

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

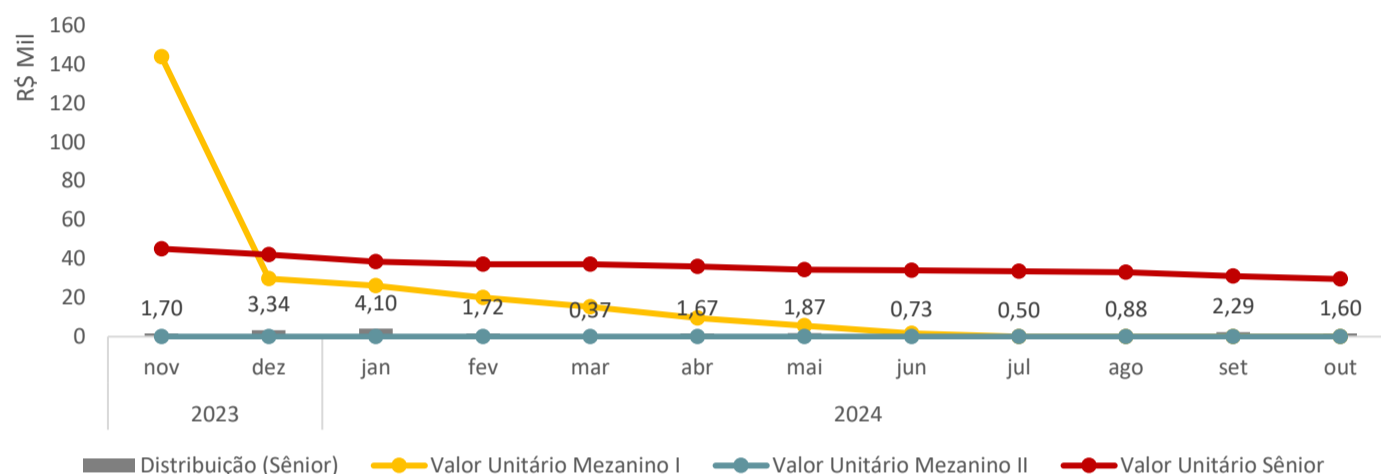
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



