

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

Características Gerais

CNPJ: 37.266.902/0001-84

Class. ANBIMA: Tijolo Multiestratégia Gestão Ativa Residencial

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: Baker Tilly

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

Destaques de 30/04/2025

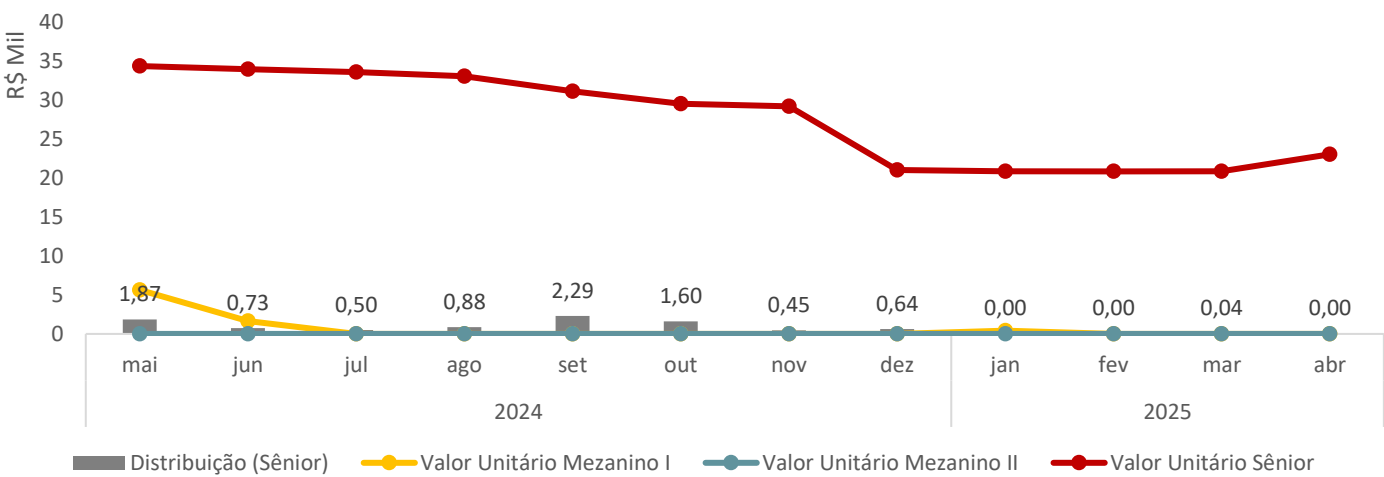
Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 49.619.839,53
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 0,00
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 0,00

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.



