

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: PwC

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

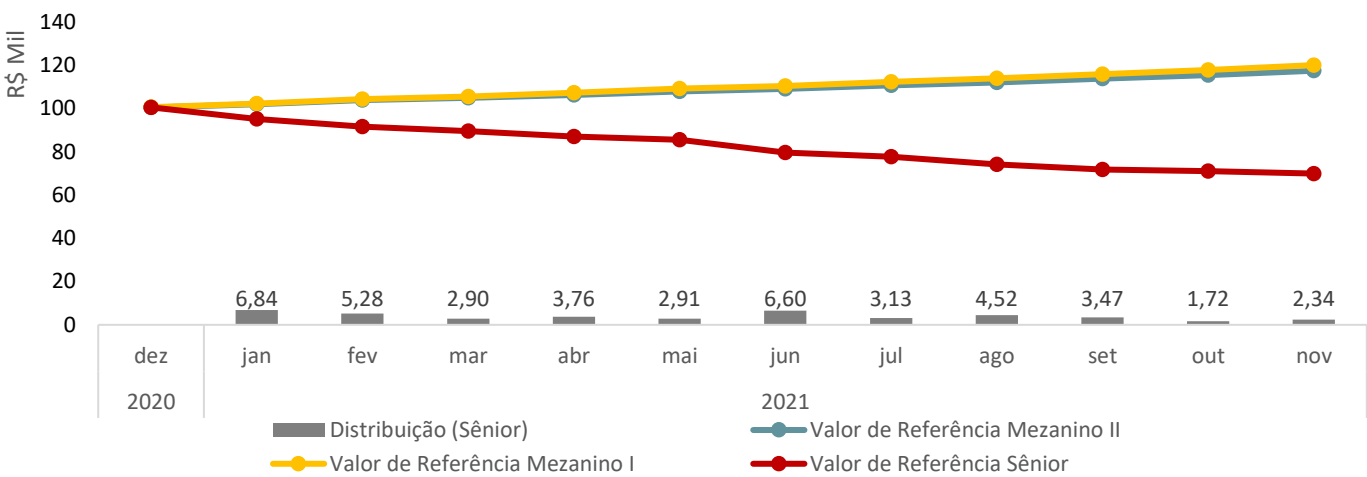
Público-alvo: Colocação Privada

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.