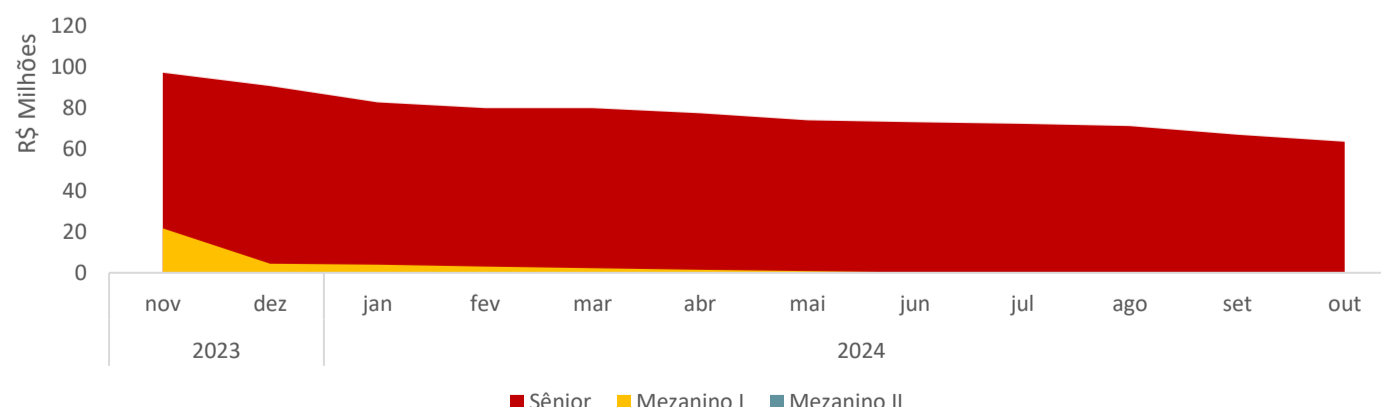
Prioridade no Pagamento

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

| | mai-24 | jun-24 | jul-24 | ago-24 | set-24 | out-24 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Distribuição de Capital da Investida | R\$ 4.019.000 | R\$ 1.487.143 | R\$ 1.000.000 | R\$ 1.650.000 | R\$ 3.670.000 | R\$ 3.415.000 |
| Outras Receitas Operacionais | R\$ 68.508 | R\$ 149.519 | R\$ 146.035 | R\$ 816.441 | R\$ 811.452 | R\$ 73.329 |
| Receitas Financeiras | R\$ 7.228 | R\$ 3.881 | R\$ 4.372 | R\$ 6.006 | R\$ 9.368 | R\$ 8.112 |
| Despesas | -R\$ 83.429 | -R\$ 66.021 | -R\$ 65.348 | -R\$ 65.836 | -R\$ 65.349 | -R\$ 68.440 |
| Resultado do Período | R\$ 4.011.307 | R\$ 1.574.521 | R\$ 1.085.059 | R\$ 2.406.611 | R\$ 4.425.470 | R\$ 3.428.001 |
| Resultado por Cota Sênior | R\$ 1.865,72 | R\$ 732,34 | R\$ 504,68 | R\$ 1.119,35 | R\$ 2.058,36 | R\$ 1.594,42 |
| 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\$ 1.868,75 | R\$ 731,42 | R\$ 504,91 | R\$ 883,75 | R\$ 2.291,90 | R\$ 1.595,49 |

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/10/2024

| | |
|---|---|
| Qtde. Investidores (Sênior) | Patrimônio Líquido (Sênior) |
| 8 | R\$ 63.560.345,18 |
| 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\$ 1.595,49 |

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): | 73 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | |
| Estoque Total (und): 73 | | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 3 |
| Vendas Acumulado (und): | 317 | 262 |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 6,627 | 5,219 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²): | 5,838 | 5,202 |

| Up Norte | | |
|---|-------|-------|
|  | | |
| Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ | | |
| Estoque (und): | 7 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 3 | |
| Estoque Total (und): 10 | | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 |
| Vendas Acumulado (und): | 170 | 169 |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 8,185 | 6,617 |
| Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²): | 6,947 | 6,304 |

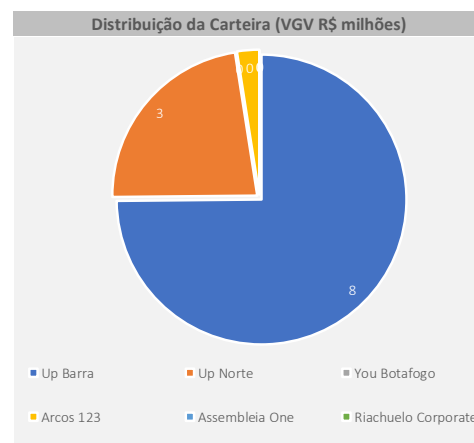
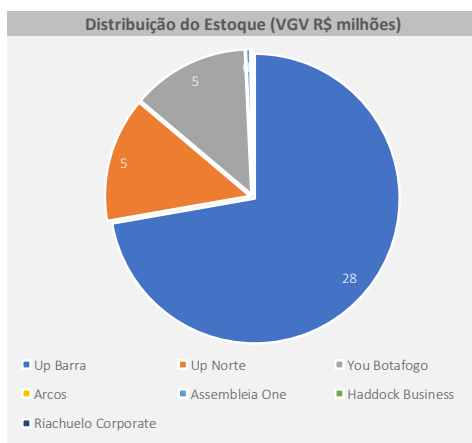
| You Botafogo | | |
|---|--------|--------|
|  | | |
| Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ | | |
| Estoque (und): | 1 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | |
| Estoque Total (und): 1 | | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 |
| Vendas Acumulado (und): | 53 | 52 |
| Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²): | 16,143 | 13,252 |
| 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 |

