

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

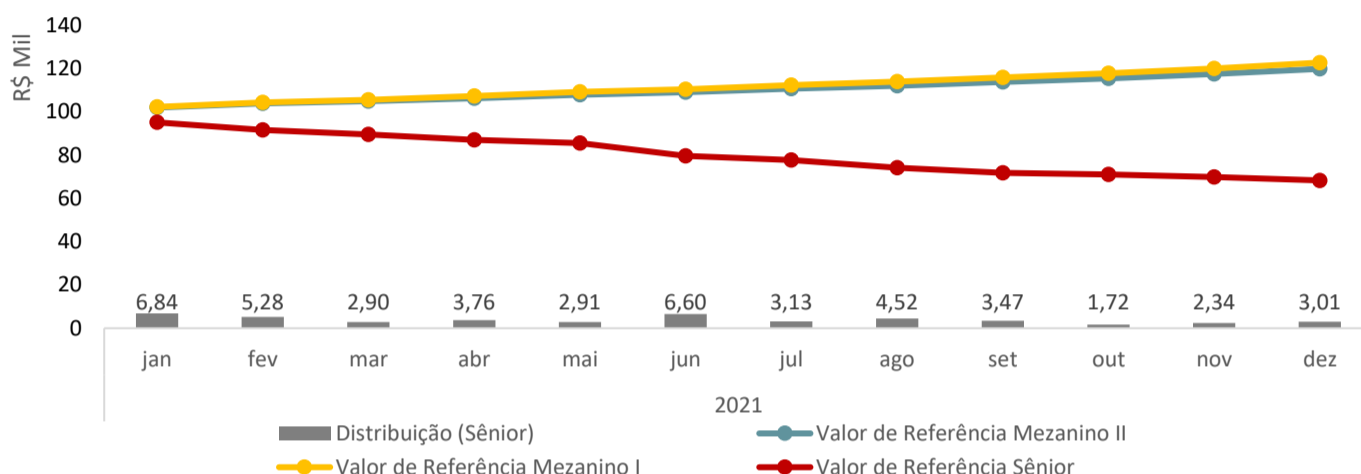
Público-alvo: Colocação Privada

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.



