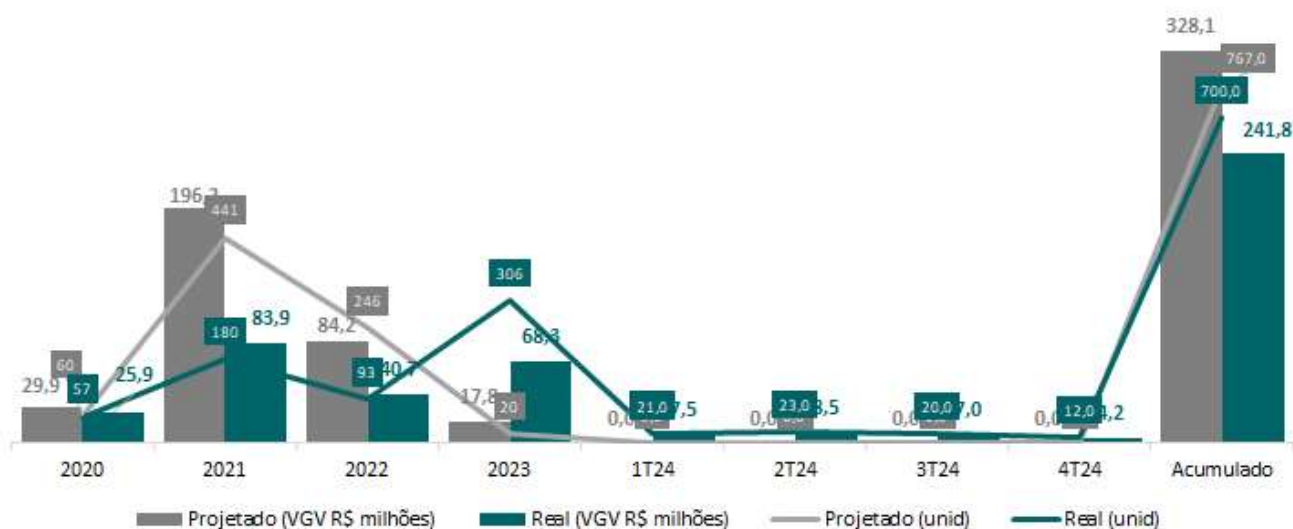
Up Norte



You Botafogo

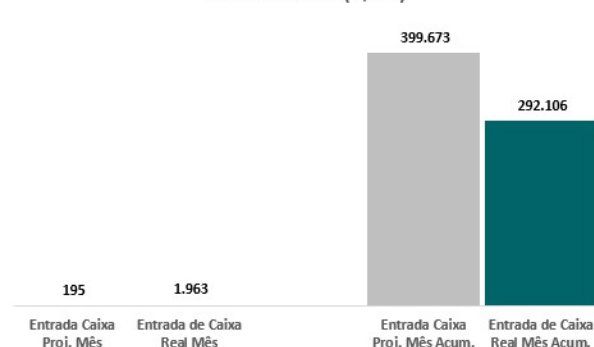


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	novembro-24		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	187	1.549	355.943	235.206
Entradas	195	1.963	399.673	292.106
Clientes	195	1.920	399.673	288.645
Rendimentos	-	43	-	3.461
Saídas	(8)	(414)	(43.730)	(56.900)
Marketing	-	(108)	(18.268)	(14.796)
Comissão Faturada	-	(26)	-	(5.121)
GPP	-	(112)	(9.348)	(17.310)
Outros	-	(59)	-	(6.405)
Impostos	(8)	(109)	(16.113)	(13.269)
Reembolsáveis²	-	(263)	-	(26.786)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 26.786 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/09/2024

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.408
VIEDMA RJ	1.504
Total	3.912

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	(981)	(16.373)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(1.653)	(10.314)
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)	(2.634)	(26.786)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	12.346	37	33.514	72	1.439	3	47.300	112
Up Barra	9.537	29	25.300	66	-	-	34.837	95
Up Norte	2.809	8	3.141	5	1.439	3	7.390	16
You Botafogo	-	-	5.073	1	-	-	5.073	1
Comercial	675	6	282	2	-	-	958	8
Arcos 123	276	3	-	-	-	-	276	3
Assembleia One	-	-	189	1	-	-	189	1
Haddock Business	399	3	93	1	-	-	492	4
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	13.022	43	33.796	74	1.439	3	48.257	120

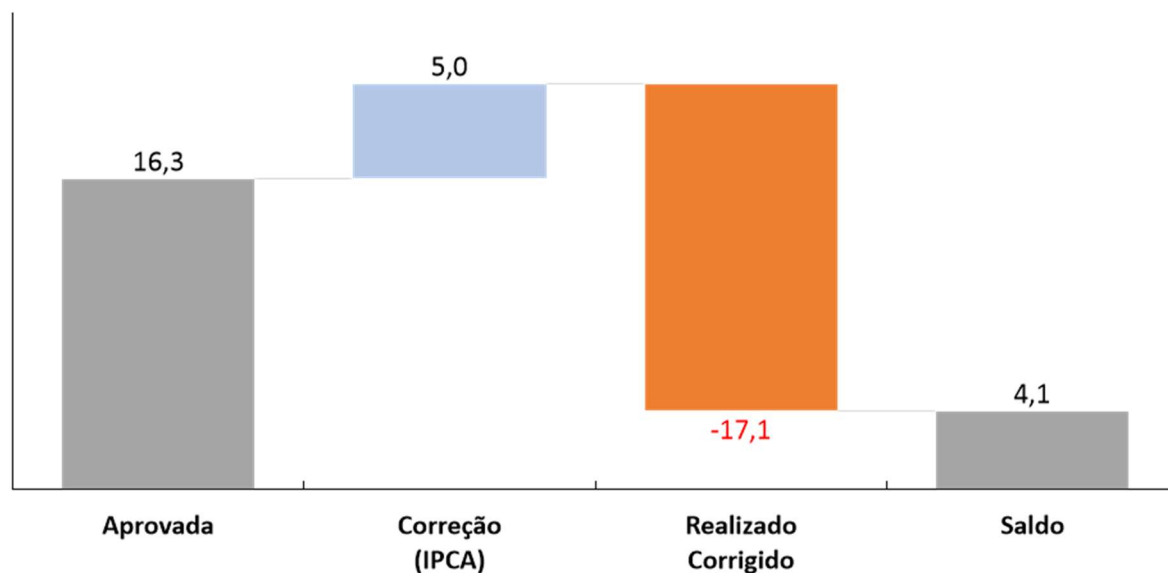
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	7.994	4.352	12.346
Up Barra	6.078	3.460	9.537
Up Norte	1.917	892	2.809
You Botafogo	-	-	-
Comercial	505	170	675
Arcos 123	276	-	276
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	229	170	399
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	8.500	4.522	13.022

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