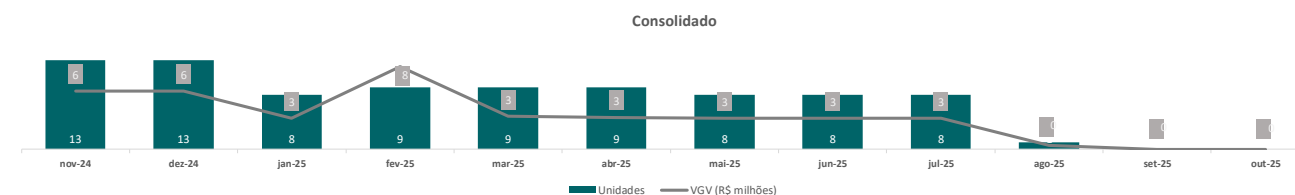
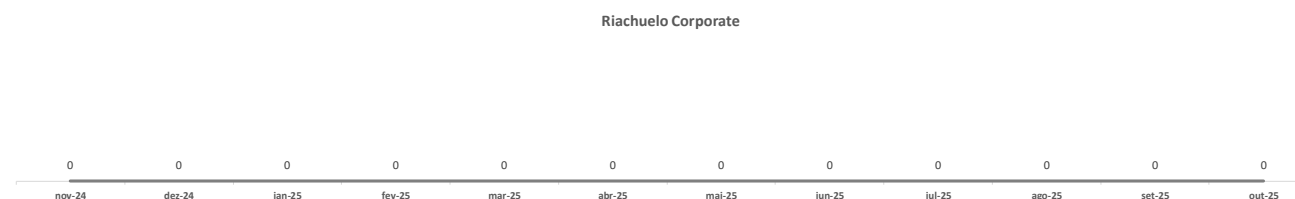
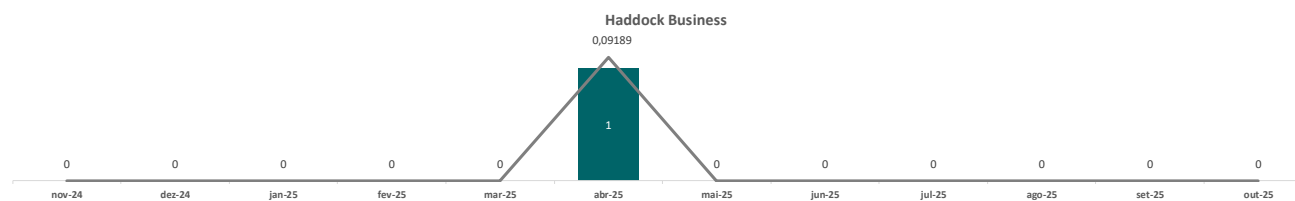
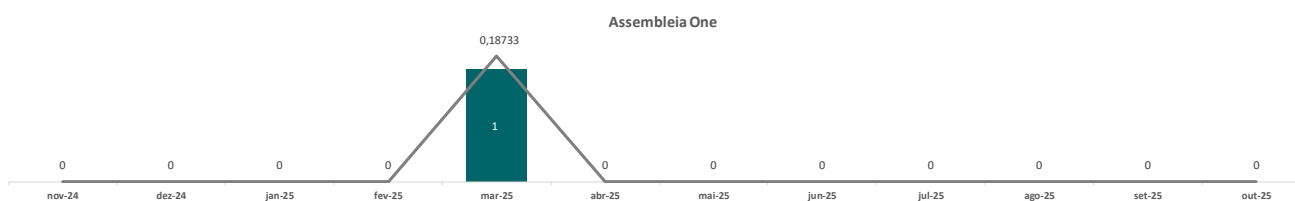
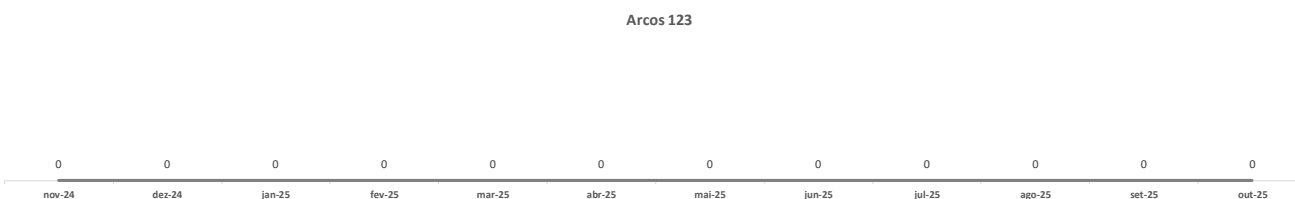
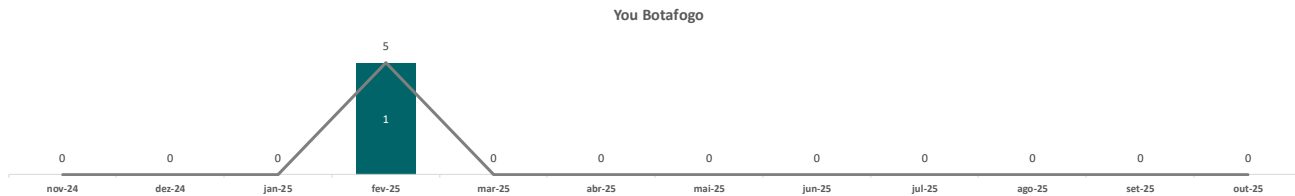
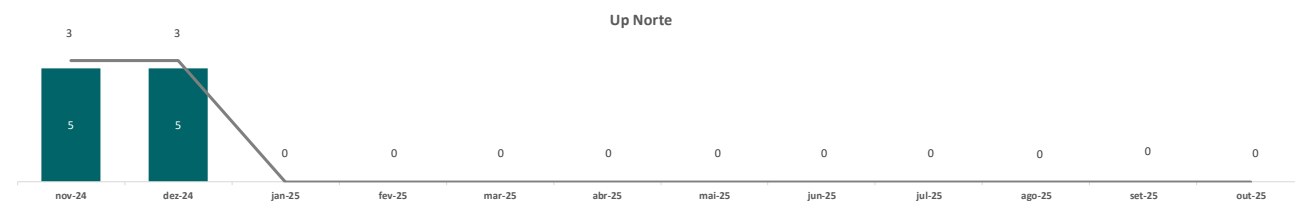
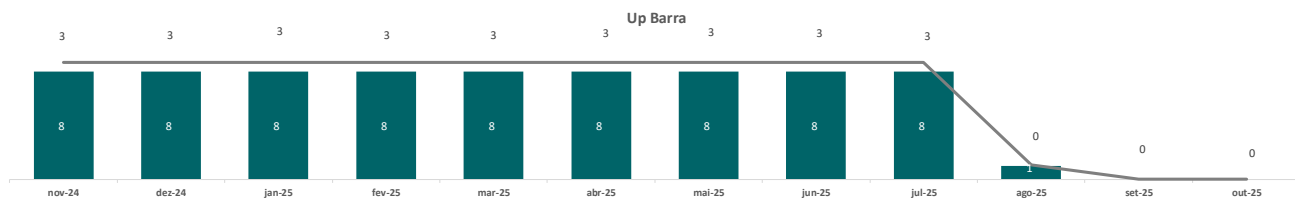
| Haddock Business | | |
|---|--------|-------|
|  | | |
| Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ | | |
| Estoque (und): | 1 | |
| Estoque a ser distratado (und): | 0 | |
| Estoque Total (und): 1 | | |
| | Proj. | Real |
| Venda Mês (und): | 0 | 0 |
| Vendas Acumulado (und): | 30 | 25 |
| Preço Médio 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 |