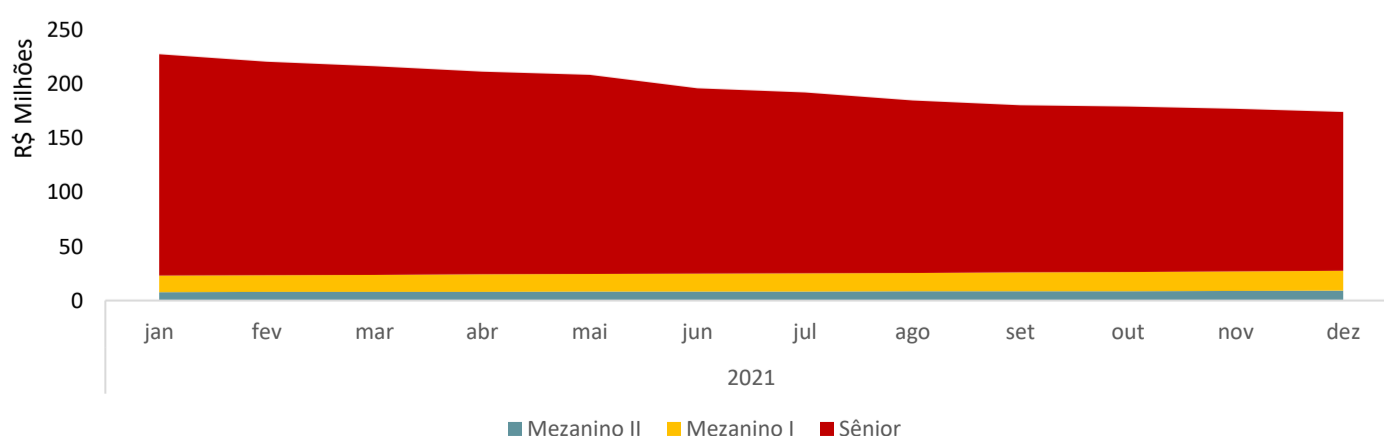
Prioridade no Pagamento

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

	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 4.500.000	R\$ 8.000.000	R\$ 7.000.000	R\$ 3.500.000	R\$ 4.500.000	R\$ 6.500.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 2.439.460	R\$ 1.766.004	R\$ 468.580	R\$ 717.090	R\$ 536.137	R\$ 24.952
Receitas Financeiras	R\$ 3.665	R\$ 8.116	R\$ 7.615	R\$ 4.061	R\$ 5.773	R\$ 11.758
Despesas	-R\$ 31.893	-R\$ 24.054	-R\$ 22.869	-R\$ 503.366	-R\$ 72.862	-R\$ 23.882
Resultado do Período	R\$ 6.911.232	R\$ 9.750.065	R\$ 7.453.326	R\$ 3.717.785	R\$ 4.969.048	R\$ 6.512.829
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.214,53	R\$ 4.534,91	R\$ 3.466,66	R\$ 1.729,20	R\$ 2.311,19	R\$ 3.029,22
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.093,10	R\$ 915,78	R\$ 1.119,42	R\$ 1.045,58	R\$ 1.169,38	R\$ 1.310,69
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 2.036,70	R\$ 3.606,57	R\$ 2.348,03	R\$ 671,50	R\$ 1.173,01	R\$ 1.697,90

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/12/2021

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 146.874.465,87
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 18.414.057,03
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 9.109.573,21
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 1.310,69	R\$ 1.697,90

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		
		
Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ		
Estoque (und):	168	
Estoque a ser distratado (und):	46	
Estoque Total (und): 214		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	14	0
Vendas Acumulado (und):	190	112
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	5,402	5,259
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,402	5,259

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	69	
Estoque a ser distratado (und):	20	
Estoque Total (und): 89		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	1
Vendas Acumulado (und):	161	85
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,546	6,341
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,546	6,341

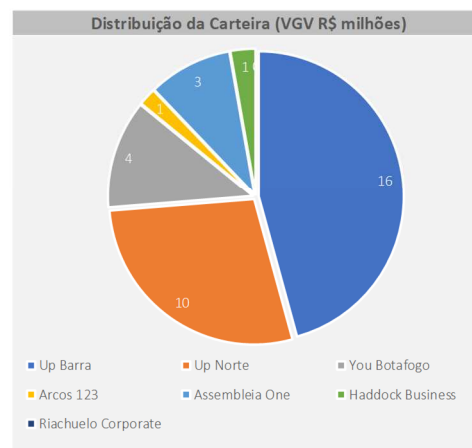
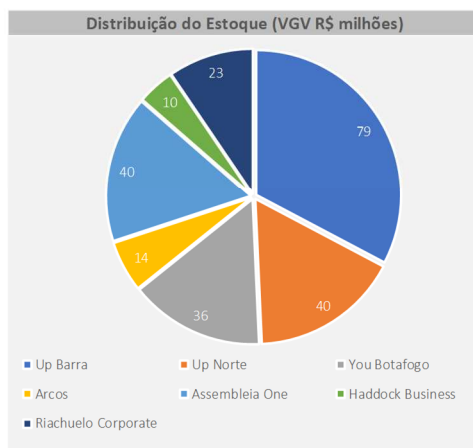
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	22	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 22		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	32
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	13,057	13,348
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,057	13,348

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	50	
Estoque a ser distratado (und):	9	
Estoque Total (und): 59		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	27	1
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,392	5,947
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,392	5,947

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	52	
Estoque a ser distratado (und):	7	
Estoque Total (und): 59		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	26	5
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,044	11,848
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,044	11,848

Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	15	
Estoque a ser distratado (und):	13	
Estoque Total (und): 28		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	15	2
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270

