

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

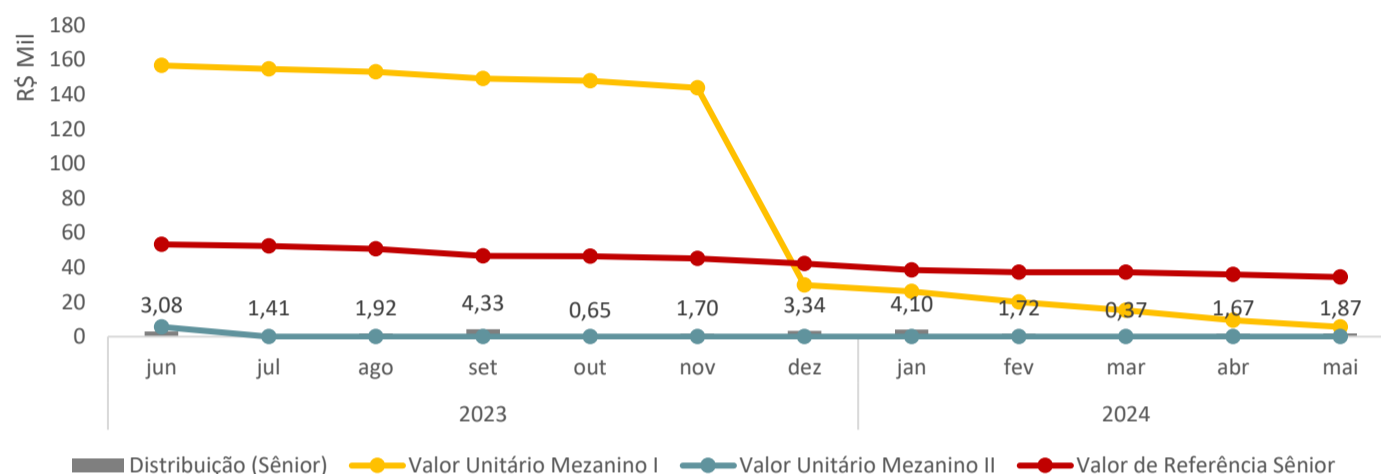
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