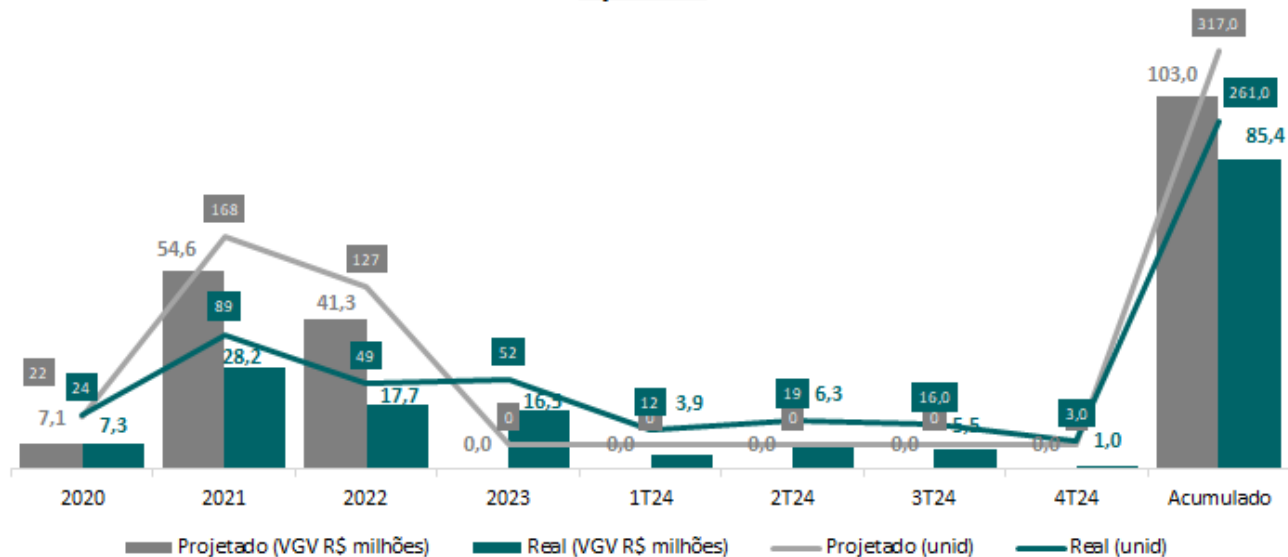
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

