

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

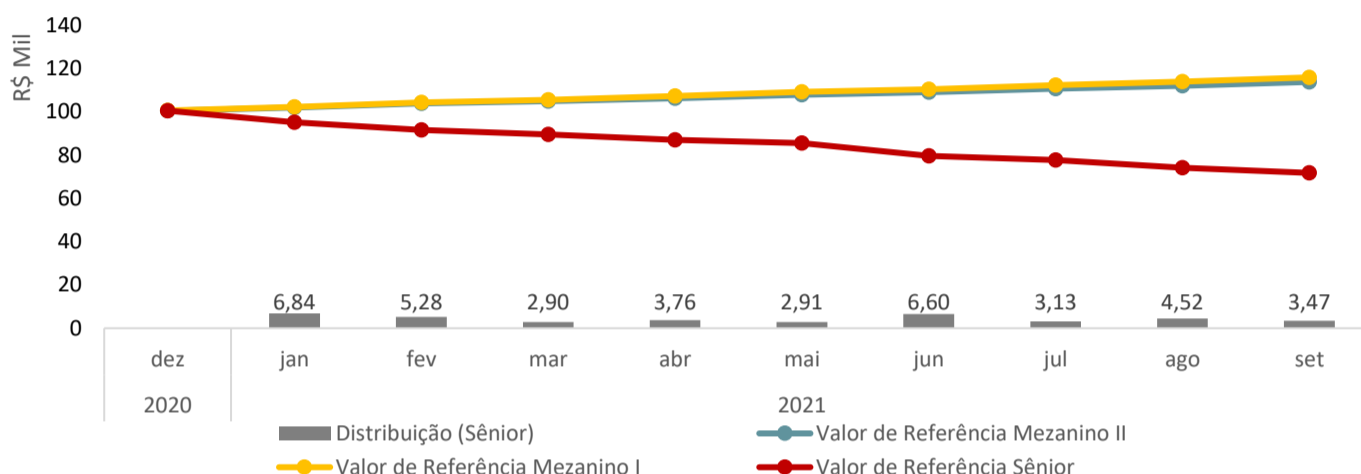
Público-alvo: Colocação Privada

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.