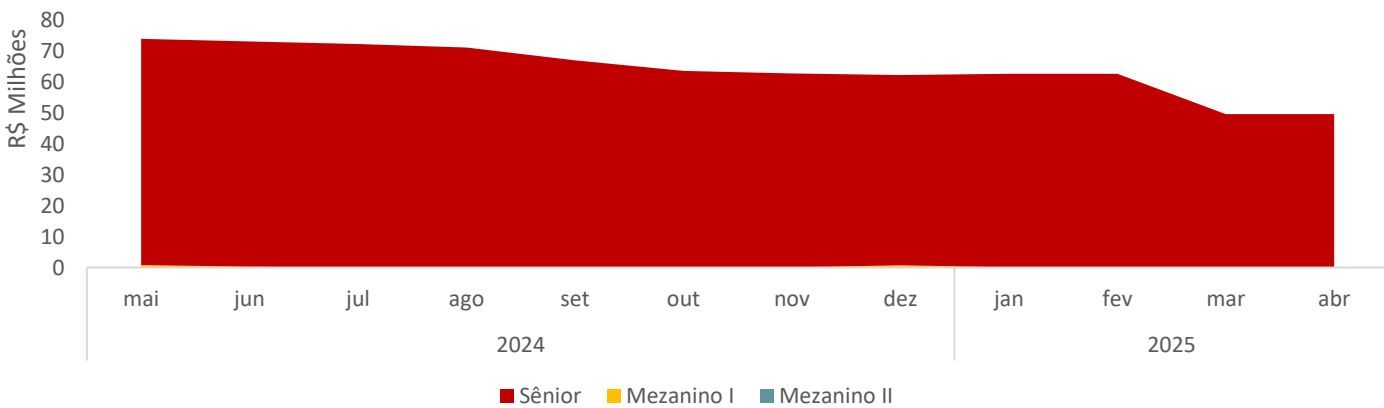
Prioridade no Pagamento

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

	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 743.000	R\$ 1.170.000	R\$ 378.106	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 84.187
Outras Receitas Operacionais	R\$ 281.361	R\$ 262.876	R\$ 2.541	R\$ 14.340	R\$ 0	R\$ 0
Receitas Financeiras	R\$ 2.826	R\$ 3.566	R\$ 2.649	R\$ 1.923	R\$ 2.468	R\$ 2.654
Despesas	-R\$ 68.050	-R\$ 68.438	-R\$ 32.093	-R\$ 79.136	-R\$ 69.383	-R\$ 67.129
Resultado do Período	R\$ 959.137	R\$ 1.368.004	R\$ 351.202	-R\$ 62.873	-R\$ 66.915	R\$ 19.712
Resultado por Cota Sênior	R\$ 446,11	R\$ 636,28	R\$ 163,35	-R\$ 29,24	-R\$ 31,12	R\$ 9,17
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\$ 447,31	R\$ 635,96	R\$ 146,50	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Patrimônio Líquido



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):	48		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	48		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	5	
Vendas Acumulado (und):	317	292	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,764	5,280	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,088	5,342	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	2		
Estoque a ser distratado (und):	3		
Estoque Total (und):	5		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	170	174	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	8,211	6,773	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	7,192	6,509	

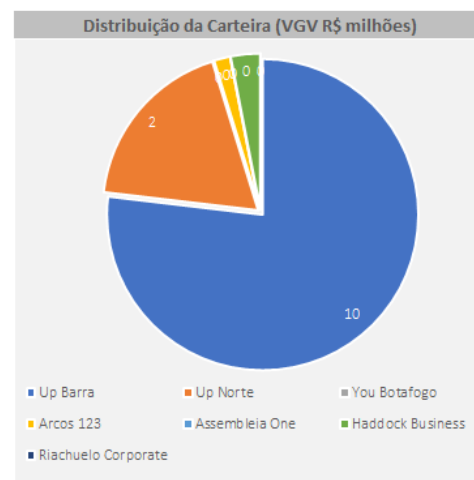
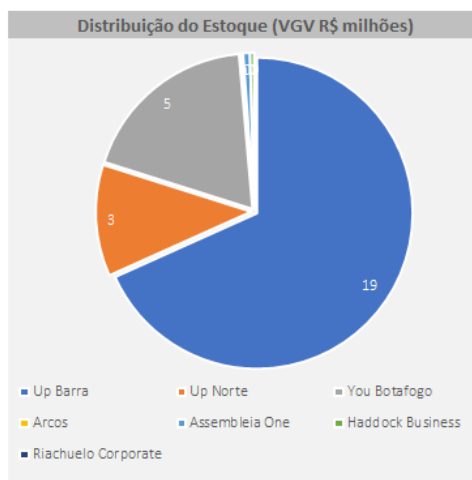
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	53	52	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	14,189	13,435	

Arcos			
			
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):	62	58	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	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/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	17,598	4,427	

