

ERCR11 | Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

Características Gerais

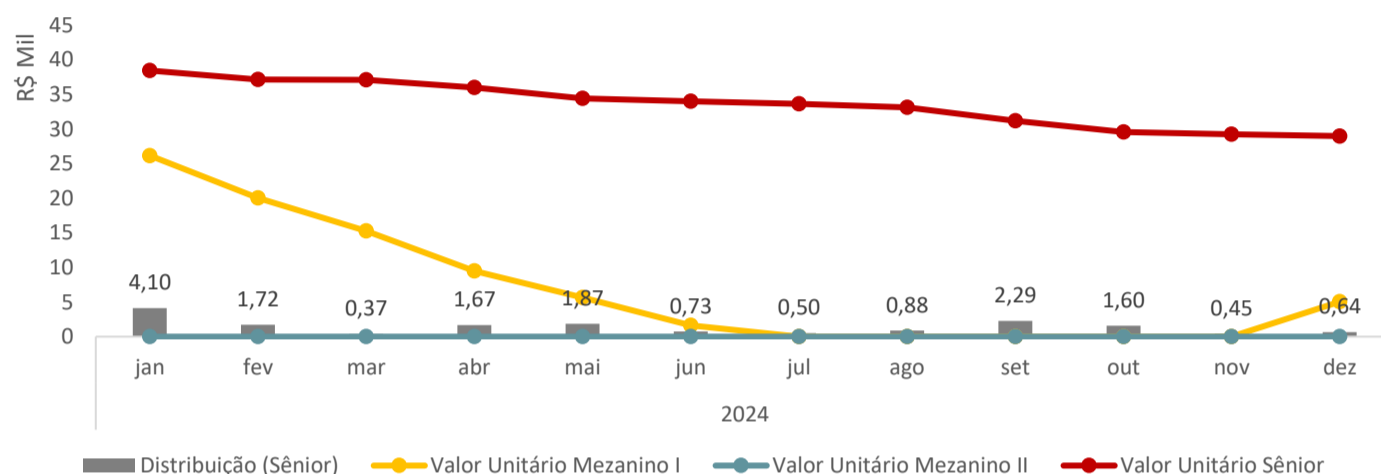
CNPJ: 37.266.902/0001-84
Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Passiva
Forma de Constituição: Condomínio Fechado
Início do Fundo: 18/12/2020
Prazo do Fundo: Indeterminado
Taxa de Administração: (i) 0,10% a.a. do PL, observado o valor mínimo mensal; acrescido de (ii) valor referente à taxa de escrituração, 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.