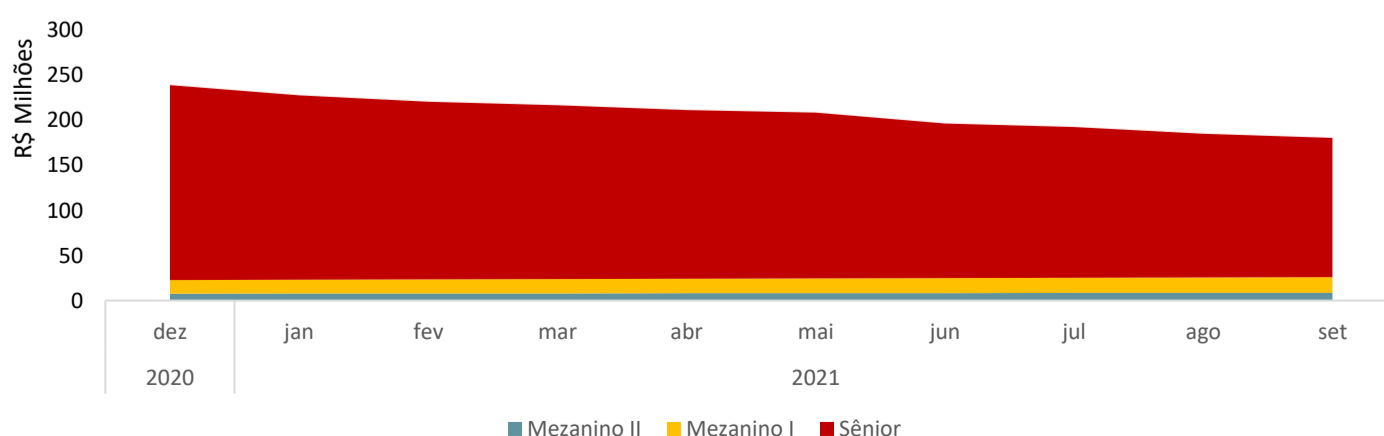
Prioridade no Pagamento

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

	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 8.087.657	R\$ 6.163.233	R\$ 14.354.785	R\$ 4.500.000	R\$ 8.000.000	R\$ 7.000.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.439.460	R\$ 1.766.004	R\$ 468.580
Receitas Financeiras	R\$ 2.775	R\$ 3.360	R\$ 8.547	R\$ 3.665	R\$ 8.116	R\$ 7.615
Despesas	-R\$ 9.121	-R\$ 44.473	-R\$ 209.981	-R\$ 31.893	-R\$ 24.054	-R\$ 22.869
Resultado do Período	R\$ 8.081.311	R\$ 6.122.120	R\$ 14.153.351	R\$ 6.911.232	R\$ 9.750.065	R\$ 7.453.326
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.758,75	R\$ 2.847,50	R\$ 6.582,95	R\$ 3.214,53	R\$ 4.534,91	R\$ 3.466,66
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.262,16	R\$ 1.215,93	R\$ 919,21	R\$ 1.093,10	R\$ 915,78	R\$ 1.119,42
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 2.499,54	R\$ 1.691,53	R\$ 5.678,63	R\$ 2.036,70	R\$ 3.606,57	R\$ 2.348,03

Patrimônio Líquido



Destques de 30/09/2021

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 154.312.962,30
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 17.388.882,75
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 8.651.096,75
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 1.119,42	R\$ 2.348,03

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):	174		
Estoque a ser distratado (und):	51		
Estoque Total (und): 225			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	14	6	
Vendas Acumulado (und):	148	99	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	5,523	5,197	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,364	5,240	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	73		
Estoque a ser distratado (und):	23		
Estoque Total (und): 96			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	11	5	
Vendas Acumulado (und):	128	78	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,472	6,053	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,511	6,319	

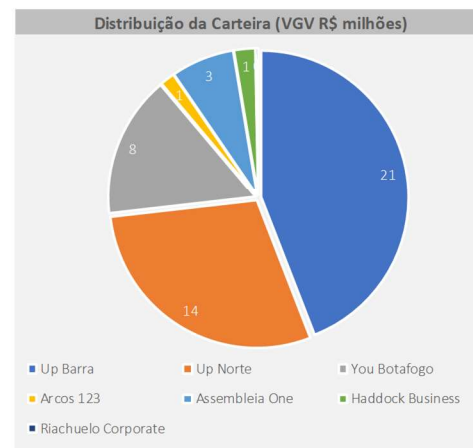
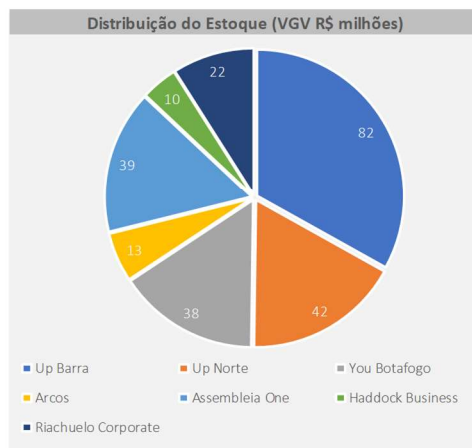
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	25		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und): 25			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	4	1	
Vendas Acumulado (und):	45	28	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	14,343	15,530	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,111	13,445	

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):	18	1	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,392	5,947	

Assembleia One			
			
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ			
Estoque (und):	50		
Estoque a ser distratado (und):	10		
Estoque Total (und): 60			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	18	5	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,044	11,848	