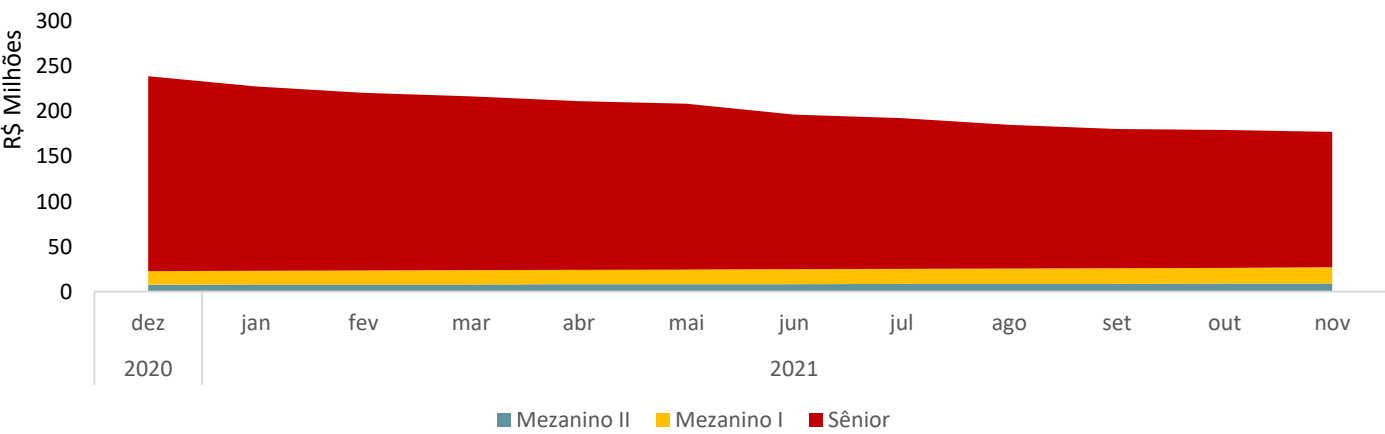
Prioridade no Pagamento

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-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 14.354.785	R\$ 4.500.000	R\$ 8.000.000	R\$ 7.000.000	R\$ 3.500.000	R\$ 4.500.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 0	R\$ 2.439.460	R\$ 1.766.004	R\$ 468.580	R\$ 717.090	R\$ 536.137
Receitas Financeiras	R\$ 8.547	R\$ 3.665	R\$ 8.116	R\$ 7.615	R\$ 4.061	R\$ 5.773
Despesas	-R\$ 209.981	-R\$ 31.893	-R\$ 24.054	-R\$ 22.869	-R\$ 503.366	-R\$ 72.862
Resultado do Período	R\$ 14.153.351	R\$ 6.911.232	R\$ 9.750.065	R\$ 7.453.326	R\$ 3.717.785	R\$ 4.969.048
Resultado por Cota Sênior	R\$ 6.582,95	R\$ 3.214,53	R\$ 4.534,91	R\$ 3.466,66	R\$ 1.729,20	R\$ 2.311,19
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 919,21	R\$ 1.093,10	R\$ 915,78	R\$ 1.119,42	R\$ 1.045,58	R\$ 1.169,38
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 5.678,63	R\$ 2.036,70	R\$ 3.606,57	R\$ 2.348,03	R\$ 671,50	R\$ 1.173,01

Patrimônio Líquido



Destaques de 30/11/2021

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
9	R\$ 150.363.158,99
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 18.011.054,86
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 8.928.581,85
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 1.169,38	R\$ 1.173,01

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

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

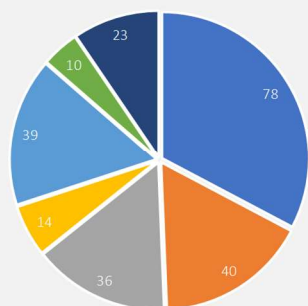
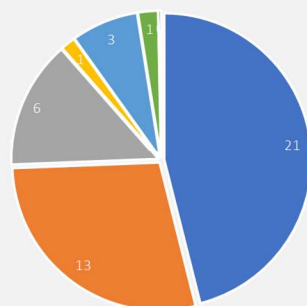
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ Nº 36.113.876/0001-91.

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.