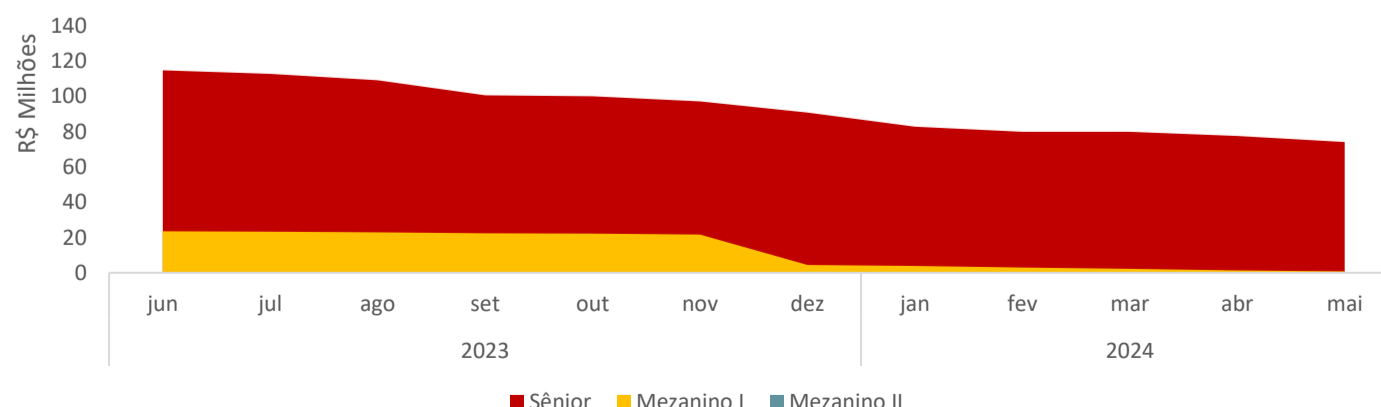
Prioridade no Pagamento

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

	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 7.055.000	R\$ 8.518.000	R\$ 3.727.878	R\$ 708.268	R\$ 3.300.000	R\$ 4.019.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 141.871	R\$ 319.949	R\$ 21.894	R\$ 152.914	R\$ 354.440	R\$ 68.508
Receitas Financeiras	R\$ 18.763	R\$ 19.935	R\$ 9.868	R\$ 2.974	R\$ 8.301	R\$ 7.228
Despesas	-R\$ 30.404	-R\$ 68.060	-R\$ 78.962	-R\$ 65.350	-R\$ 65.862	-R\$ 83.429
Resultado do Período	R\$ 7.185.231	R\$ 8.789.824	R\$ 3.680.678	R\$ 798.806	R\$ 3.596.879	R\$ 4.011.307
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.341,97	R\$ 4.088,29	R\$ 1.711,94	R\$ 371,54	R\$ 1.672,97	R\$ 1.865,72
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\$ 3.340,55	R\$ 4.104,11	R\$ 1.715,73	R\$ 374,22	R\$ 1.670,48	R\$ 1.868,75

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/05/2024

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 73.974.375,85
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 846.707,40
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 0,00
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.868,75

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):	99	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 99		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	6
Vendas Acumulado (und):	317	236
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,574	5,275
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,897	5,334

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	12	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 15		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	163
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,068	6,636
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	7,108	6,490

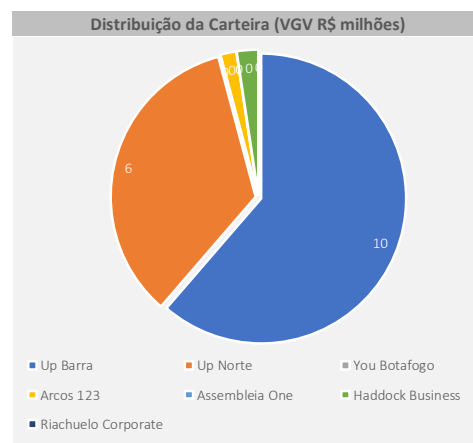
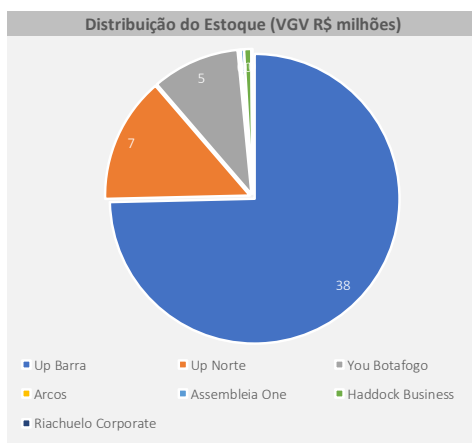
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	1	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 1		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	52
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	16,053	13,125
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	14,189	13,435