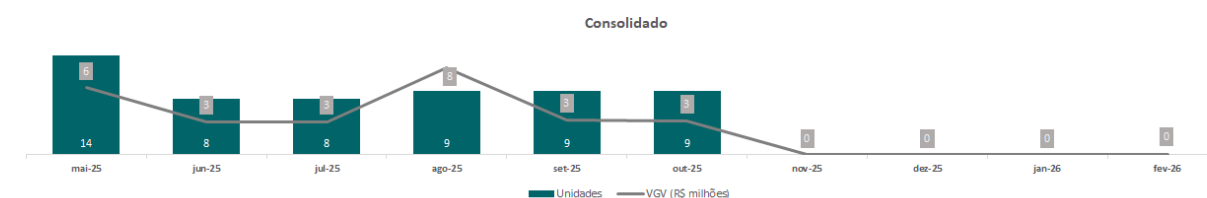
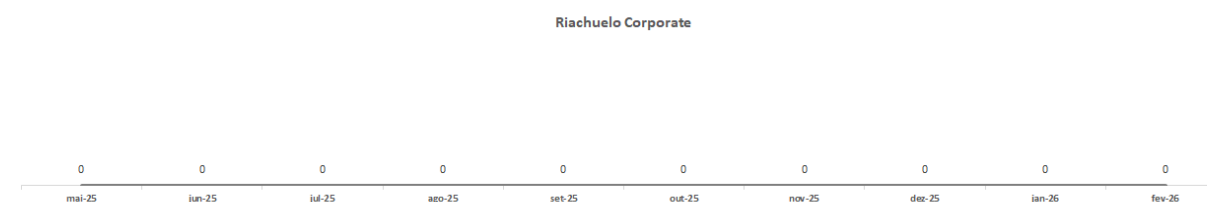
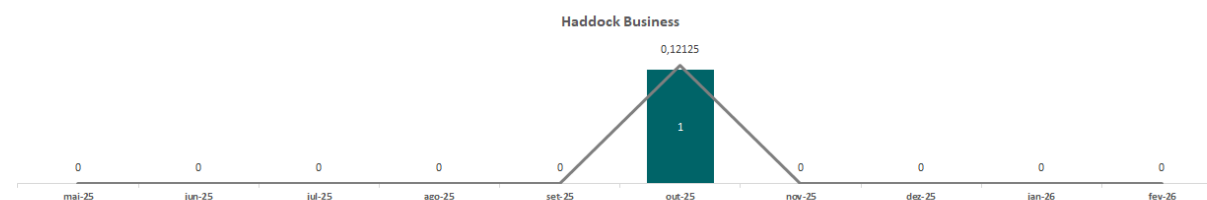
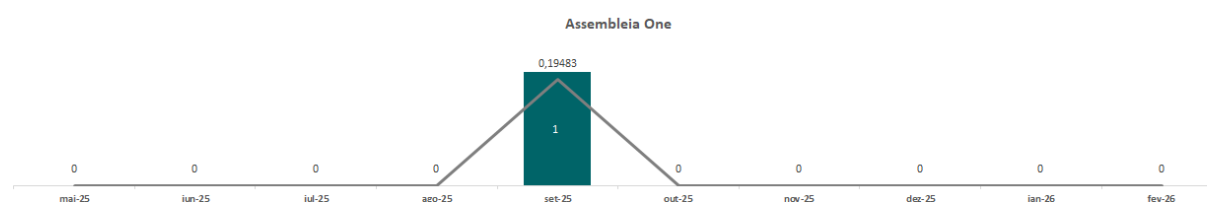
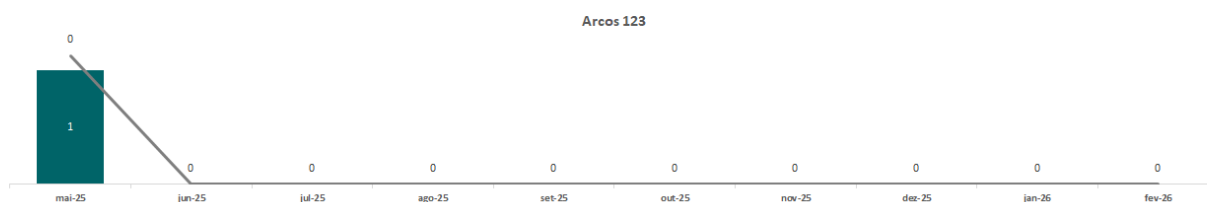
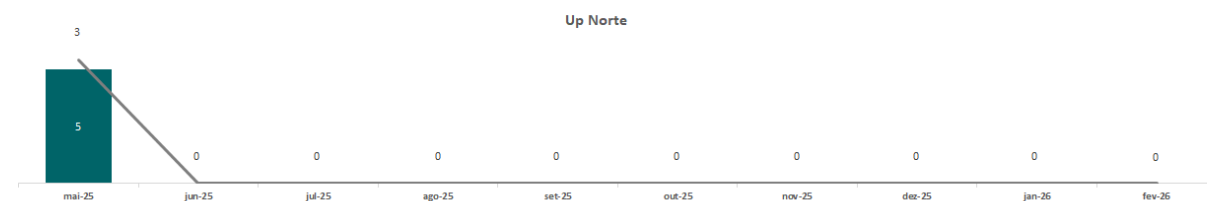
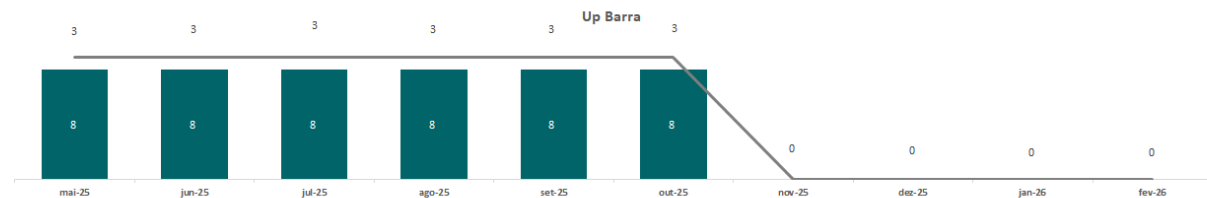
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	1		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und):	1		
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	0	
Vendas Acumulado (und):	30	25	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	10,521	3,605	