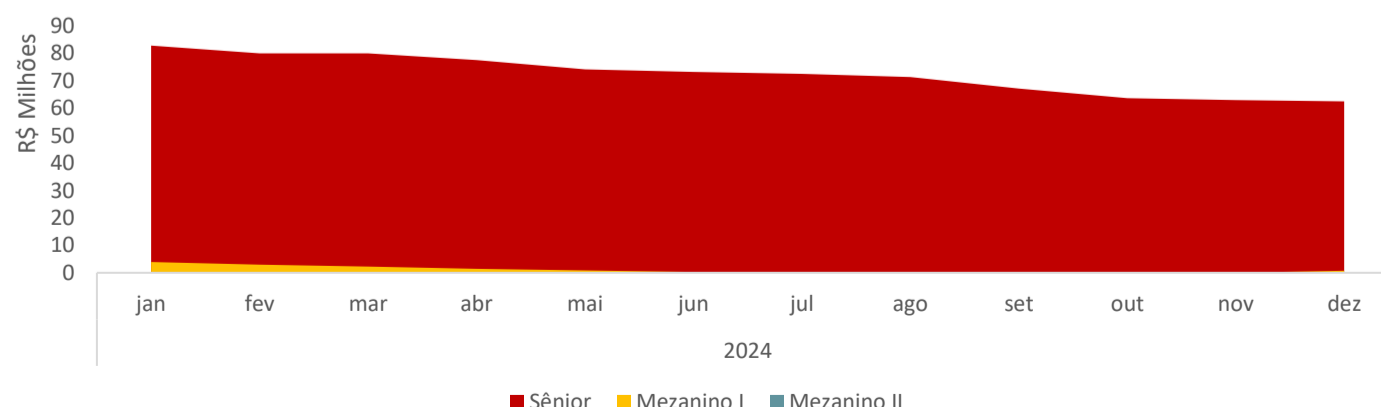
Prioridade no Pagamento

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-24 | ago-24 | set-24 | out-24 | nov-24 | dez-24 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| Distribuição de Capital da Investida | R\$ 1.000.000 | R\$ 1.650.000 | R\$ 3.670.000 | R\$ 3.415.000 | R\$ 743.000 | R\$ 1.170.000 |
| Outras Receitas Operacionais | R\$ 146.035 | R\$ 816.441 | R\$ 811.452 | R\$ 73.329 | R\$ 281.361 | R\$ 262.876 |
| Receitas Financeiras | R\$ 4.372 | R\$ 6.006 | R\$ 9.368 | R\$ 8.112 | R\$ 2.826 | R\$ 3.566 |
| Despesas | -R\$ 65.348 | -R\$ 65.836 | -R\$ 65.349 | -R\$ 68.440 | -R\$ 68.050 | -R\$ 68.438 |
| Resultado do Período | R\$ 1.085.059 | R\$ 2.406.611 | R\$ 4.425.470 | R\$ 3.428.001 | R\$ 959.137 | R\$ 1.368.004 |
| Resultado por Cota Sênior | R\$ 504,68 | R\$ 1.119,35 | R\$ 2.058,36 | R\$ 1.594,42 | R\$ 446,11 | R\$ 636,28 |
| 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\$ 504,91 | R\$ 883,75 | R\$ 2.291,90 | R\$ 1.595,49 | R\$ 447,31 | R\$ 635,96 |

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/12/2024

| | |
|---|---|
| Qtde. Investidores (Sênior) | Patrimônio Líquido (Sênior) |
| 8 | R\$ 62.306.374,25 |
| Qtde. Investidores (Mezanino I) | Patrimônio Líquido (Mezanino I) |
| 2 | R\$ 758.272,40 |
| Qtde. Investidores (Mezanino II) | Patrimônio Líquido (Mezanino II) |
| 1 | R\$ 0,00 |
| Rendimento por Cota (Sênior) | Amortização por Cota (Sênior) |
| R\$ 0,00 | R\$ 635,96 |

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): | 58 | | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | | |
| Estoque Total (und): | 58 | | |
| | Proj. | Real | |
| Venda Mês (und): | 0 | 9 | |
| Vendas Acumulado (und): | 317 | 278 | |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 6,719 | 5,275 | |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²): | 6,047 | 5,342 | |

| Up Norte | | | |
|---|-------|-------|--|
|  | | | |
| Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ | | | |
| Estoque (und): | 4 | | |
| Estoque a ser distratado (und): | 3 | | |
| Estoque Total (und): | 7 | | |
| | Proj. | Real | |
| Venda Mês (und): | 0 | 1 | |
| Vendas Acumulado (und): | 170 | 172 | |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 8,268 | 6,721 | |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²): | 7,182 | 6,503 | |

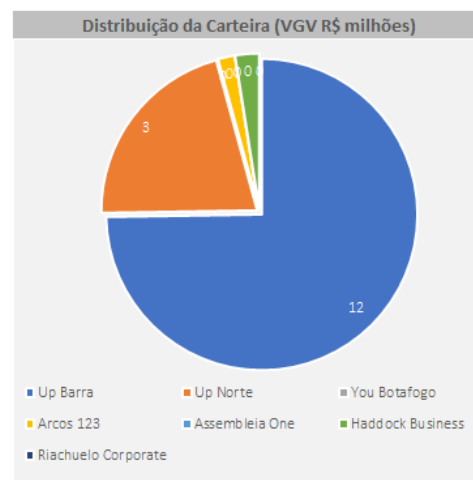
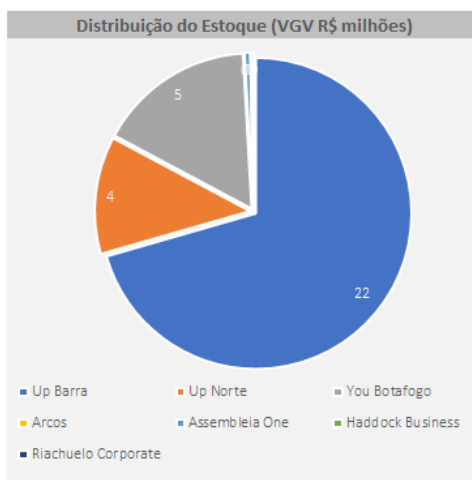
| You Botafogo | | | |
|---|--------|--------|--|
|  | | | |
| Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ | | | |
| Estoque (und): | 1 | | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | | |
| Estoque Total (und): | 1 | | |
| | Proj. | Real | |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 | |
| Vendas Acumulado (und): | 53 | 52 | |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 0,000 | 0,000 | |
| 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 | |