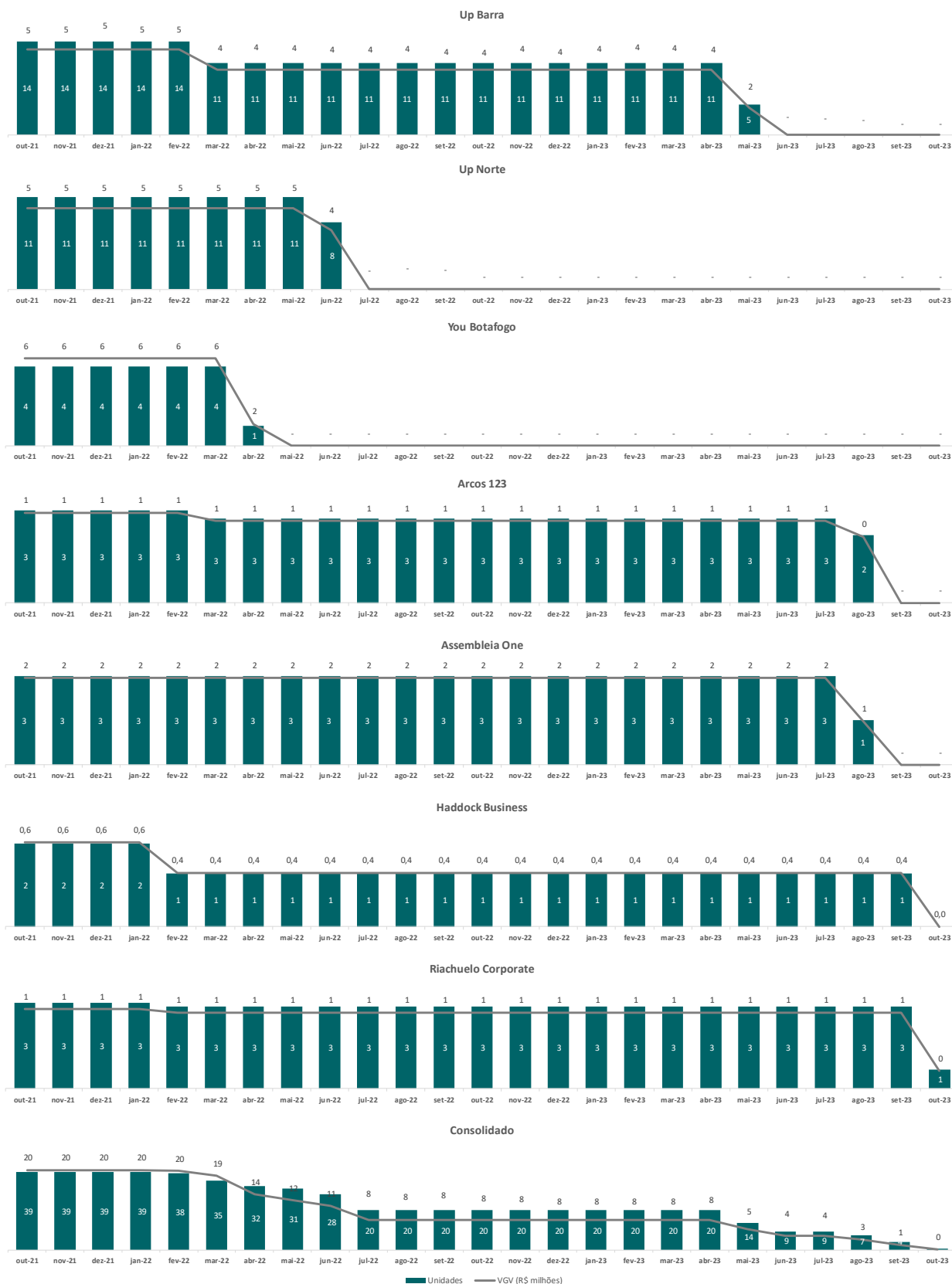
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	15		
Estoque a ser distratado (und):	13		
Estoque Total (und): 28			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	2	0	
Vendas Acumulado (und):	11	2	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270	

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):	3	0	
Vendas Acumulado (und):	21	0	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	