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

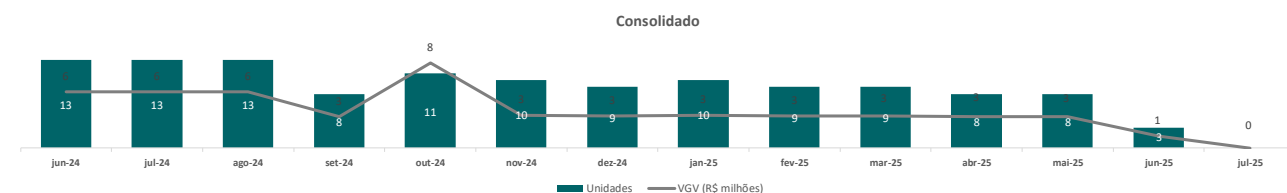
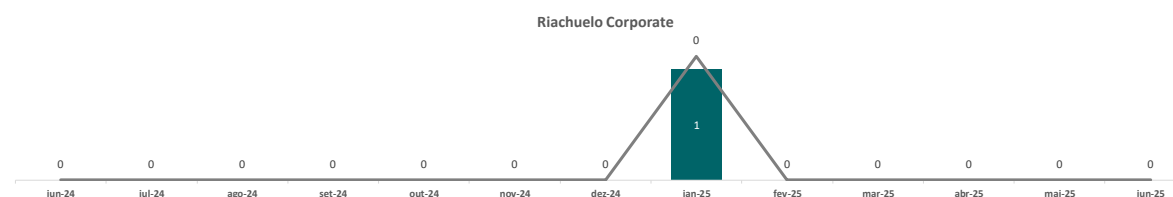
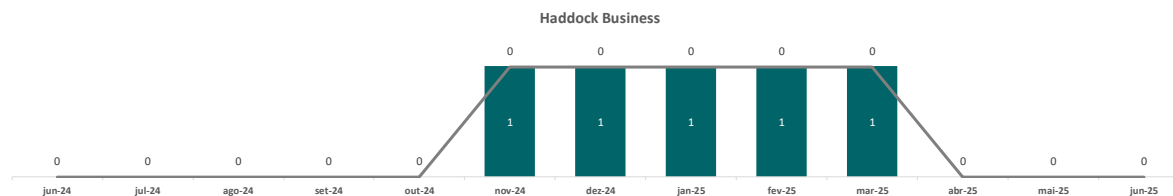
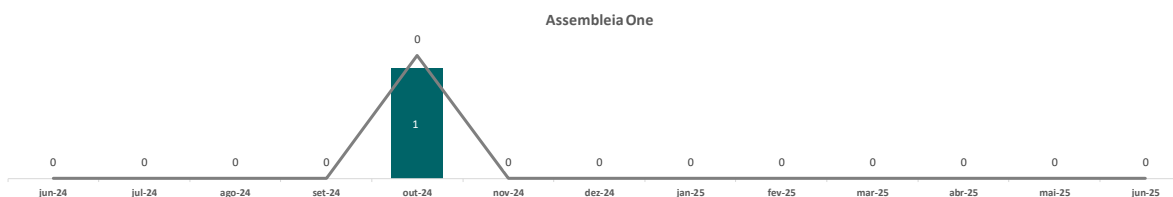
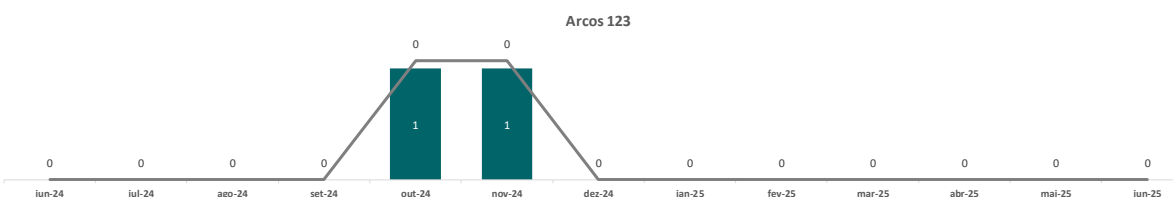
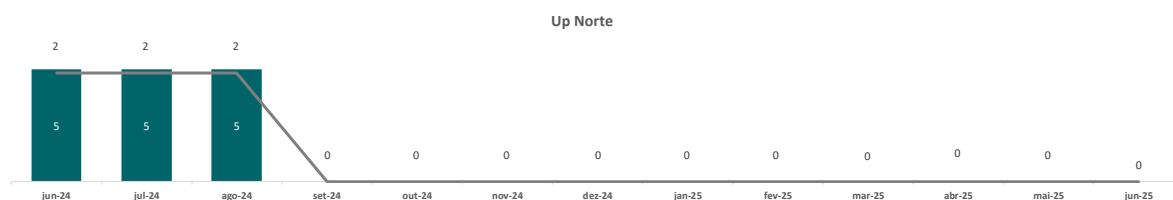
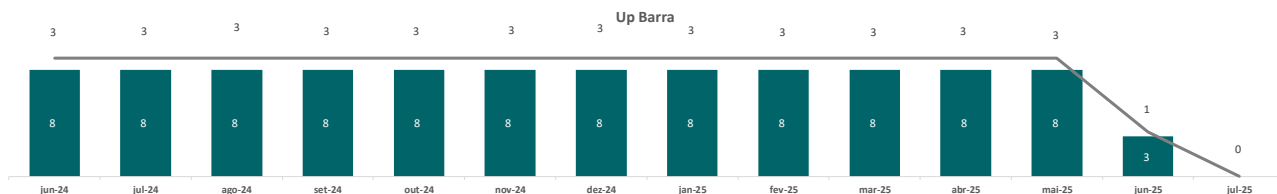
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	3	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 5		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	30	25
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	10,969	2,811
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	10,521	3,605