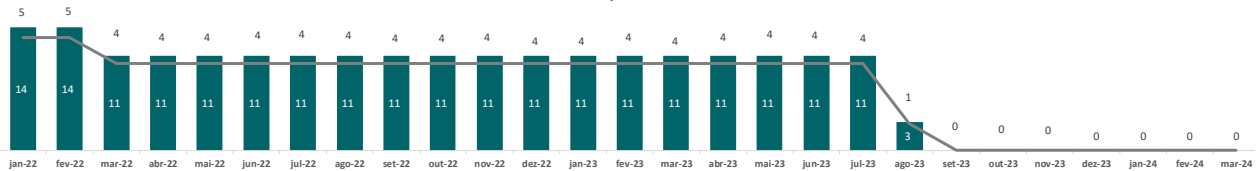
Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	66	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	2,86666667	0
Vendas Acumulado (und):	29,8666667	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000



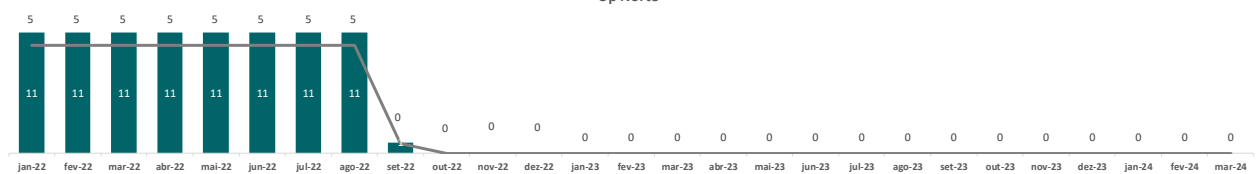
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