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/m²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,945	2,159	



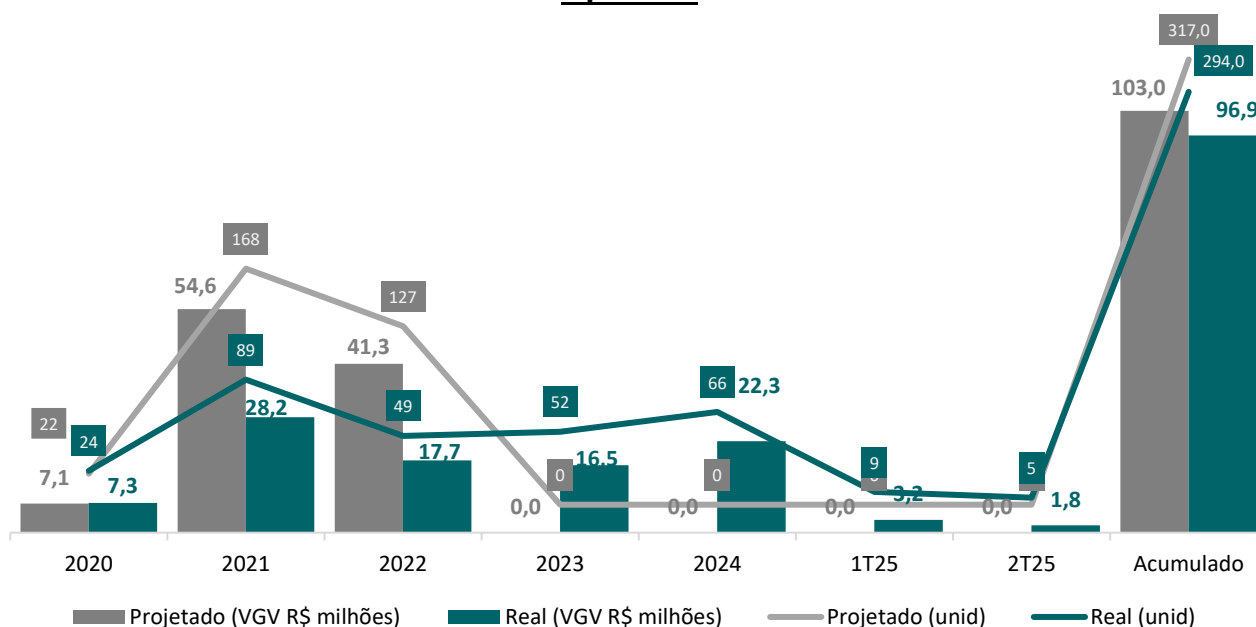
¹O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