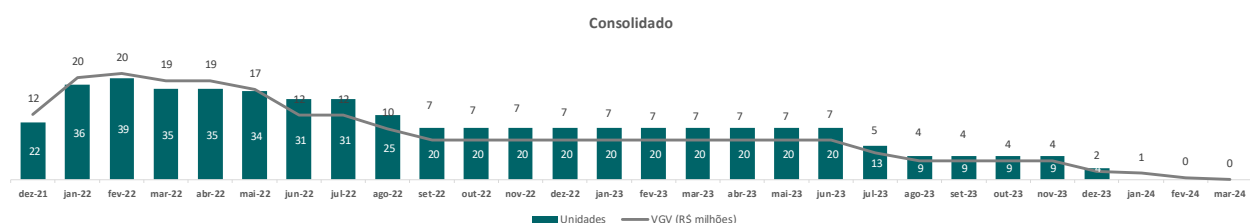
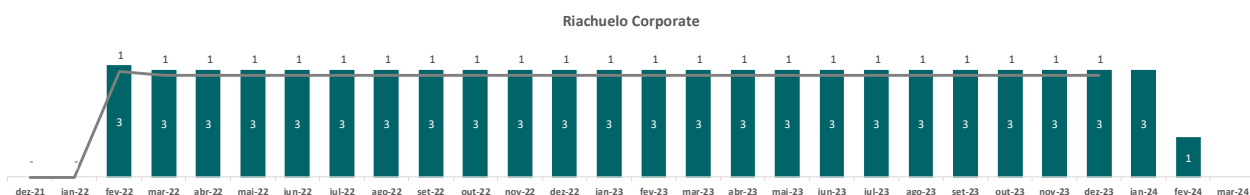
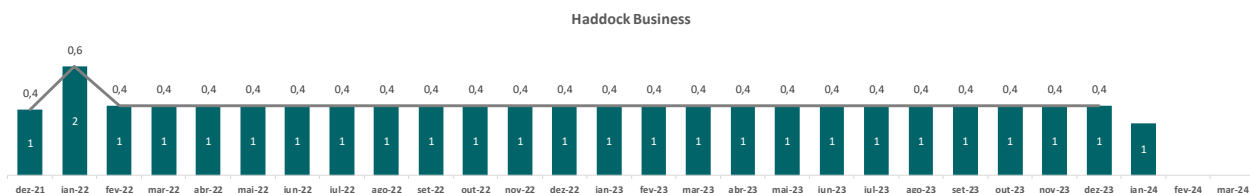
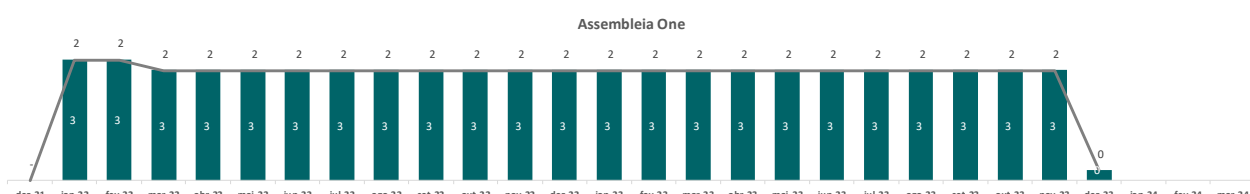
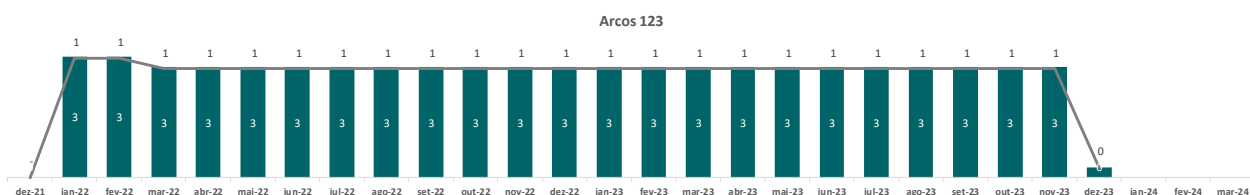
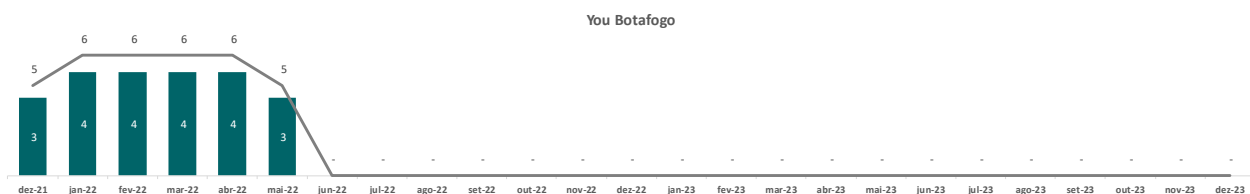
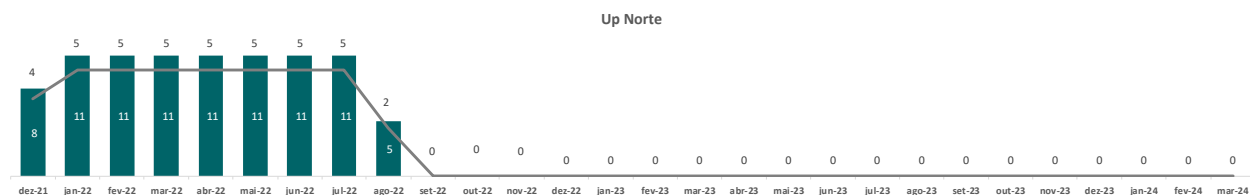
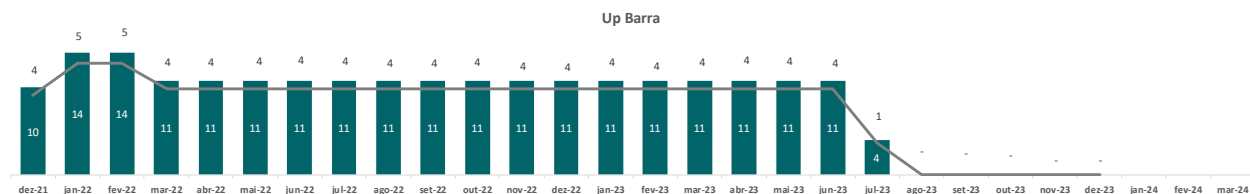
Em anexo o Relatório Gerencial do Consultor Especializado sobre o acompanhamento operacional e de vendas dos Empreendimentos.