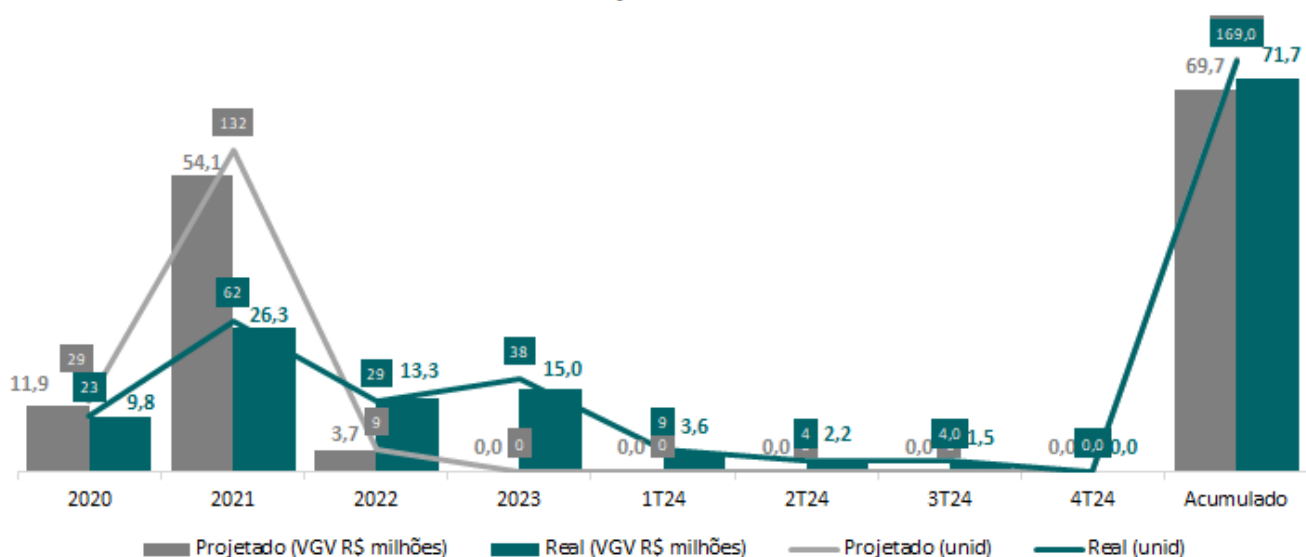


Unidades — VGV (R\$ milhões)