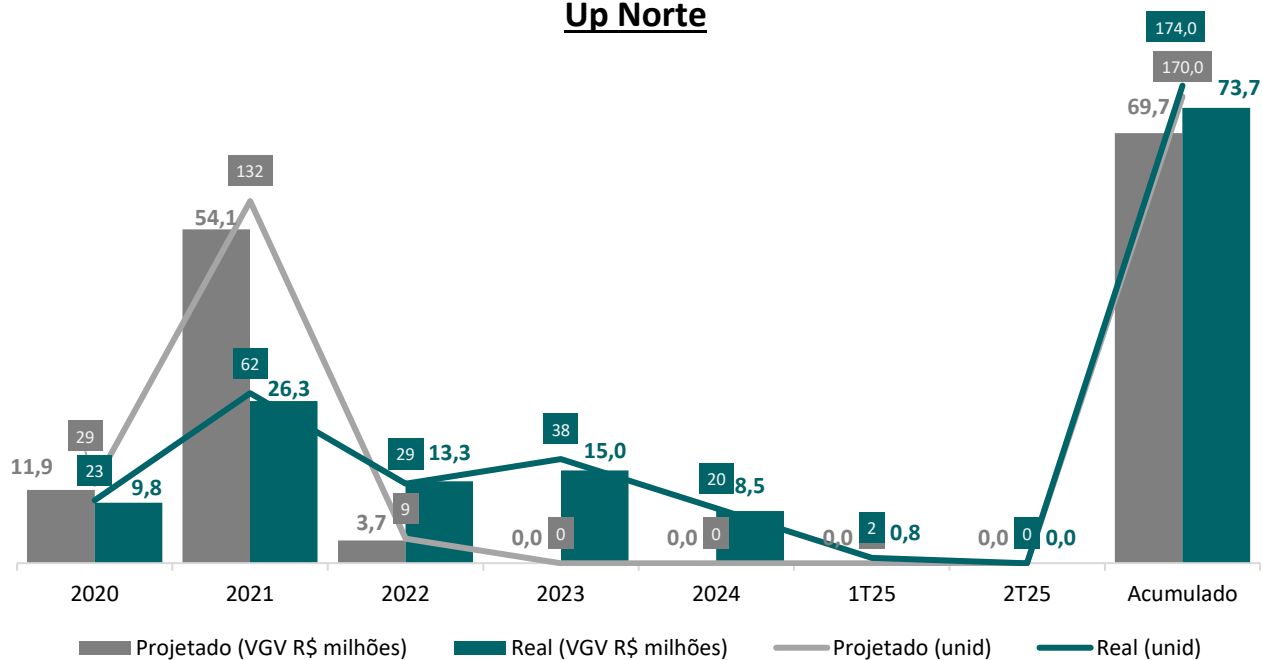


Unidades — VGV (R\$ milhões)

