

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

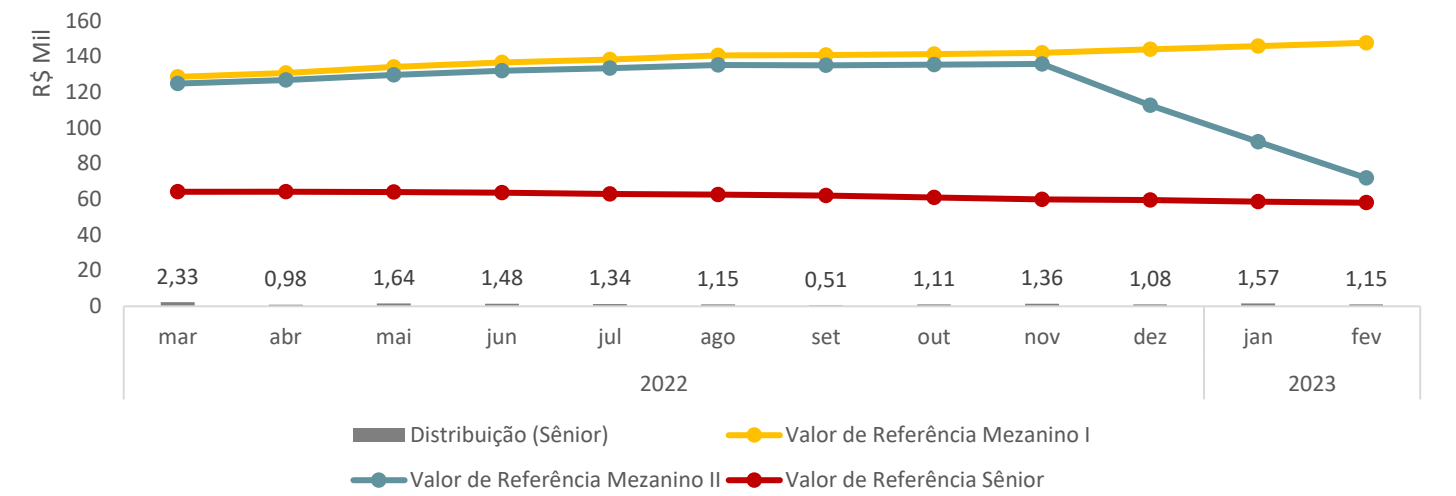
Público-alvo: Colocação Privada

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.