RESUMO POR EMPREENDIMENTO

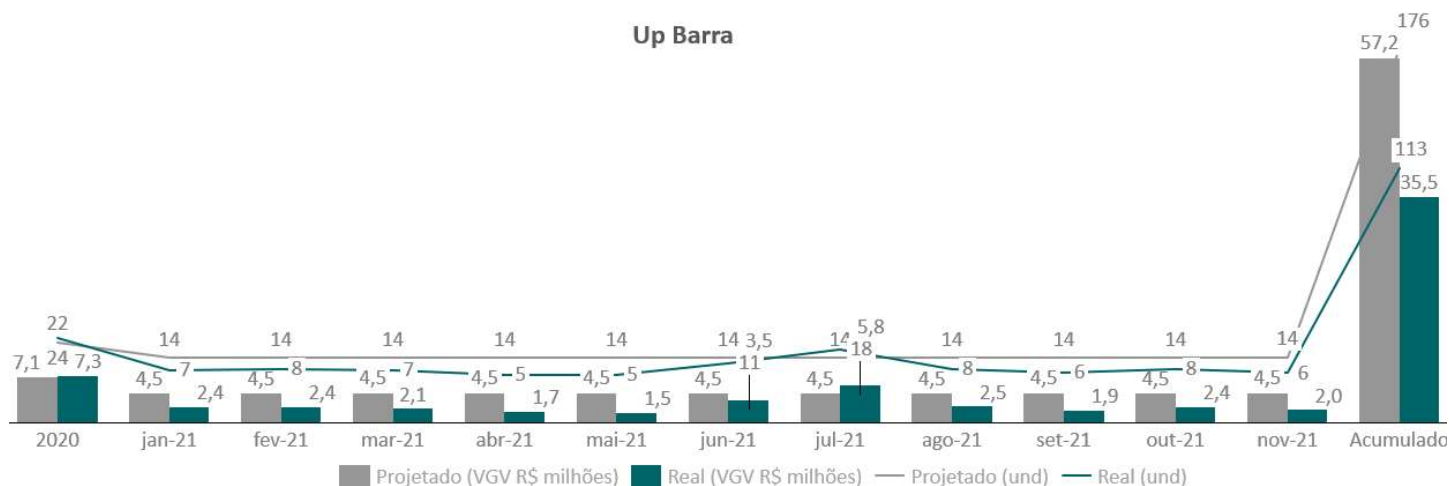
Up Barra  <i>Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ</i> Estoque (und): 168 Estoque a ser distratado (und): 46 Estoque Total (und): 214 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>14</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>176</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>5,598</td> <td>5,304</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>5,402</td> <td>5,259</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	14	6	Vendas Acumulado (und):	176	112	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	5,598	5,304	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	5,402	5,259	Up Norte  <i>Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ</i> Estoque (und): 69 Estoque a ser distratado (und): 21 Estoque Total (und): 90 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>11</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>150</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>6,882</td> <td>6,730</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>6,544</td> <td>6,343</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	11	4	Vendas Acumulado (und):	150	84	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,882	6,730	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,544	6,343	You Botafogo  <i>Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ</i> Estoque (und): 22 Estoque a ser distratado (und): 0 Estoque Total (und): 22 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>53</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>14,201</td> <td>14,012</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>13,057</td> <td>13,348</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	4	1	Vendas Acumulado (und):	53	32	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	14,201	14,012	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	13,057	13,348
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	14	6																																													
Vendas Acumulado (und):	176	112																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	5,598	5,304																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	5,402	5,259																																													
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	11	4																																													
Vendas Acumulado (und):	150	84																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,882	6,730																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,544	6,343																																													
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	4	1																																													
Vendas Acumulado (und):	53	32																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	14,201	14,012																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	13,057	13,348																																													
Arcos  <i>Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ</i> Estoque (und): 50 Estoque a ser distratado (und): 9 Estoque Total (und): 59 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>24</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>8,392</td> <td>5,947</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	3	0	Vendas Acumulado (und):	24	1	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,392	5,947	Assembleia One  <i>Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ</i> Estoque (und): 52 Estoque a ser distratado (und): 7 Estoque Total (und): 59 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>23</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>15,044</td> <td>11,848</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	