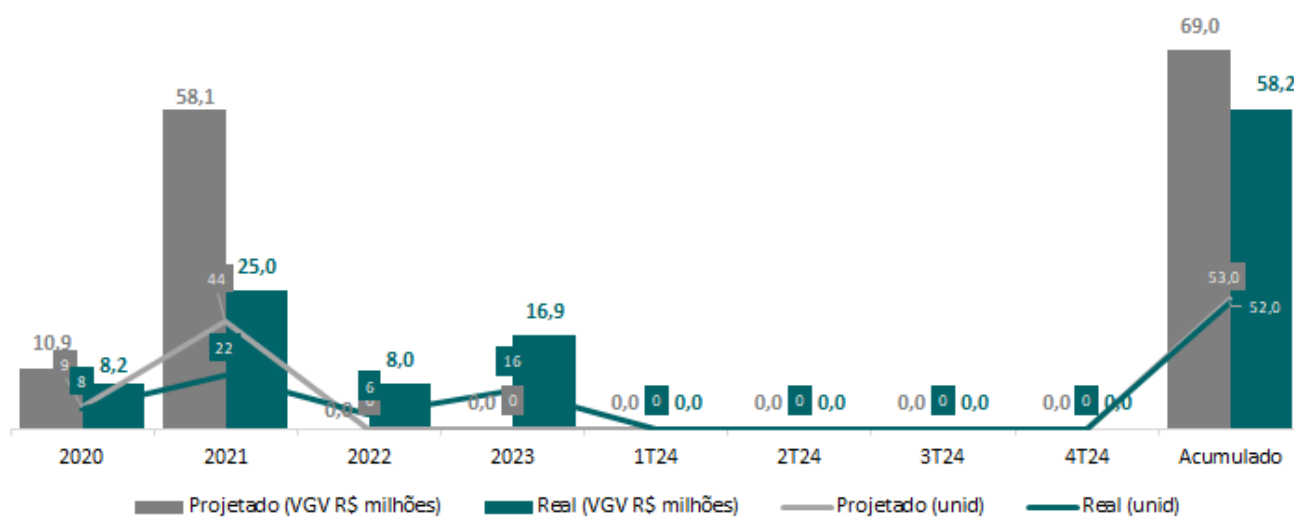
Up Barra



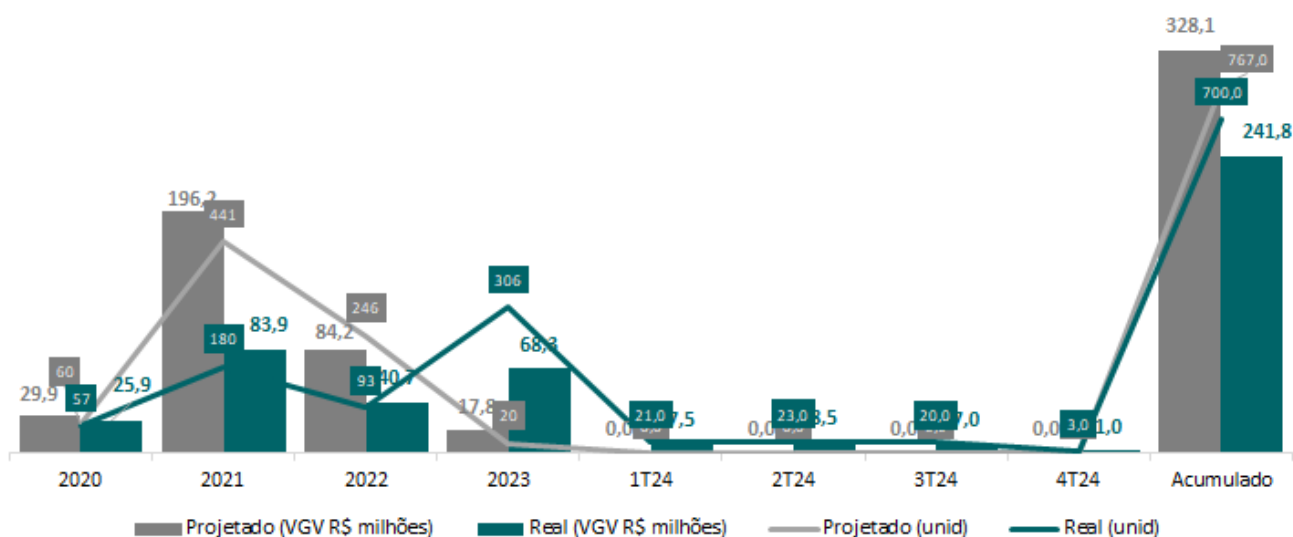
Up Norte



You Botafogo

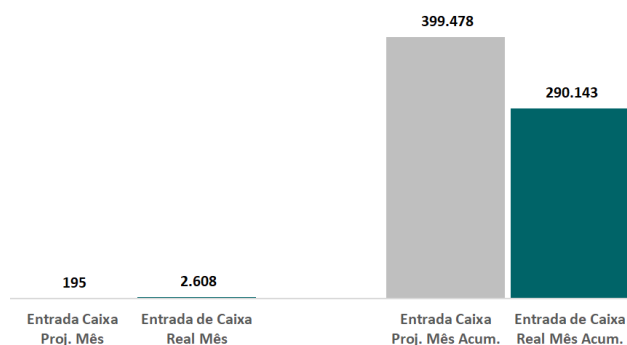


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



| R\$ (mil) | outubro-24 | | Total | |
|-----------------------------------|------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | Projetado | Real | Projetado | Real |
| Fluxo de Caixa O | 187 | 1.613 | 355.756 | 233.657 |
| Entradas | 195 | 2.608 | 399.478 | 290.143 |
| Clientes | 195 | 2.553 | 399.478 | 286.725 |
| Rendimentos | - | 55 | - | 3.418 |
| Saídas | (8) | (995) | (43.722) | (56.486) |
| Marketing | - | (105) | (18.268) | (14.687) |
| Comissão Fatura | - | (267) | - | (5.095) |
| GPP | - | (141) | (9.348) | (17.197) |
| Outros | - | (146) | - | (6.346) |
| Impostos | (8) | (336) | (16.105) | (13.160) |
| Reembolsáveis ² | - | (281) | - | (26.523) |

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 26.523 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/10/24

| Empresa | Saldo de caixa |
|--------------|----------------|
| SPE's | 1.827 |
| VIEDMA RJ | 1.549 |
| Total | 3.376 |

| 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) | (1.390) | (10.051) |
| 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) | (2.371) | (26.523) |