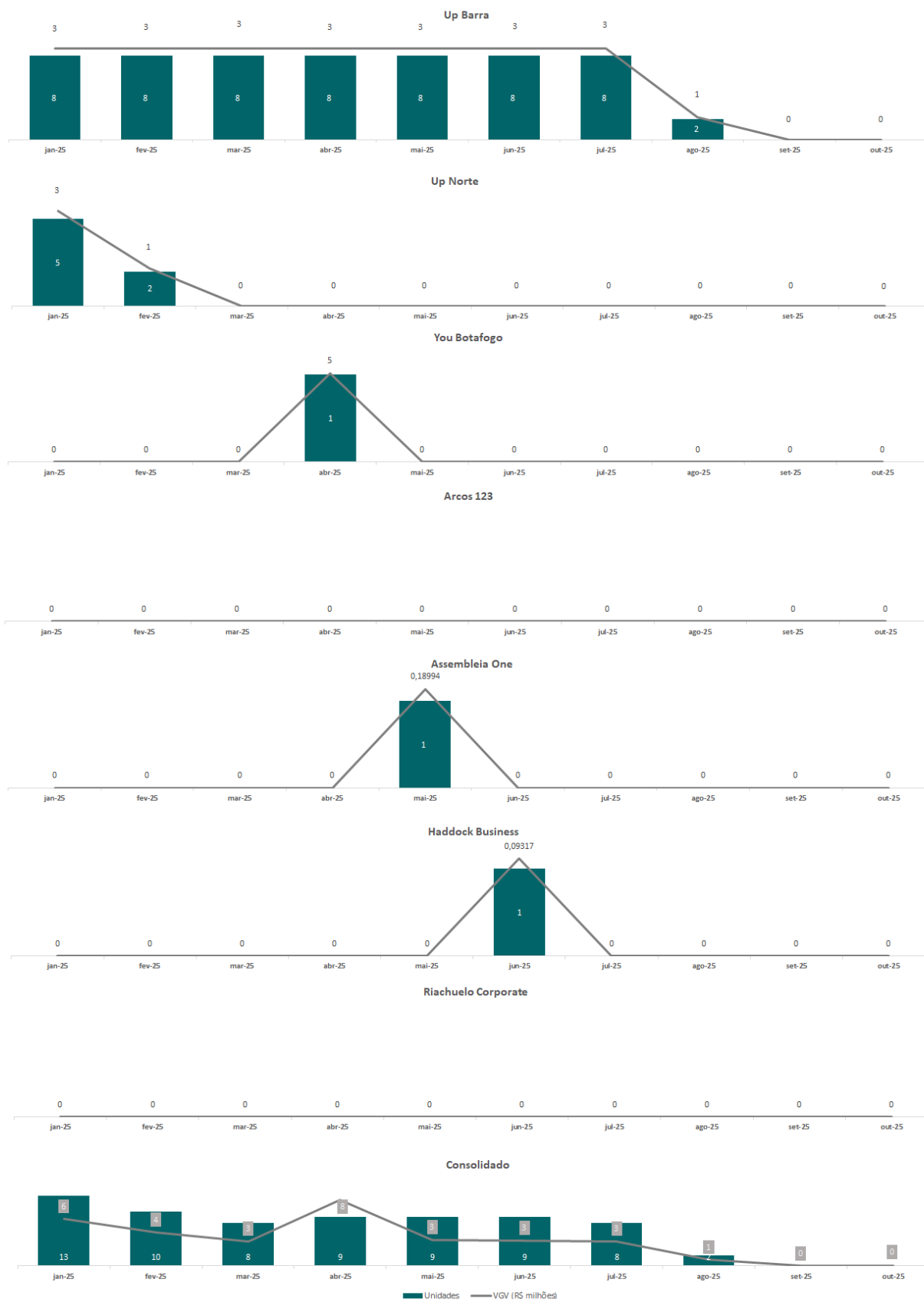
| Haddock Business | | | |
|---|--------|-------|--|
|  | | | |
| Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ | | | |
| Estoque (und): | 1 | | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | | |
| Estoque Total (und): | 1 | | |
| | Proj. | Real | |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 | |
| Vendas Acumulado (und): | 30 | 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 | |