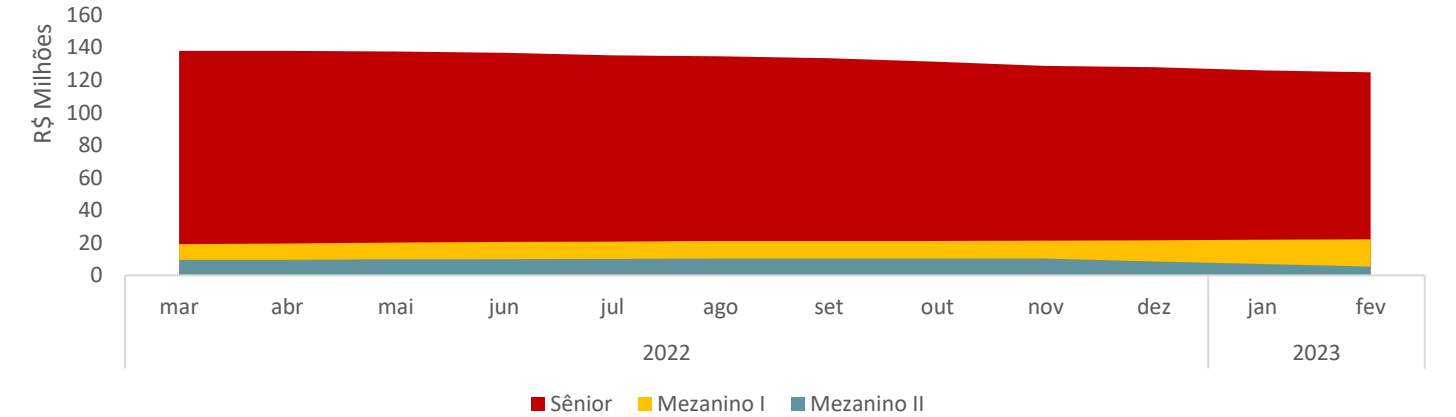
Prioridade no Pagamento

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

	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 280.000	R\$ 1.470.000	R\$ 2.560.000	R\$ 2.200.000	R\$ 3.350.000	R\$ 2.385.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 900.918	R\$ 998.369	R\$ 472.758	R\$ 168.509	R\$ 99.972	R\$ 116.653
Receitas Financeiras	R\$ 4.942	R\$ 6.951	R\$ 6.539	R\$ 8.623	R\$ 12.808	R\$ 11.609
Despesas	-R\$ 97.527	-R\$ 81.511	-R\$ 80.346	-R\$ 97.035	-R\$ 32.105	-R\$ 45.636
Resultado do Período	R\$ 1.088.334	R\$ 2.393.809	R\$ 2.958.952	R\$ 2.280.097	R\$ 3.430.675	R\$ 2.467.626
Resultado por Cota Sênior	R\$ 506,20	R\$ 1.113,40	R\$ 1.376,26	R\$ 1.060,51	R\$ 1.595,66	R\$ 1.147,73
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 139,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 368,01	R\$ 1.112,20	R\$ 1.363,32	R\$ 1.080,28	R\$ 1.565,41	R\$ 1.149,15

Patrimônio Líquido



Destaques de 28/02/2023

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 124.711.175,54
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 22.138.834,36
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 5.463.089,20
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.149,15

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, o valor das cotas Mezanino II está sendo impactado negativamente.

Em março, foi assinado, pela Viedma, Memorando de Entendimentos (“Memorando”) com parte interessada em adquirir grande parte de suas unidades. Caso as condições do Memorando sejam superadas, e seja encaminhada uma proposta formal pela parte interessada, eventualmente poderá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a operação. Os investidores que precisarem de esclarecimentos adicionais podem entrar em contato com a Even através do contato abaixo:

- ri@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.

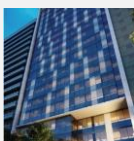
RESUMO POR EMPREENDIMENTO

Up Barra			
			
Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ			
Estoque (und):	149		
Estoque a ser distratado (und):	7		
Estoque Total (und): 156			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	6	
Vendas Acumulado (und):	317	173	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	6,056	5,481	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	5,648	5,349	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	50		
Estoque a ser distratado (und):	5		
Estoque Total (und): 55			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	1	
Vendas Acumulado (und):	170	119	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	7,356	6,608	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	6,784	6,436	

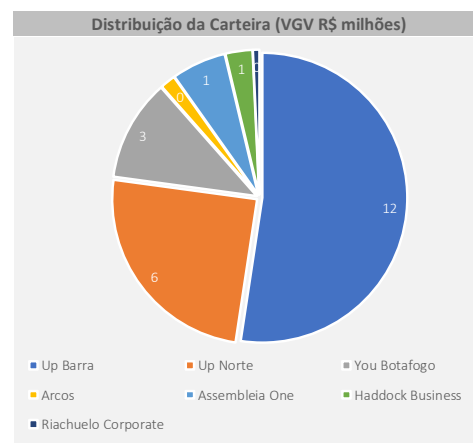
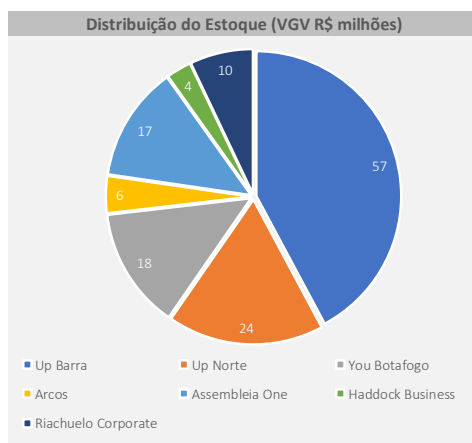
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	13		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und): 13			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	1	
Vendas Acumulado (und):	53	40	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	15,759	14,265	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	13,700	13,566	