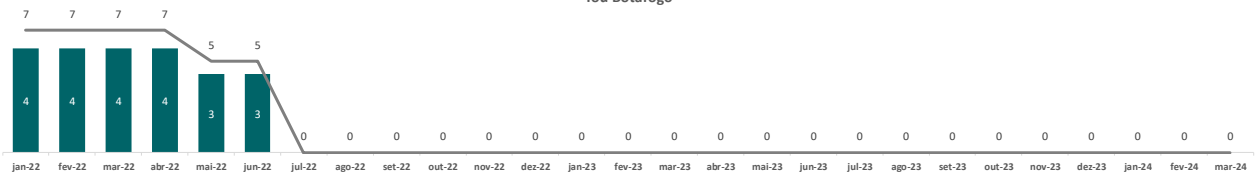
Up Barra



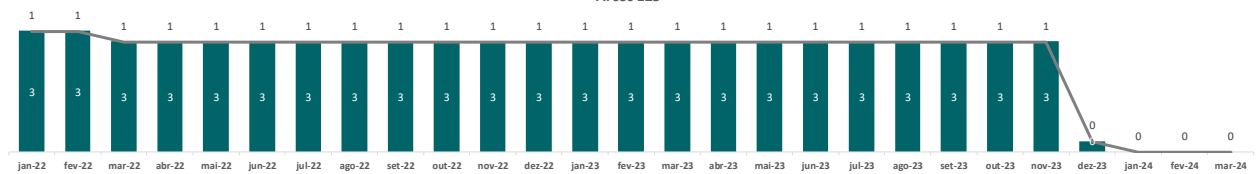
Up Norte



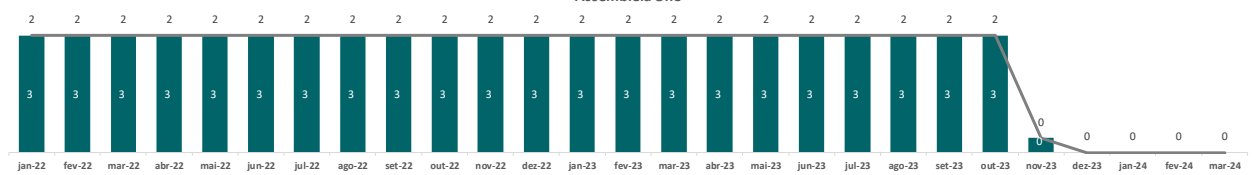
You Botafogo



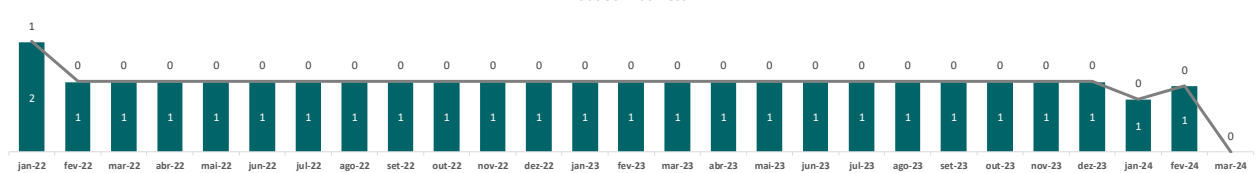
Arcos 123