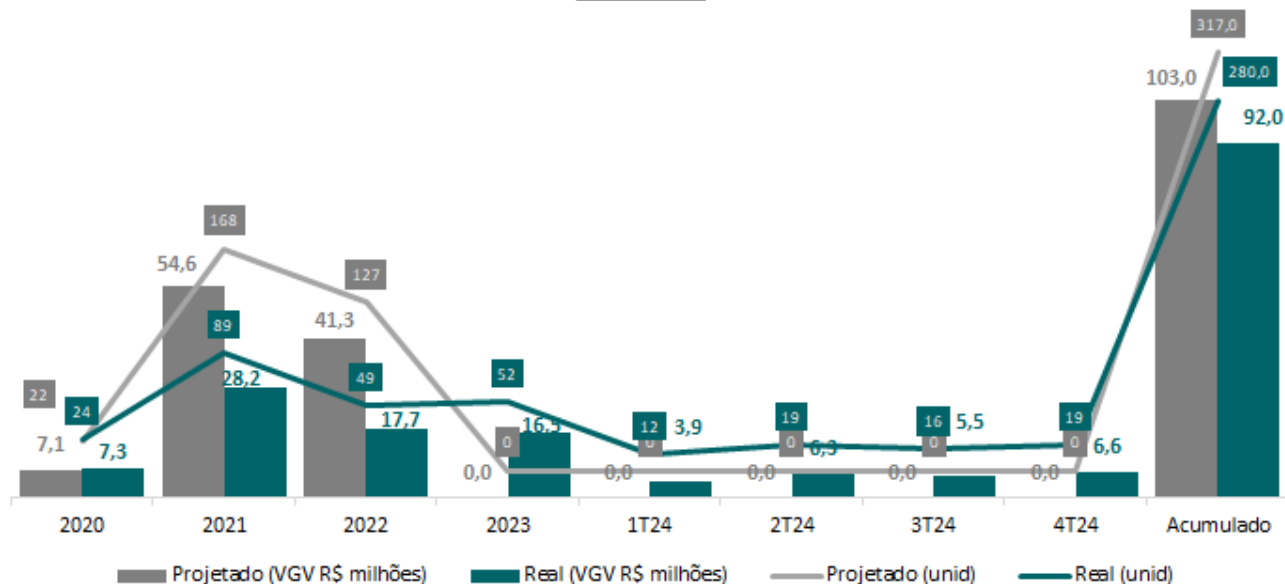


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

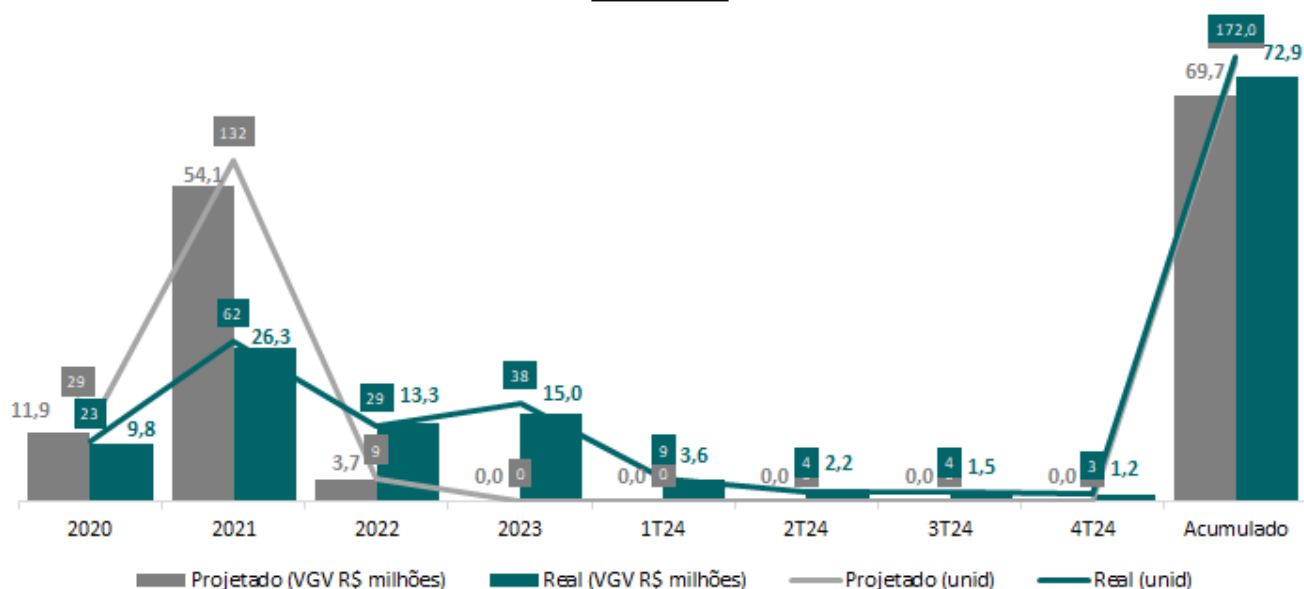
Projeção de Vendas



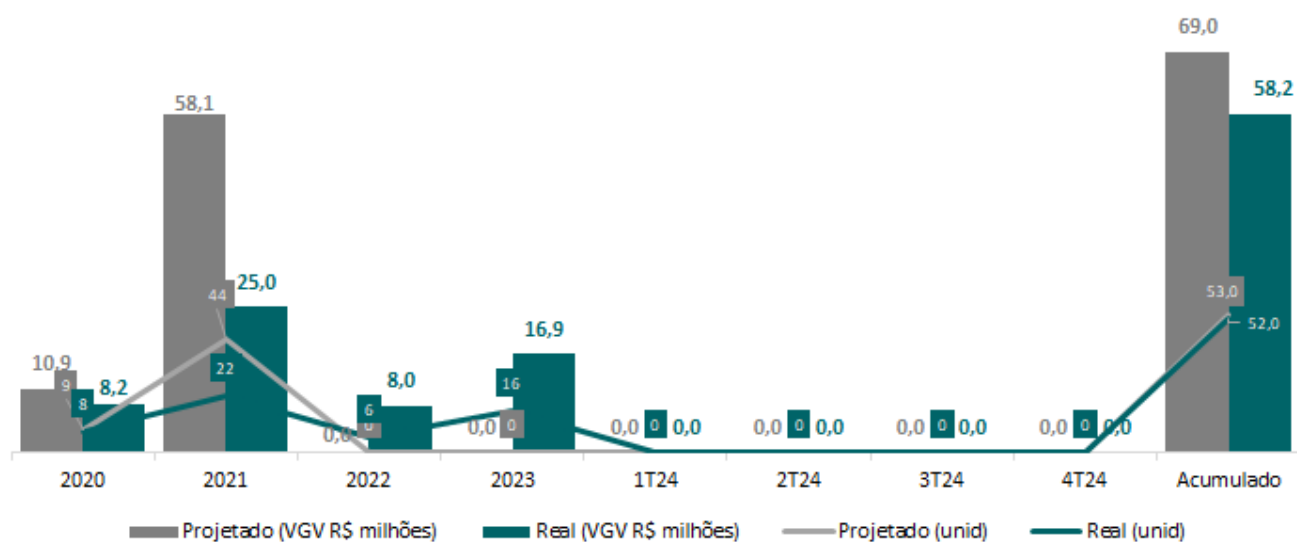
Up Barra



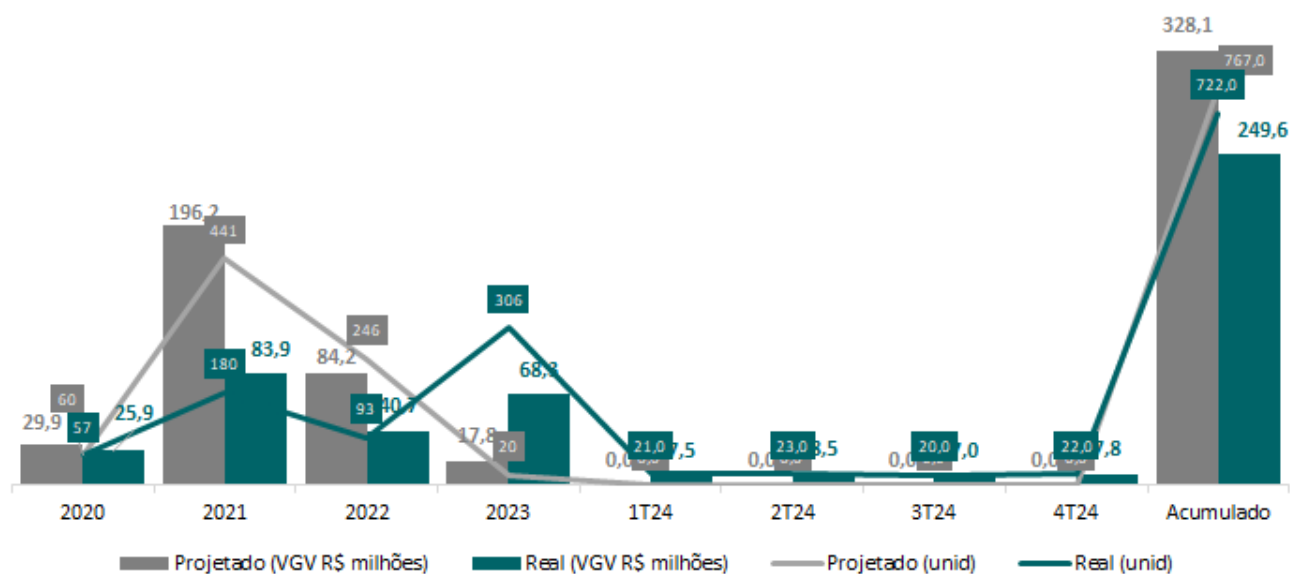
Up Norte



You Botafogo

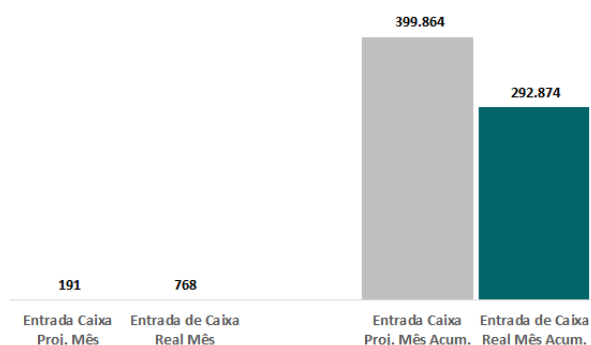


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



| R\$ (mil) | dezembro-24 | | Total | |
|-----------------------------------|-------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | Projetado | Real | Projetado | Real |