3	0	Vendas Acumulado (und):	23	5	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	15,044	11,848	Haddock Business  <i>Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ</i> Estoque (und): 15 Estoque a ser distratado (und): 13 Estoque Total (und): 28 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>14</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>8,728</td> <td>6,270</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	2	0	Vendas Acumulado (und):	14	2	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,728	6,270
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	3	0																																													
Vendas Acumulado (und):	24	1																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,392	5,947																																													
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	3	0																																													
Vendas Acumulado (und):	23	5																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	15,044	11,848																																													
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	2	0																																													
Vendas Acumulado (und):	14	2																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,728	6,270																																													
Riachuelo Corporate  <i>Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ</i> Estoque (und): 66 Estoque a ser distratado (und): 4 Estoque Total (und): 70 <table> <tr> <th></th> <th>Proj.</th> <th>Real</th> </tr> <tr> <td>Venda Mês (und):</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vendas Acumulado (und):</td> <td>27</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> </table>		Proj.	Real	Venda Mês (und):	3	0	Vendas Acumulado (und):	27	0	Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	0,000	0,000	Distribuição do Estoque (VGV R\$ milhões)  <table> <tr> <td>■ Up Barra</td> <td>■ Up Norte</td> <td>■ You Botafogo</td> </tr> <tr> <td>■ Arcos</td> <td>■ Assembleia One</td> <td>■ Haddock Business</td> </tr> <tr> <td>■ Riachuelo Corporate</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	■ Up Barra	■ Up Norte	■ You Botafogo	■ Arcos	■ Assembleia One	■ Haddock Business	■ Riachuelo Corporate			Distribuição da Carteira (VGV R\$ milhões)  <table> <tr> <td>■ Up Barra</td> <td>■ Up Norte</td> <td>■ You Botafogo</td> </tr> <tr> <td>■ Arcos 123</td> <td>■ Assembleia One</td> <td>■ Haddock Business</td> </tr> <tr> <td>■ Riachuelo Corporate</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	■ Up Barra	■ Up Norte	■ You Botafogo	■ Arcos 123	■ Assembleia One	■ Haddock Business	■ Riachuelo Corporate														
	Proj.	Real																																													
Venda Mês (und):	3	0																																													
Vendas Acumulado (und):	27	0																																													
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	0,000	0,000																																													
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	0,000	0,000																																													
■ Up Barra	■ Up Norte	■ You Botafogo																																													
■ Arcos	■ Assembleia One	■ Haddock Business																																													
■ Riachuelo Corporate																																															
■ Up Barra	■ Up Norte	■ You Botafogo																																													
■ Arcos 123	■ Assembleia One	■ Haddock Business																																													
■ Riachuelo Corporate																																															

*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.