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

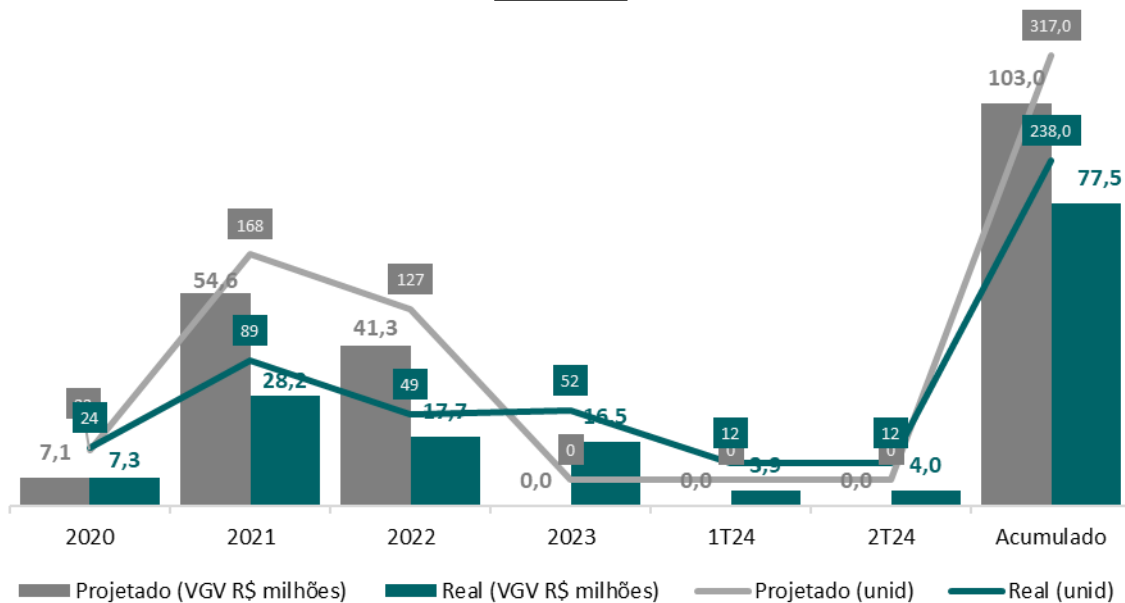


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

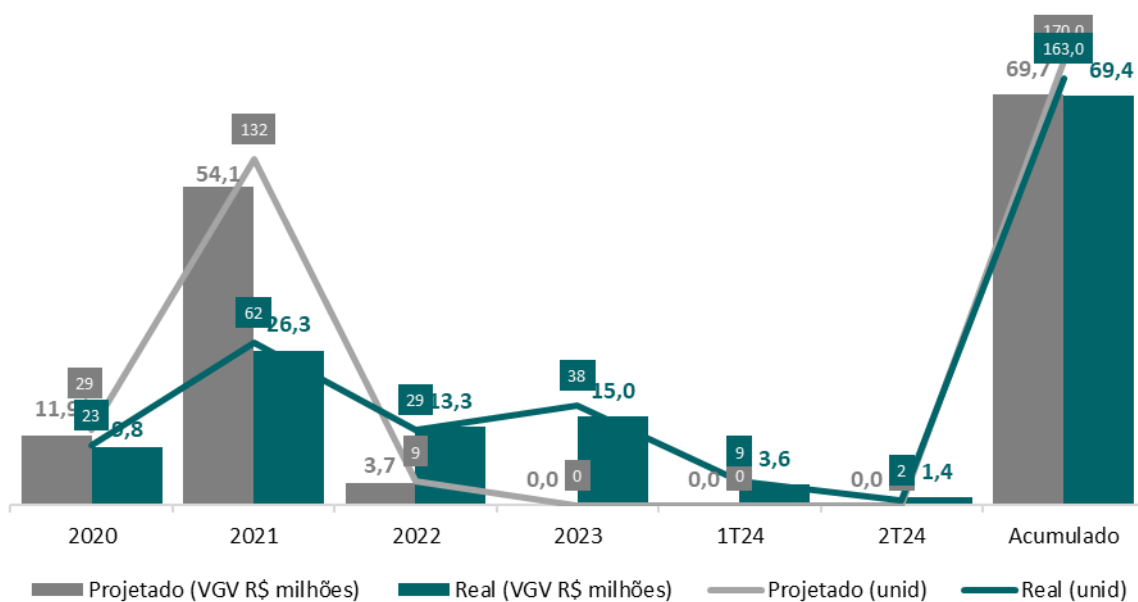
Projeção de Vendas



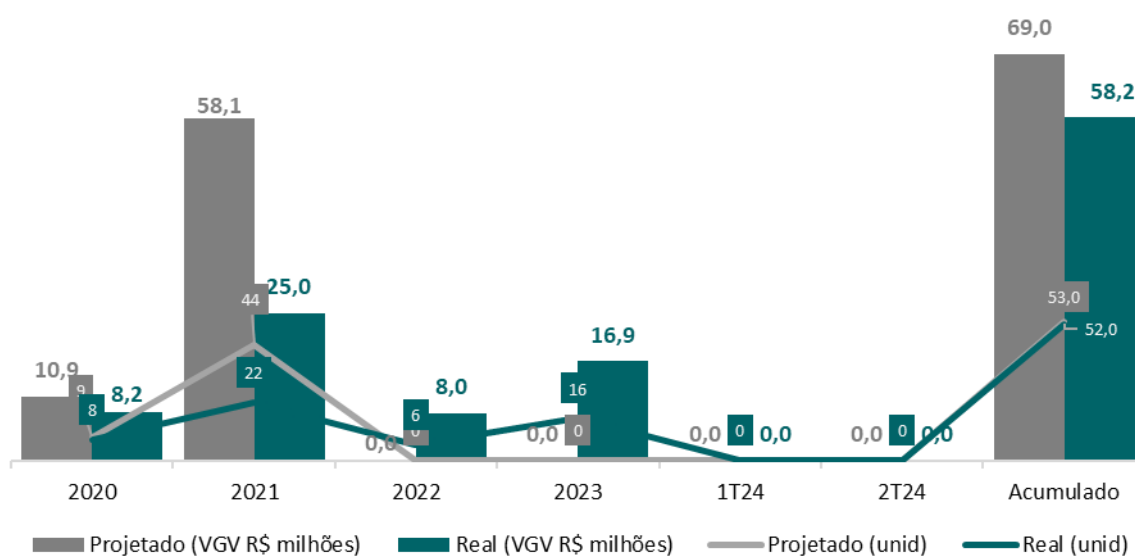
Up Barra



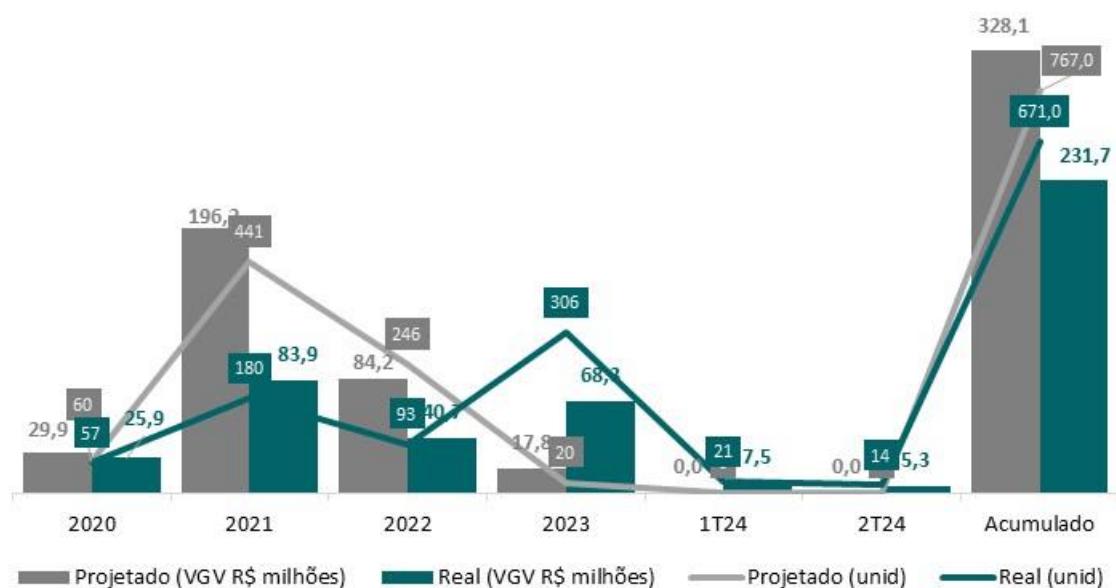
Up Norte



You Botafogo

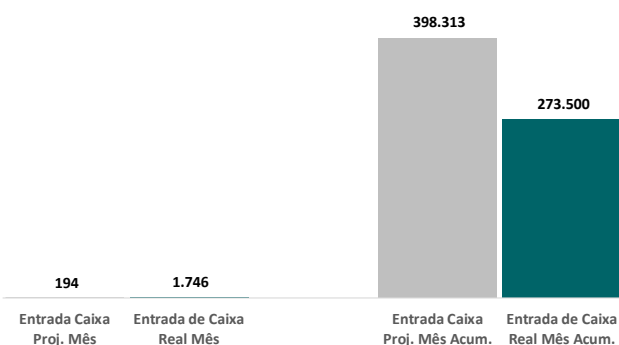


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	maio-24		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa O	186	1.021	354.638	220.250
Entradas	194	1.746	398.313	273.500
Clientes	194	1.700	398.313	270.332
Rendimentos	-	46	-	3.168
Saídas	(8)	(725)	(43.675)	(53.250)
Marketing	-	(374)	(18.268)	(14.426)
Comissão Fatur	-	(12)	-	(4.201)
GPP	-	(131)	(9.348)	(16.442)