Recebíveis

| | Carteira ¹ | | Estoque | | Estoque Virtual ² | | Total | |
|---------------------|-----------------------|-----------|---------------|-----------|------------------------------|----------|---------------|------------|
| | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades | R\$ (mil) | Unidades |
| Residencial | 11.067 | 33 | 36.595 | 81 | 1.432 | 3 | 49.093 | 117 |
| Up Barra | 8.493 | 26 | 27.672 | 73 | - | - | 36.165 | 99 |
| Up Norte | 2.574 | 7 | 3.900 | 7 | 1.432 | 3 | 7.906 | 17 |
| You Botafogo | - | - | 5.023 | 1 | - | - | 5.023 | 1 |
| Comercial | 693 | 6 | 279 | 2 | - | - | 972 | 8 |
| Arcos 123 | 294 | 3 | - | - | - | - | 294 | 3 |
| Assembleia One | - | - | 187 | 1 | - | - | 187 | 1 |
| Haddock Business | 399 | 3 | 92 | 1 | - | - | 491 | 4 |
| Riachuelo Corporate | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 11.759 | 39 | 36.874 | 83 | 1.432 | 3 | 50.065 | 125 |

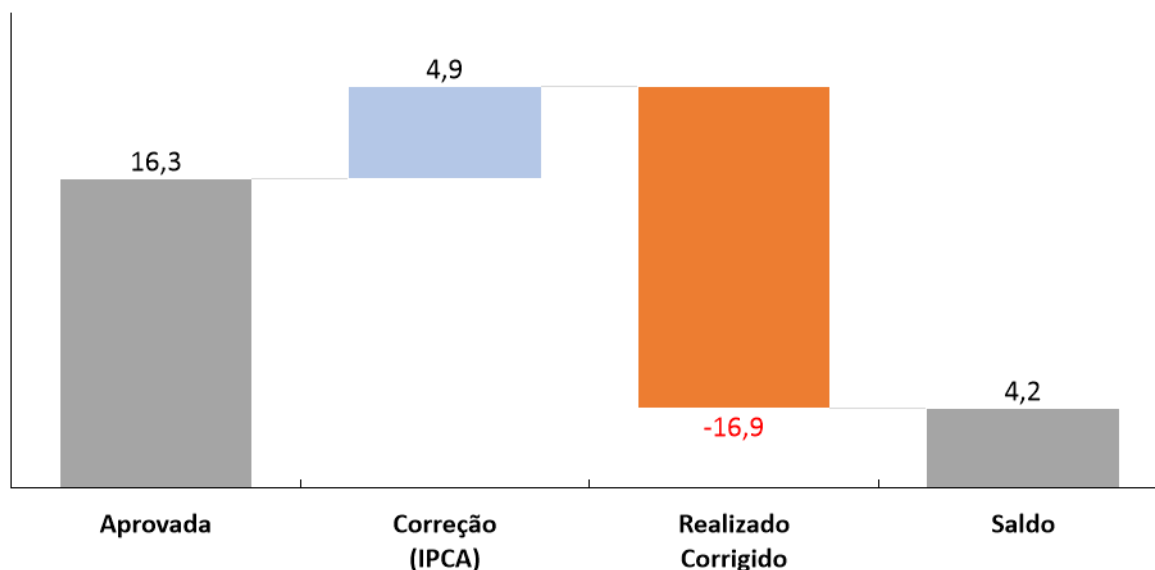
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

| R\$ (mil) | AF/Direta | Repasse | Total |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|
| Residencial | 7.931 | 3.136 | 11.067 |
| Up Barra | 6.027 | 2.466 | 8.493 |
| Up Norte | 1.904 | 670 | 2.574 |
| You Botafogo | - | - | - |
| Comercial | 523 | 170 | 693 |
| Arcos 123 | 294 | - | 294 |
| Assembleia One | - | - | - |
| Haddock Business | 229 | 170 | 399 |
| Riachuelo Corporate | - | - | - |
| Total | 8.454 | 3.306 | 11.759 |

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