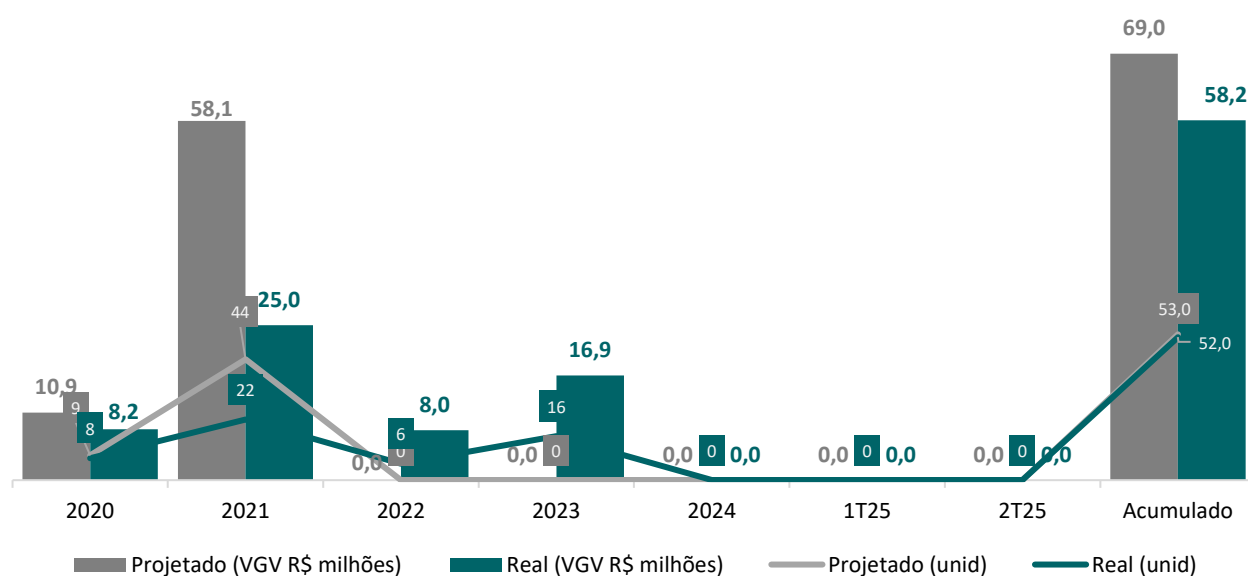
Up Barra



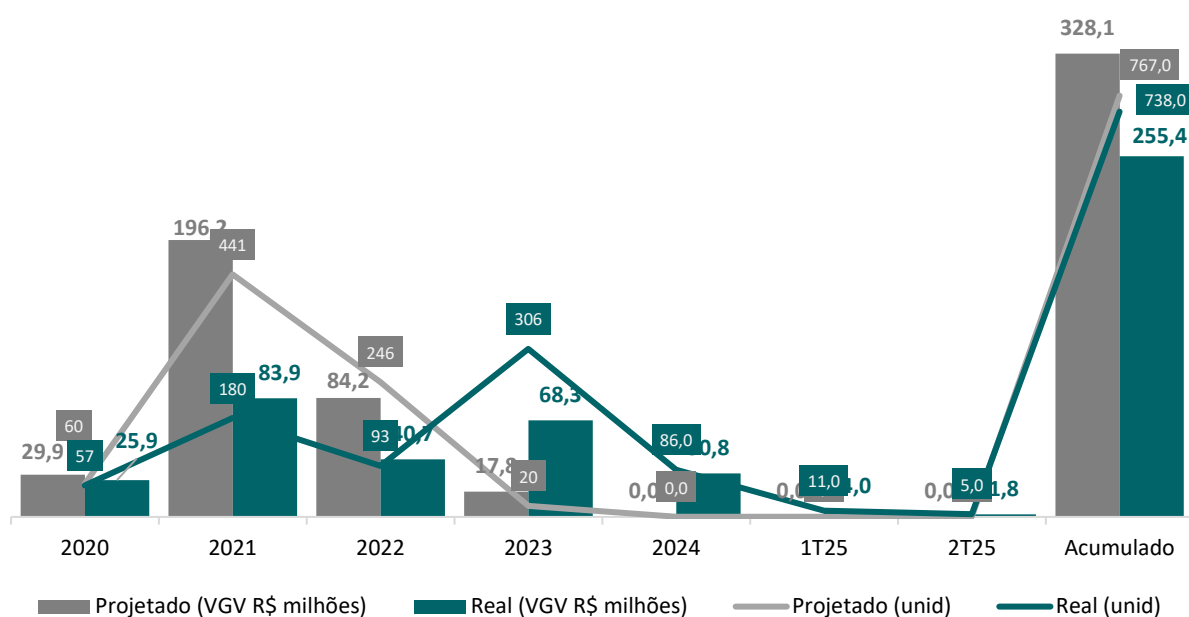
Up Norte



You Botafogo

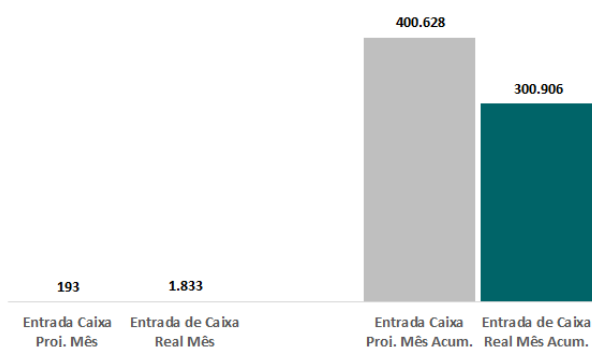


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	abril-25		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	185	1.430	356.860	241.762
Entradas	193	1.833	400.628	300.906
Clientes	193	1.738	400.628	297.169
Rendimentos	-	95	-	3.737
Saídas	(8)	(403)	(43.768)	(59.143)
Marketing	-	(115)	(18.268)	(15.577)
Comissão Faturada	-	(40)	-	(5.305)
GPP	-	(85)	(9.348)	(17.771)
Outros	-	(25)	-	(6.825)
Impostos	(8)	(138)	(16.152)	(13.665)
Reembolsáveis ²	-	(92)	-	(27.157)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 27.157 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/04/25