Arcos			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	54		
Estoque a ser distratado (und):	2		
Estoque Total (und): 56			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	62	4	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	9,948	5,777	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	9,559	5,819	

Assembleia One			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	56		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und): 56			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	63	8	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	15,998	8,608	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	15,402	10,633	

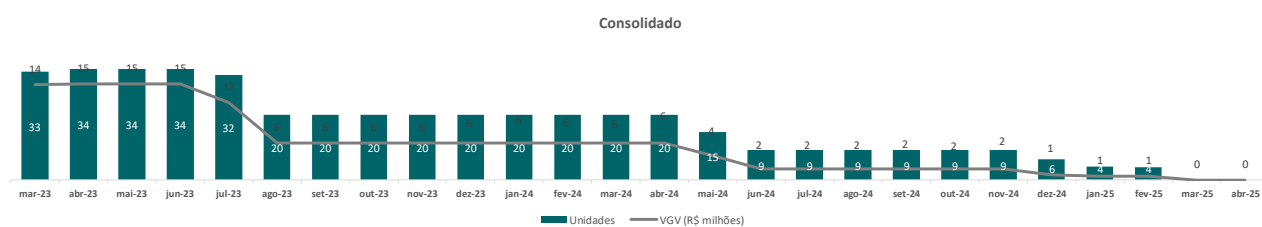
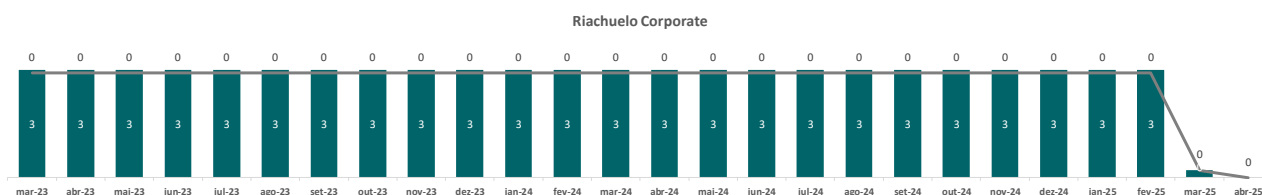
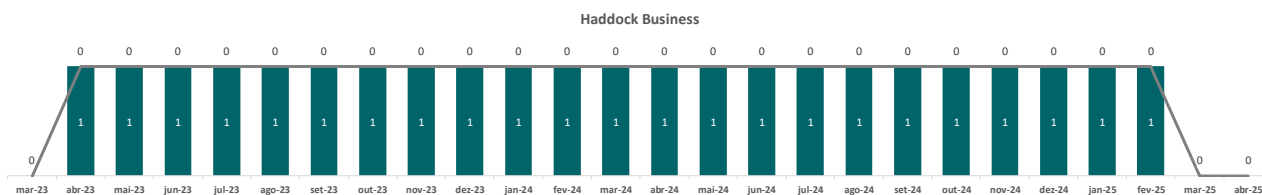
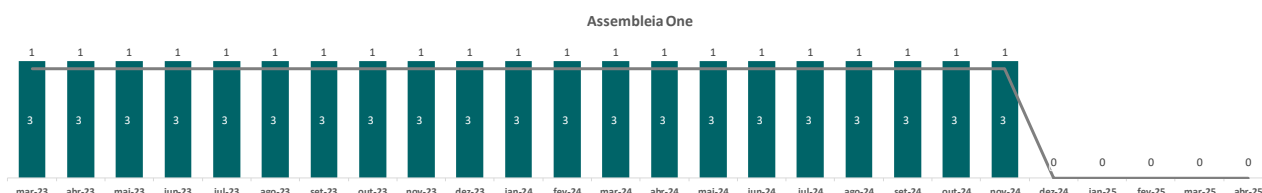
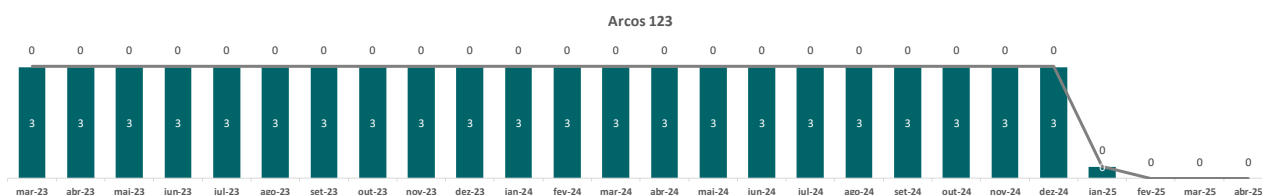
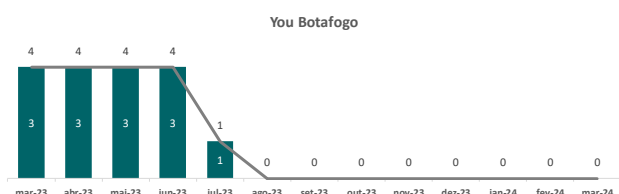
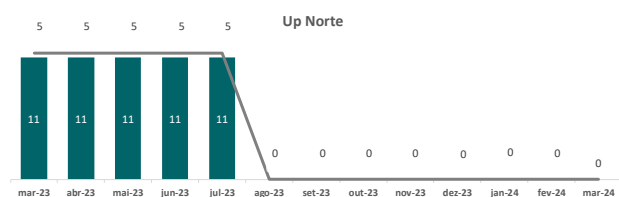
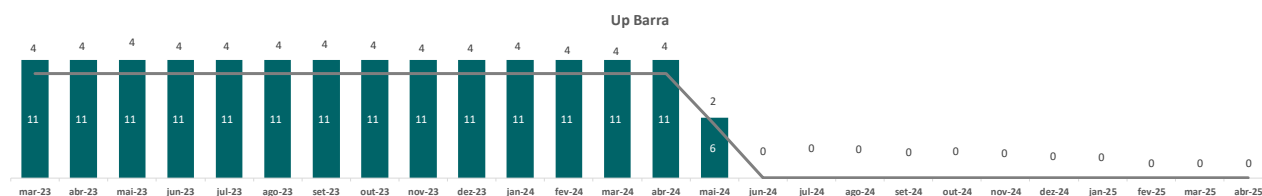
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	18		
Estoque a ser distratado (und):	5		
Estoque Total (und): 23			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	1	2	
Vendas Acumulado (und):	30	7	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	9,920	4,691	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	9,580	5,142	