Assembleia One



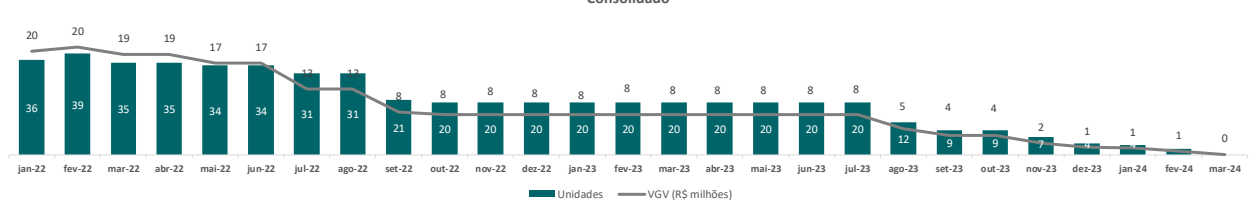
Haddock Business



Riachuêlo Corporate

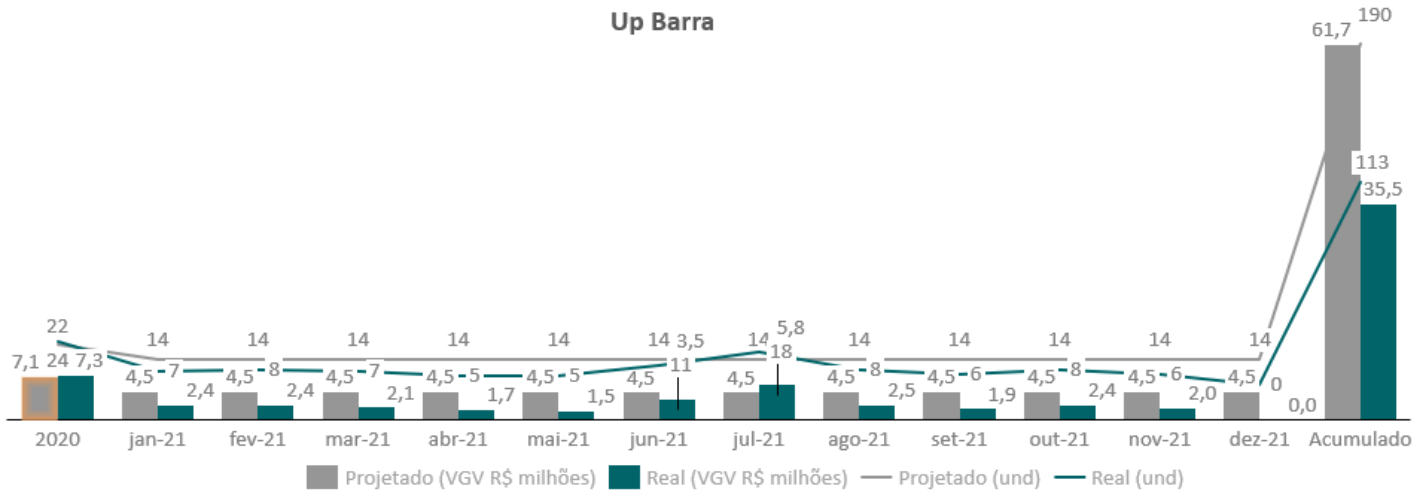


Consolidado

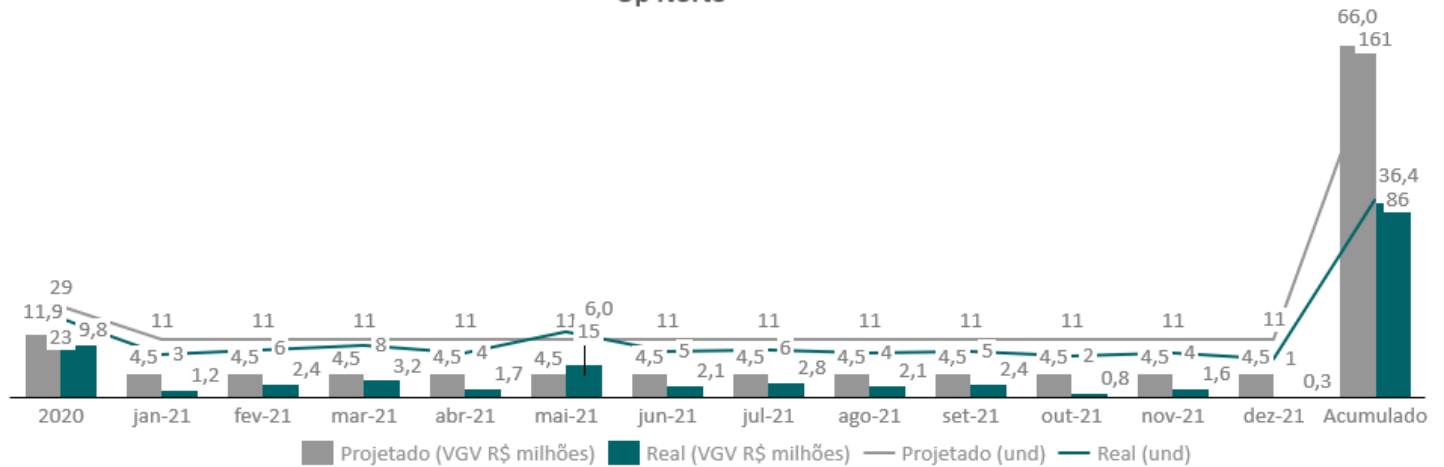


■ Unidades — VGV (R\$ milhões)