| Fluxo de Caixa Operacional | 183 | 344 | 356.126 | 235.550 |
| Entradas | 191 | 768 | 399.864 | 292.874 |
| Clientes | 191 | 726 | 399.864 | 289.371 |
| Rendimentos | - | 42 | - | 3.503 |
| Saídas | (8) | (424) | (43.737) | (57.324) |
| Marketing | - | (137) | (18.268) | (14.932) |
| Comissão Faturada | - | (22) | - | (5.142) |
| GPP | - | (113) | (9.348) | (17.422) |
| Outros | - | (70) | - | (6.475) |
| Impostos | (8) | (83) | (16.121) | (13.352) |
| Reembolsáveis ² | - | (3) | - | (26.789) |

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 26.789 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/12/24

| Empresa | Saldo de caixa |
|--------------|----------------|
| SPE's | 1.320 |
| VIEDMA RJ | 1.566 |
| Total | 2.886 |

| Justificativa Reembolso | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total Geral |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Distrato - ItêM 8.1.E (SPE) | - | (5.948) | (6.326) | (3.118) | (981) | (16.373) |
| Juridico - ItêM 8.1.D (SPA) | (2.367) | (3.782) | (610) | (1.903) | (1.655) | (10.317) |
| 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) | (2.636) | (26.789) |