Riachuelo Corporate			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	68		
Estoque a ser distratado (und):	1		
Estoque Total (und): 69			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	70	1	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m²):	8,778	4,083	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m²):	8,778	4,083	

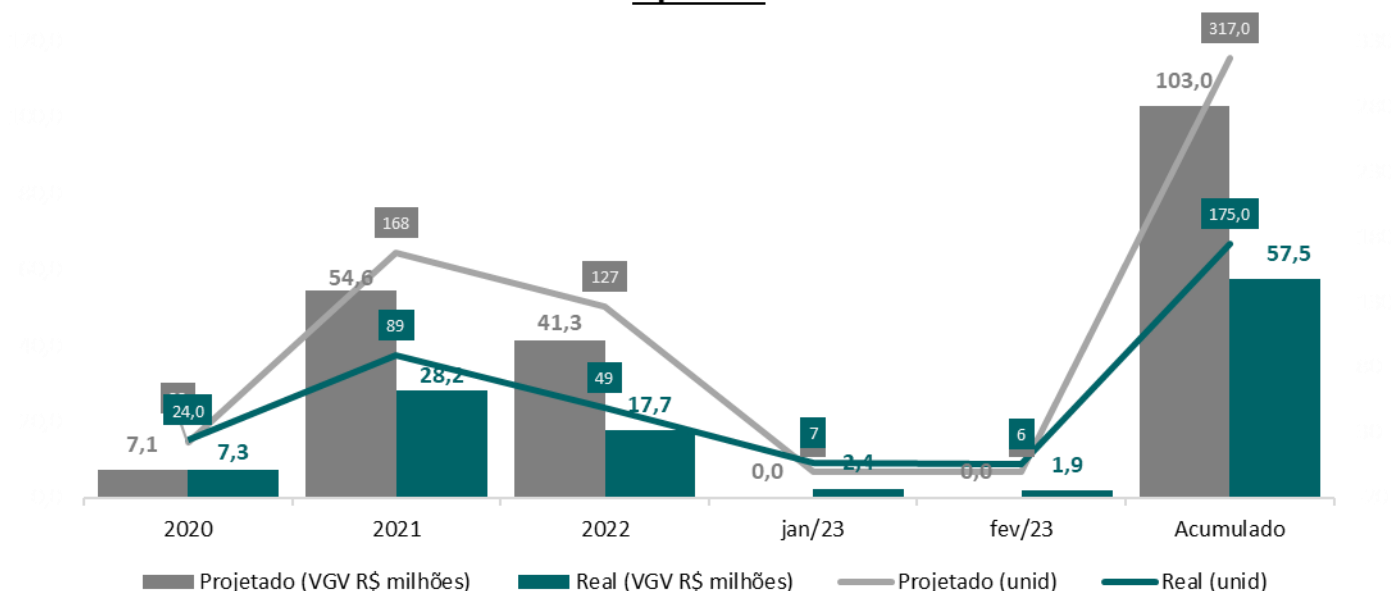


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

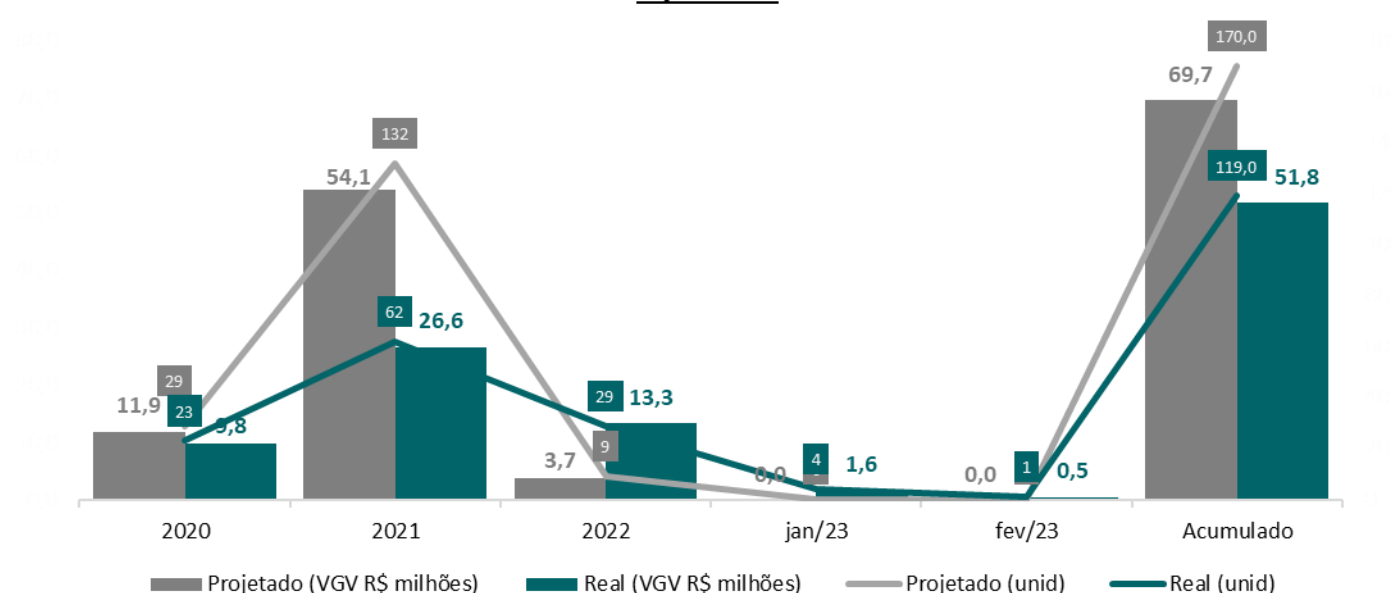
Projeção de Vendas



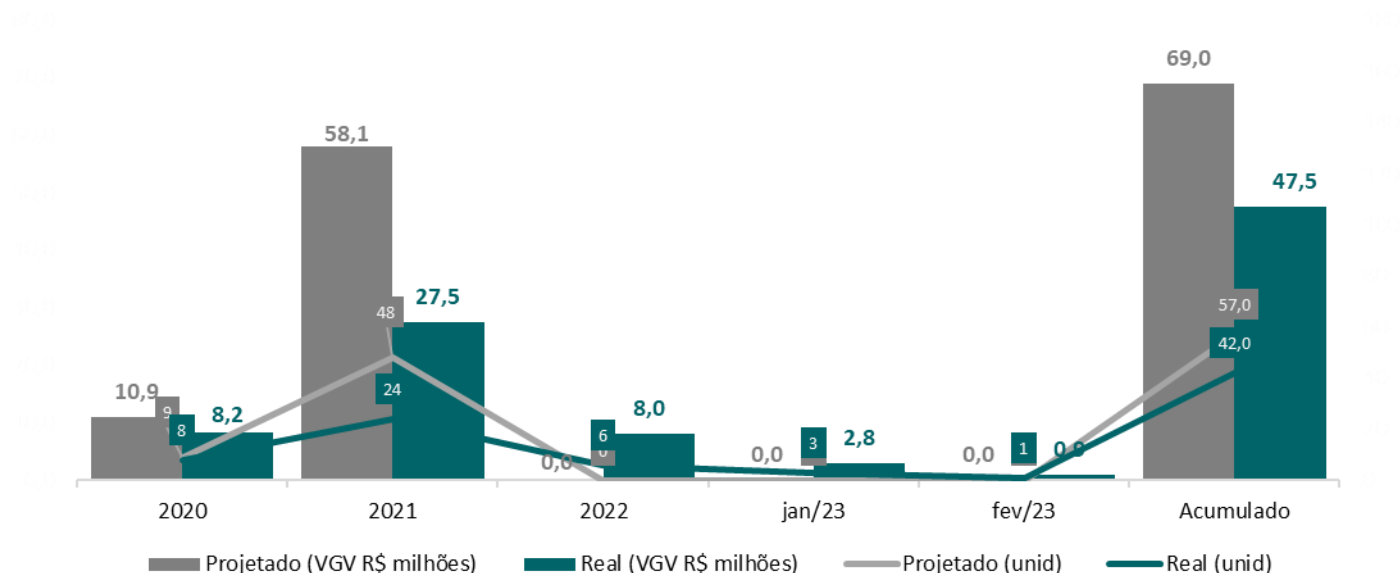
Up Barra



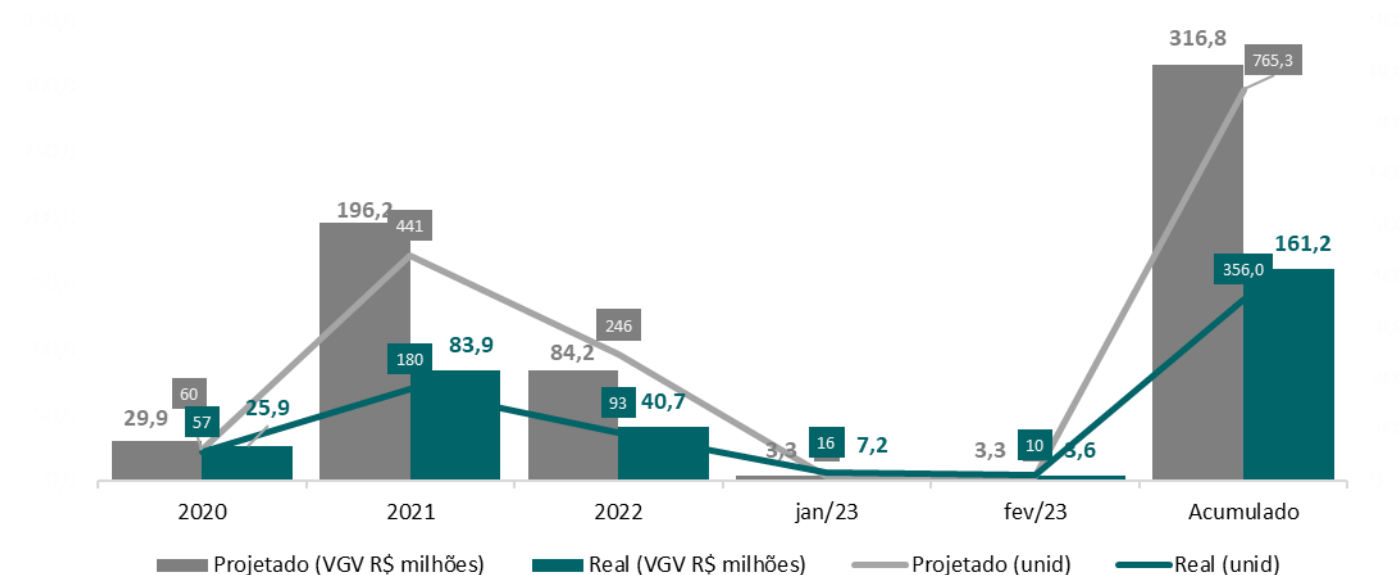
Up Norte



You Botafogo

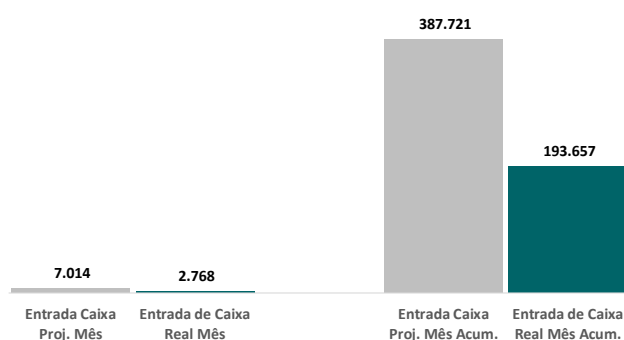


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	fevereiro-23		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	6.487	1.938	344.811	152.140
Entradas	7.014	2.768	387.721	193.657