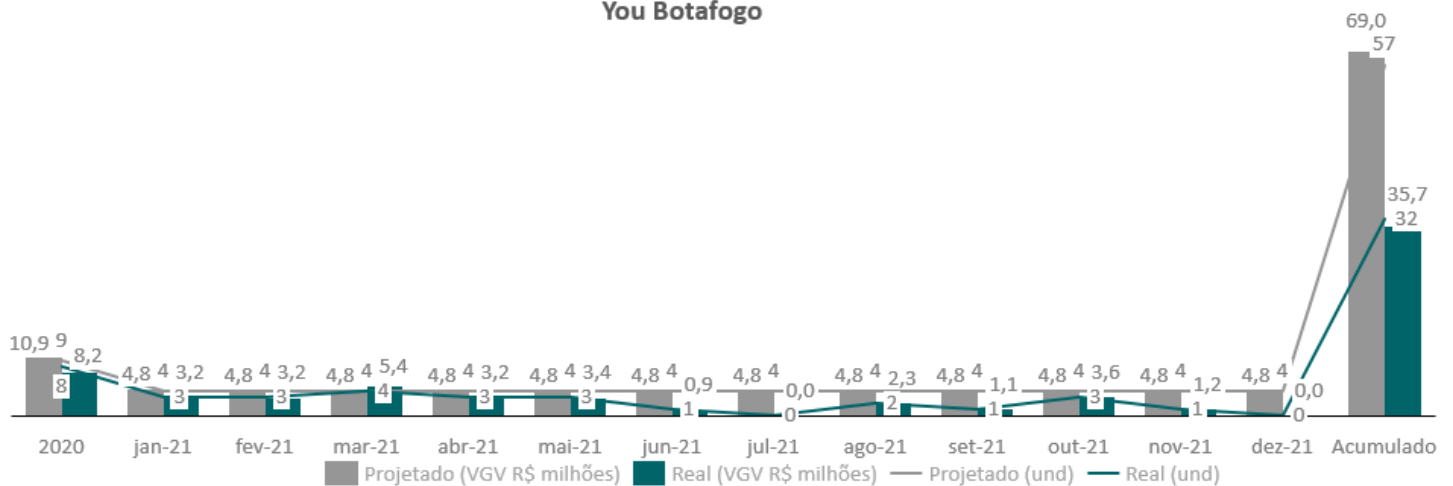
Up Barra



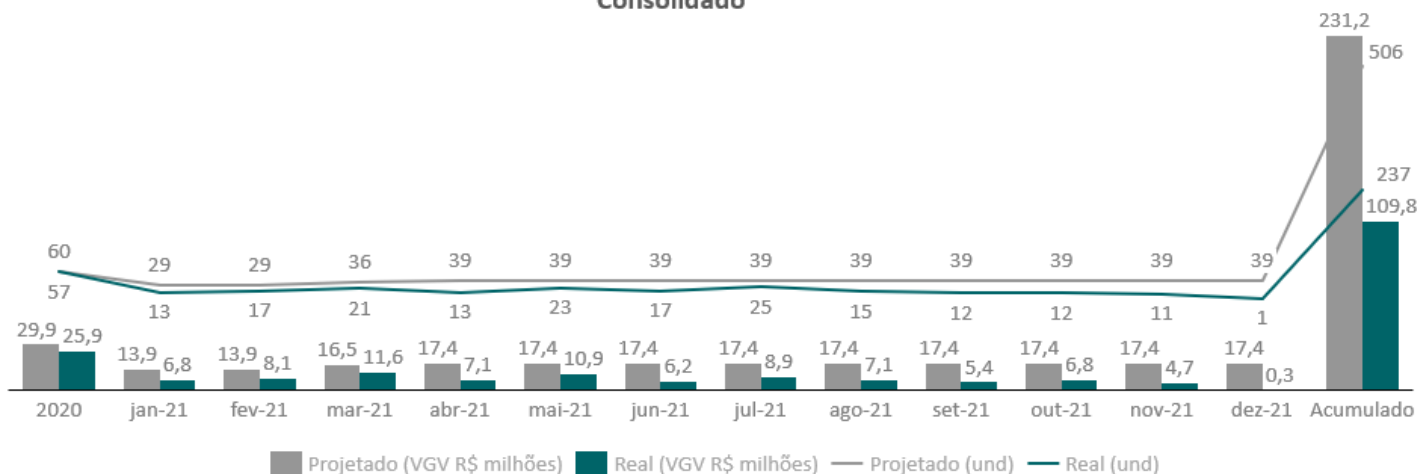
Up Norte



You Botafogo

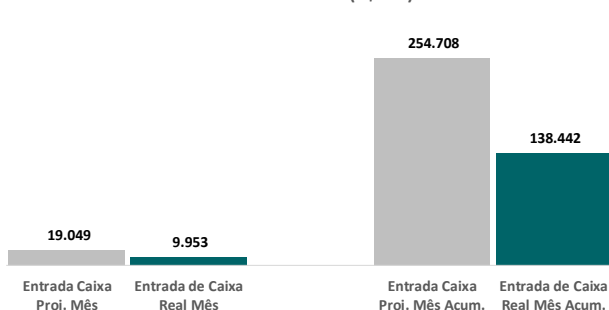


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	dezembro-21		Total	
	Proj. (R\$ mil)	Real (R\$ mil)	Proj. (R\$ mil)	Real (R\$ mil)
Fluxo de Caixa Operacional	17.233	8.328	225.064	113.665
Entradas	19.049	9.953	254.708	138.442
Saídas	(1.816)	(1.624)	(29.644)	(24.777)
Marketing	(733)	(741)	(12.564)	(7.716)
Comissão Faturada	-	(189)	-	(2.233)
GPP	(284)	(304)	(7.554)	(7.464)
Outros	-	(62)	-	(1.913)
Impostos	(799)	(328)	(9.527)	(5.452)
Reembolsáveis ²	-	(442)	-	(12.195)

Recebimento

R\$ (mil)	dezembro-21		Total	
	Proj. (R\$ mil)	Realizado (R\$ mil)	Proj. (R\$ mil)	Realizado (R\$ mil)
Entradas	18.982	4.183	253.758	131.708
Carteira	252	681	38.972	42.022
Novas Vendas	18.730	3.502	214.786	89.686

²Até o momento as despesas reembolsáveis somaram R\$ 12.195 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