Outros	-	(53)	-	(5.835)
Impostos	(8)	(155)	(16.059)	(12.346)
Reembolsáveis ²	-	(150)	-	(24.900)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 24.900 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/05/24

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.859
VIEDMA RJ	945
Total	2.804

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	2024	Total Geral
Distrato - Itê 8.1.E (SPE)	-	(5.948)	(6.326)	(3.118)	-	(15.392)
Jurídico - Itê 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.782)	(610)	(1.903)	(747)	(9.409)
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)	(747)	(24.900)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	16.025	47	49.188	112	1.427	3	66.639	162
Up Barra	10.255	33	38.364	99	-	-	48.619	132
Up Norte	5.770	14	5.796	12	1.427	3	12.992	29
You Botafogo	-	-	5.028	1	-	-	5.028	1
Comercial	695	6	573	6	217	3	1.485	15
Arcos 123	296	3	64	1	62	1	422	5
Assembleia One	-	-	185	1	-	-	185	1
Haddock Business	398	3	258	3	156	2	812	8
Riachuelo Corporate	-	-	65	1	-	-	65	1
Total	16.720	53	49.760	118	1.644	6	68.124	177

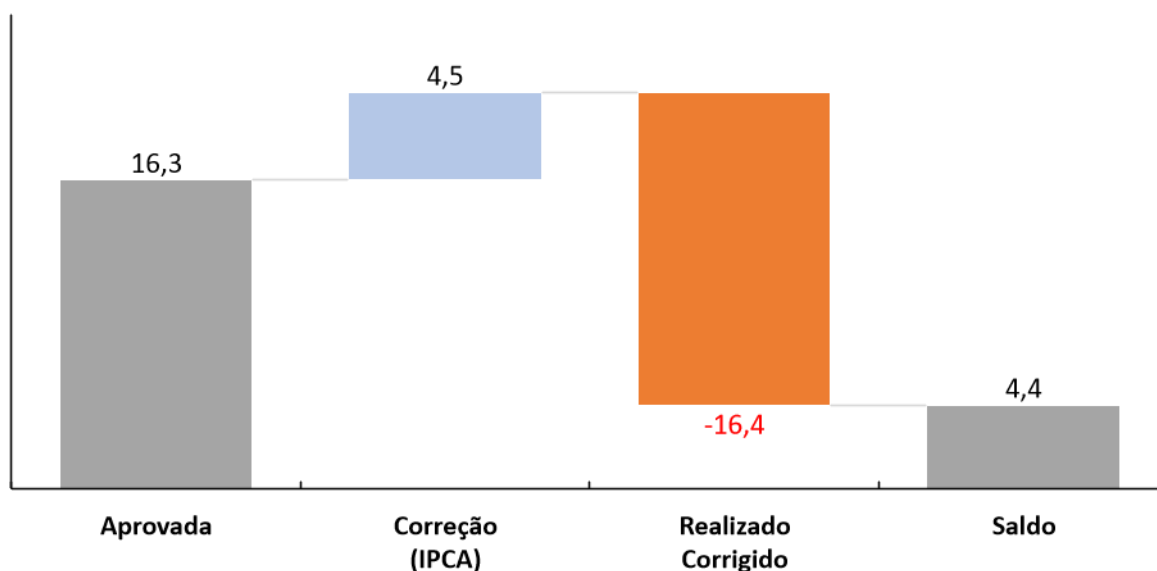
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	8.269	7.756	16.025
Up Barra	5.929	4.326	10.255
Up Norte	2.341	3.429	5.770
You Botafogo	-	-	-
Comercial	525	170	695
Arcos 123	296	-	296
Assembleia One	-	-	-
Haddock Business	228	170	398
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	8.794	7.926	16.720

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