Cientes	7.014	2.685	387.721	191.844
Rendimentos	-	83	-	1.813
Saídas	(527)	(830)	(42.910)	(41.516)
Marketing	(208)	(180)	(18.206)	(12.004)
Comissão Faturamento	-	-	-	(3.059)
GPP	(12)	(455)	(9.346)	(12.696)
Outros	-	(48)	-	(5.210)
Impostos	(307)	(146)	(15.358)	(8.547)
Reembolsáveis ²	-	(188)	-	(19.436)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 19.436 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 28/02/23

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.579
VIEDMA RJ	1.391
Total	4.970

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	2023	Total Geral
Distrato - Itê 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(6.326)	(39)	(12.165)
Jurídico - Itê 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(610)	(266)	(7.173)
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)	(305)	(19.436)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	21.085	52	94.831	212	4.859	12	120.775	276
Up Barra	12.484	36	55.031	149	2.446	7	69.960	192
Up Norte	5.898	15	21.367	50	2.413	5	29.679	70
You Botafogo	2.703	1	18.433	13	-	-	21.136	14
Comercial	2.571	7	35.767	196	805	8	39.142	211
Arcos 123	405	2	5.476	54	175	2	6.055	58
Assembleia One	1.447	1	17.482	56	-	-	18.929	57
Haddock Business	719	4	3.293	18	527	5	4.539	27
Riachuelo Corporate	-	-	9.516	68	102	1	9.619	69
Total	23.656	59	130.597	408	5.664	20	159.917	487

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

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.790	8.295	21.085
Up Barra	8.004	4.479	12.484
Up Norte	3.164	2.735	5.898
You Botafogo	1.622	1.081	2.703
Comercial	2.014	557	2.571
Arcos 123	287	118	405
Assembleia One	1.447	-	1.447
Haddock Business	452	267	719
Riachuelo Corporate -	172	172	-
Total	14.804	8.852	23.656

Ações de Marketing

Verba de Marketing