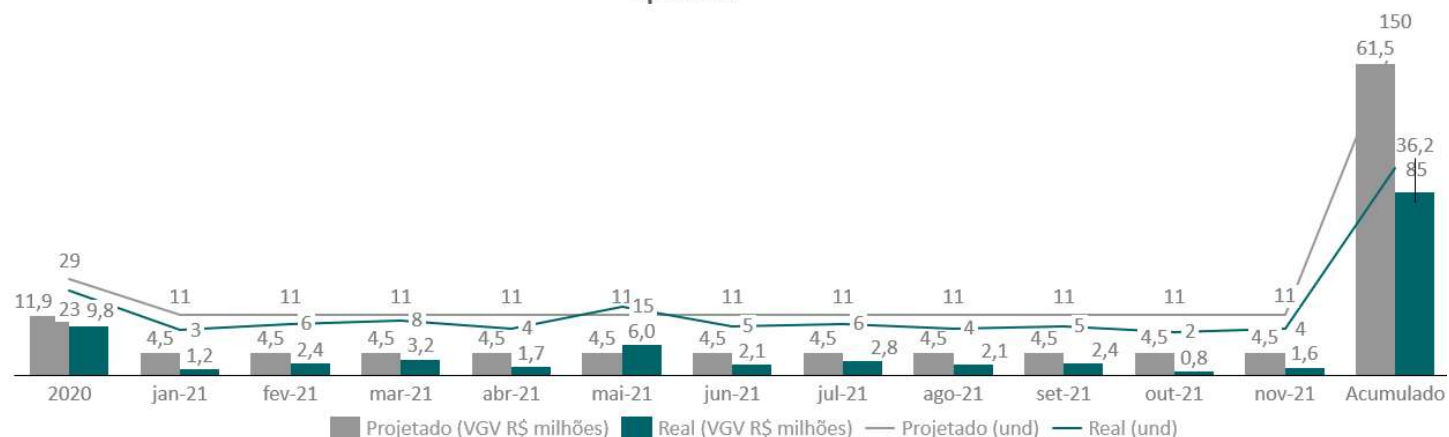
Projeção de Vendas



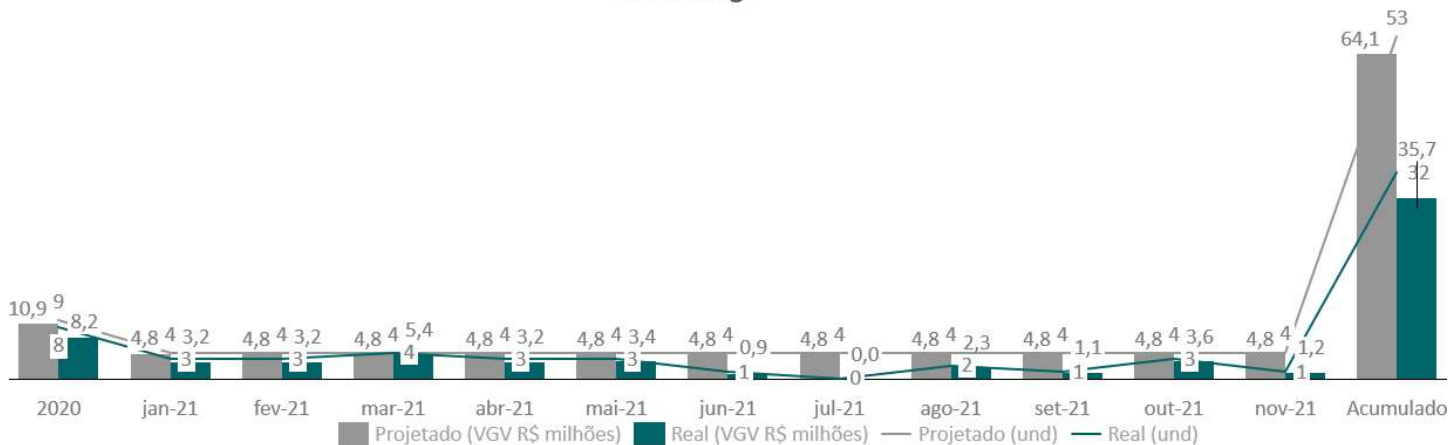
Up Barra



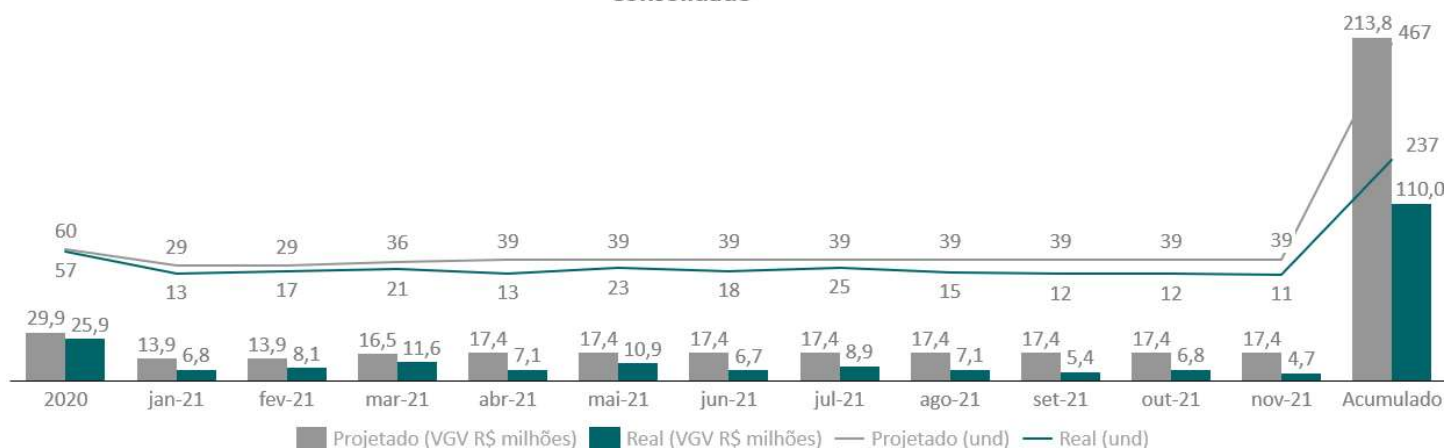
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	novembro-21		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	17.538	6.355	207.830	105.362
Entradas	19.666	7.468	235.658	127.881
Saídas	(2.128)	(1.113)	(27.828)	(22.519)
Marketing	(1.017)	(452)	(11.831)	(6.340)
Comissão Faturada	-	(60)	-	(2.044)
GPP	(320)	(313)	(7.269)	(7.159)
Outros	-	(37)	-	(1.851)
Impostos	(791)	(251)	(8.728)	(5.124)
Reembolsáveis ²	-	(25)	-	(11.753)

R\$ (mil)	novembro-21		Total	
	Projetado	Realizado	Projetado	Realizado
Entradas	19.600	7.389	234.776	127.525
Carteira	249	1.250	38.720	42.383
Novas Vendas	19.351	6.140	196.056	85.142

²Até o momento as despesas reembolsáveis somaram R\$ 11.75 mil e foram reembolsadas na íntegra.

CONTATOS DE RI

ri@even.com.br
www.even.com.br/ri

Leandro Melnick
Diretor Presidente

Carlos Wollenweber
Diretor Financeiro e de RI

Tiago Krall
Gerente de Planejamento
Financeiro e RI