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.096
VIEDMA RJ	6.481
Total	8.576

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total Geral
Distrato - Itê 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	(981)	-	(16.373)
Jurídico - Itê 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(1.655)	(368)	(10.685)
Gestão Predial e Patrimonial - Itê 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	-	-	-	(68)
Recuperação de Crédito - Itê 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	-	-	-	(15)
Tributos - Itê 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	-	-	-	(8)
Outros	-	(7)	-	-	-	-	(7)
Total Geral	(2.367)	(9.828)	(6.936)	(5.021)	(2.636)	(368)	(27.157)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	12.109	37	25.477	51	1.521	3	39.106	91
Up Barra	9.773	31	18.695	48	-	-	28.467	79
Up Norte	2.336	6	1.654	2	1.521	3	5.511	11
You Botafogo	-	-	5.127	1	-	-	5.127	1
Comercial	606	5	382	3	-	-	987	8
Arcos 123	215	2	66	1	-	-	281	3
Assembleia One	-	-	195	1	-	-	195	1
Haddock Business	390	3	121	1	-	-	512	4
Riachuelo Corporate	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	12.714	42	25.858	54	1.521	3	40.093	99

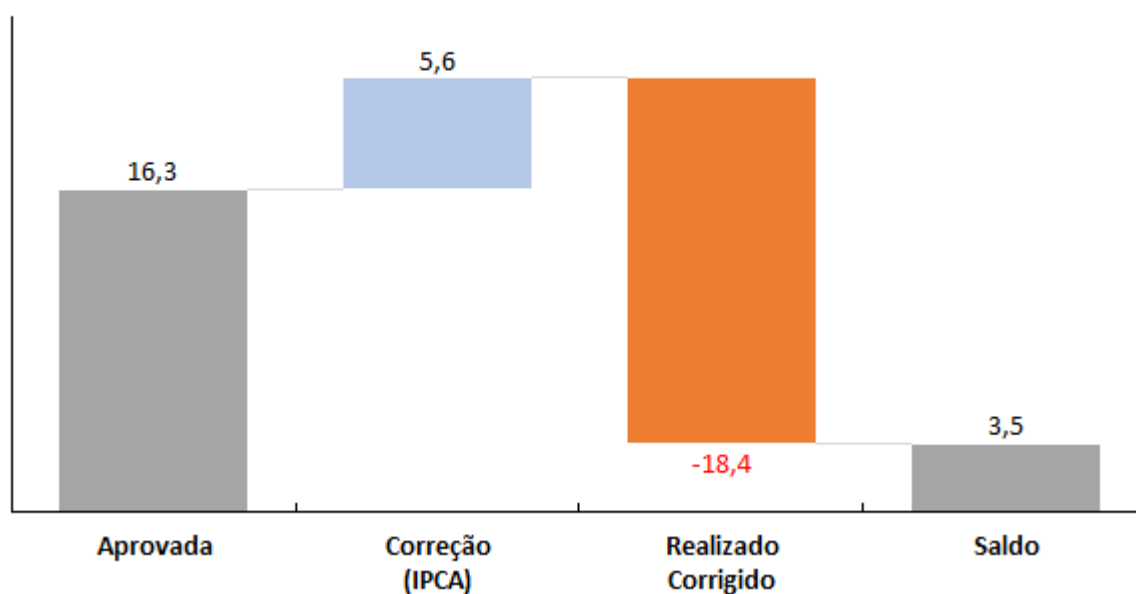
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

RS (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	8.346	3.763	12.109
Up Barra	6.346	3.427	9.773
Up Norte	2.001	336	2.336
You Botafogo	-	-	-
Comercial	436	170	606
Arcos 123	215	-	215
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	220	170	390
Riachuelo Corpora	-	-	-
Total	8.782	3.933	12.714

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