Recebíveis

| | Carteira ¹ | | Estoque | | Estoque Virtual ² | | Total | |
|--------------------|-----------------------|-----------|---------------|-----------|------------------------------|----------|---------------|------------|
| | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades |
| Residencial | 15.080 | 45 | 29.501 | 63 | 1.455 | 3 | 46.036 | 111 |
| Up Barra | 11.771 | 36 | 22.038 | 58 | - | - | 33.809 | 94 |
| Up Norte | 3.309 | 9 | 2.370 | 4 | 1.455 | 3 | 7.134 | 16 |
| You Botafogo | - | - | 5.093 | 1 | - | - | 5.093 | 1 |
| Comercial | 668 | 6 | 283 | 2 | - | - | 951 | 8 |
| Arcos 123 | 275 | 3 | - | - | - | - | 275 | 3 |
| Assembleia One | - | - | 190 | 1 | - | - | 190 | 1 |
| Haddock Busines | 393 | 3 | 93 | 1 | - | - | 486 | 4 |
| Riachuelo Corpor | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 15.748 | 51 | 29.784 | 65 | 1.455 | 3 | 46.987 | 119 |

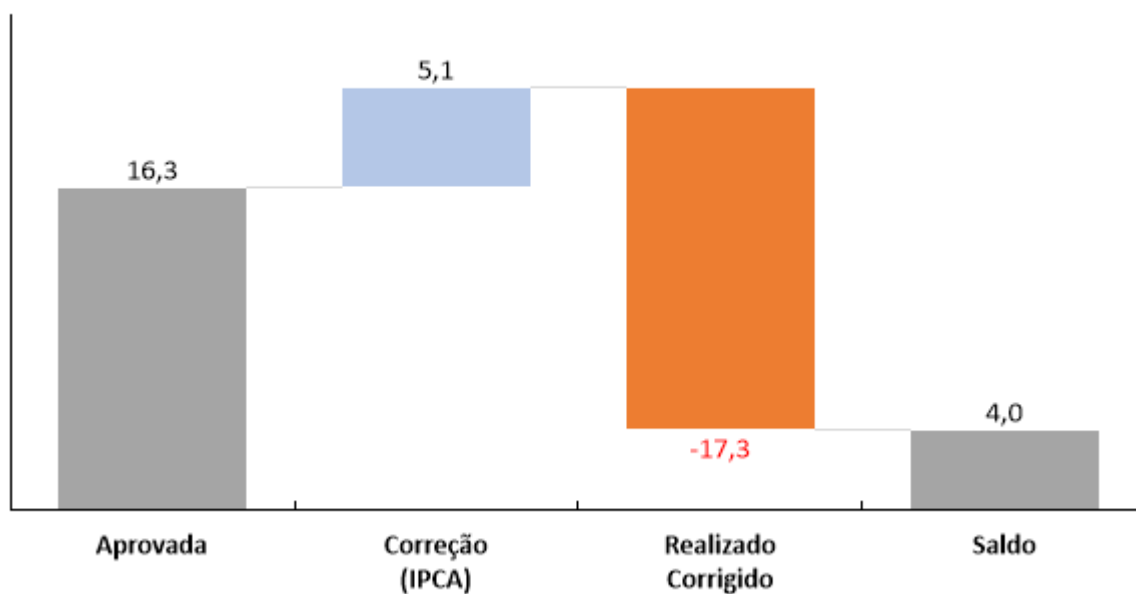
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

| R\$ (mil) | AF/Direta | Repasse | Total |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| Residencial | 8.374 | 6.706 | 15.080 |
| Up Barra | 6.445 | 5.325 | 11.771 |
| Up Norte | 1.929 | 1.380 | 3.309 |
| You Botafogo | - | - | - |
| Comercial | 498 | 170 | 668 |
| Arcos 123 | 275 | - | 275 |
| Assembleia One | - | - | - |
| Haddock Business | 223 | 170 | 393 |
| Riachuelo Corpora | - | - | - |
| Total | 8.872 | 6.876 | 15.748 |

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