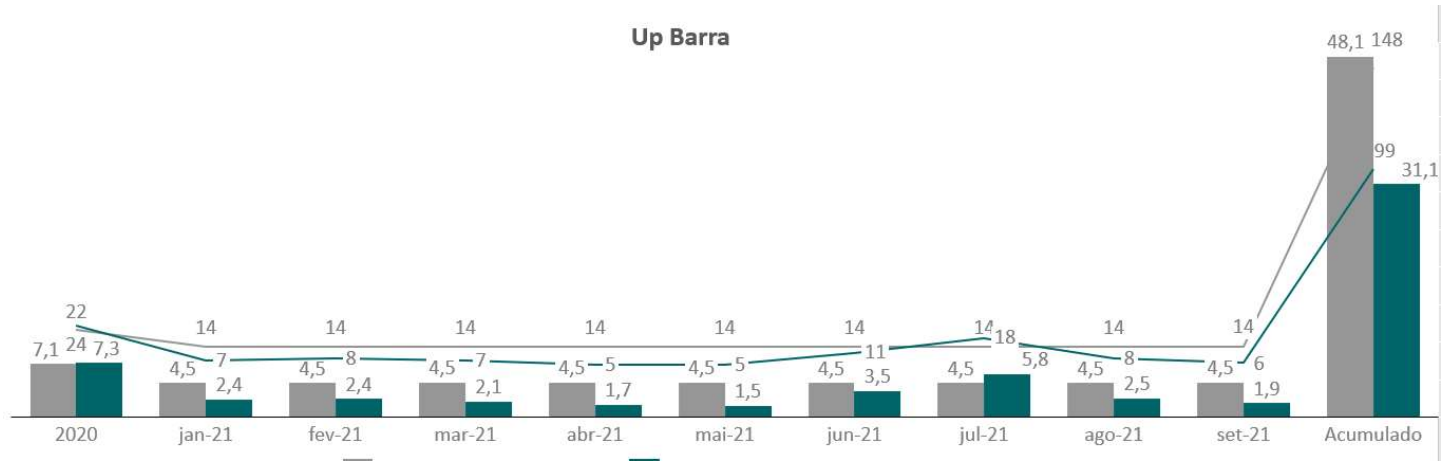


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

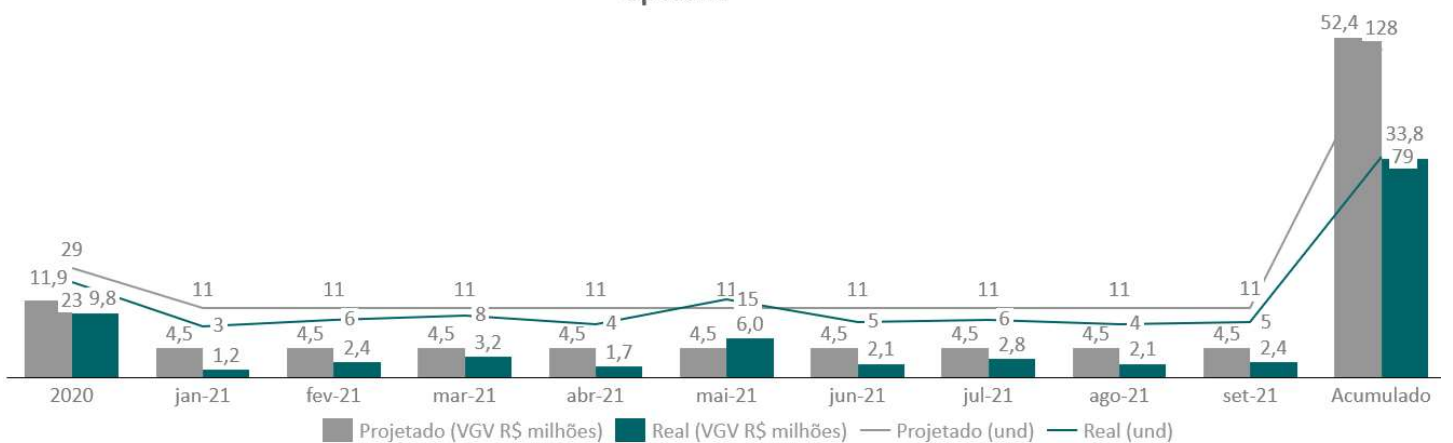
Projeção de Vendas



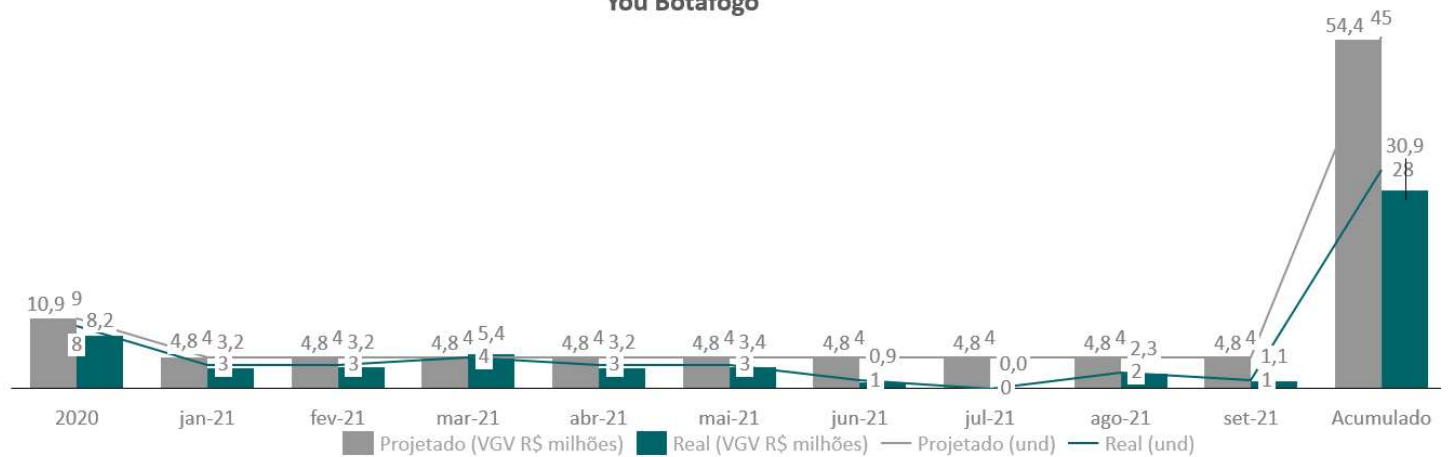
Up Barra



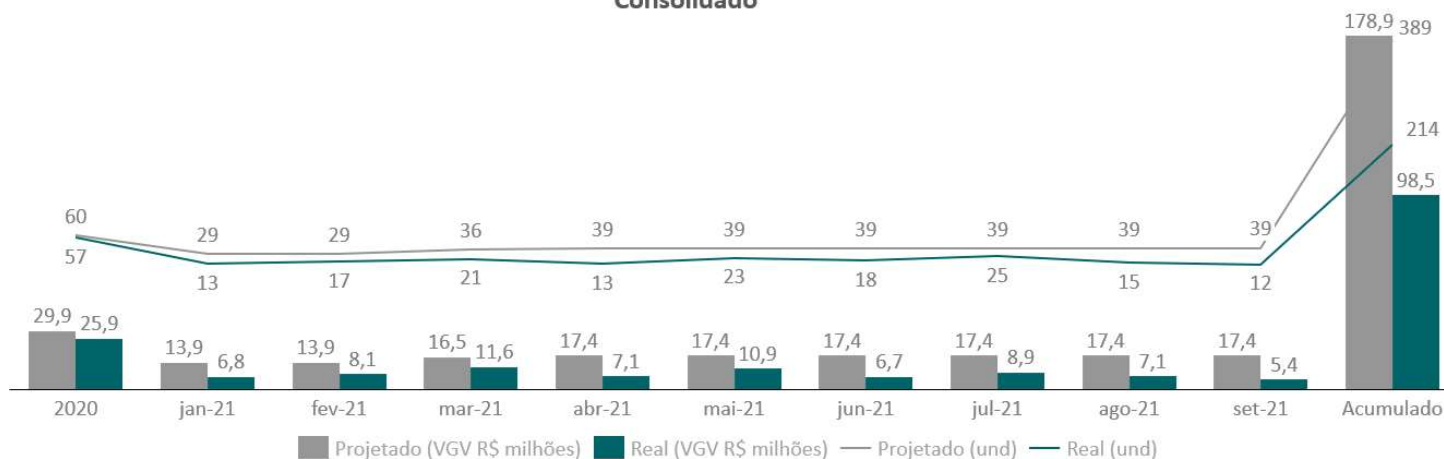
Up Norte



You Botafogo

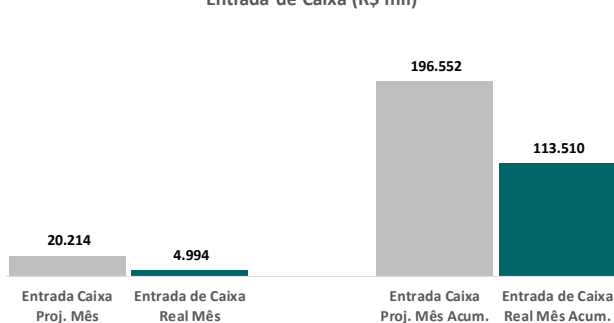


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	setembro-21		Total	
	Projeto	Real	Projeto	Real
Fluxo de Caixa Operacional	18.024	3.439	173.030	93.861
Entradas	20.214	4.994	196.552	113.510
Saídas	(2.190)	(1.555)	(23.522)	(19.649)
Marketing	(993)	(567)	(9.810)	(6.805)
GPP	(387)	(430)	(6.596)	(6.486)
Outros	-	(16)	-	(1.701)
Impostos	(811)	(542)	(7.117)	(4.658)
Reembolsáveis²	-	(717)	-	(11.192)

²Até o momento as despesas reembolsáveis somaram R\$ 11.192 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