

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

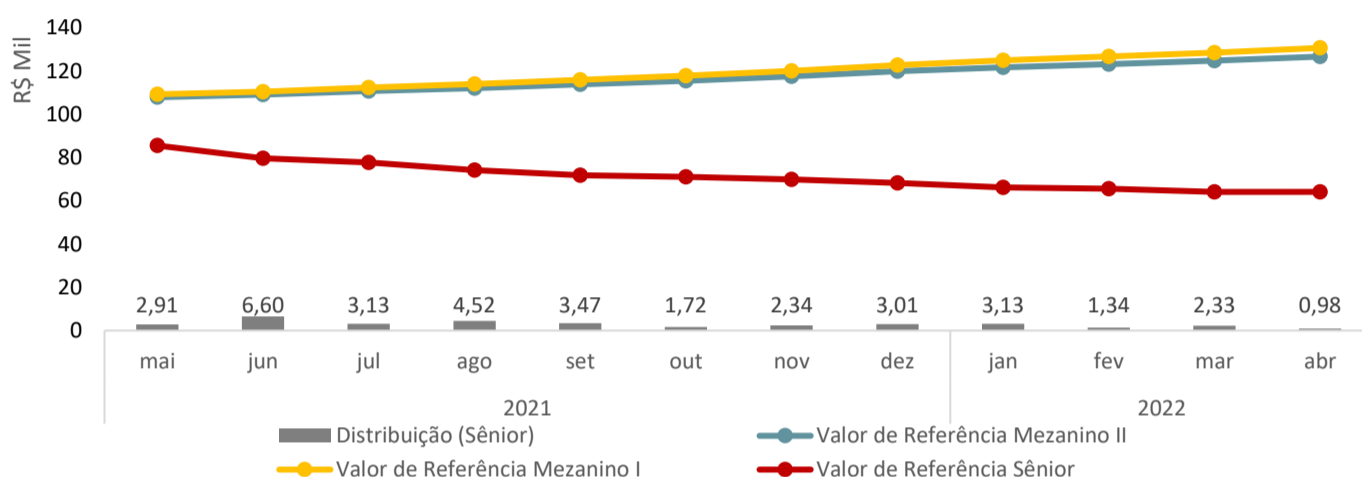
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



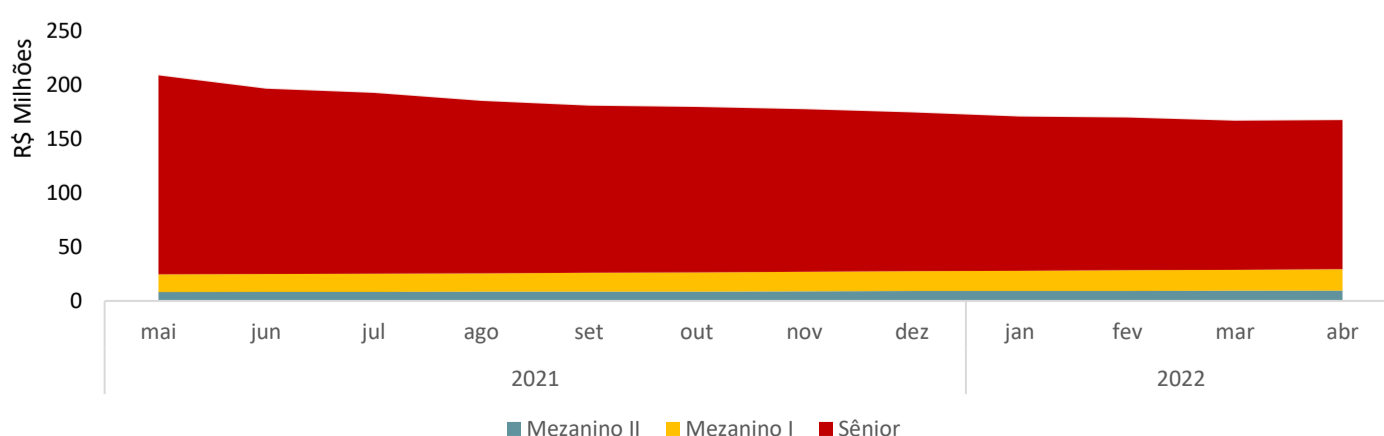
Prioridade no Pagamento

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

	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 4.500.000	R\$ 6.500.000	R\$ 6.300.000	R\$ 3.000.000	R\$ 4.350.000	R\$ 1.850.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 536.137	R\$ 24.952	R\$ 441.618	R\$ 7.783	R\$ 724.851	R\$ 323.523
Receitas Financeiras	R\$ 5.773	R\$ 11.758	R\$ 10.356	R\$ 5.604	R\$ 10.056	R\$ 3.747
Despesas	-R\$ 72.862	-R\$ 23.882	-R\$ 126.626	-R\$ 94.015	-R\$ 26.659	-R\$ 137.703
Resultado do Período	R\$ 4.969.048	R\$ 6.512.829	R\$ 6.625.348	R\$ 2.919.372	R\$ 5.058.248	R\$ 2.039.567
Resultado por Cota Sênior	R\$ 2.311,19	R\$ 3.029,22	R\$ 3.081,56	R\$ 1.357,85	R\$ 2.352,67	R\$ 948,64
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.169,38	R\$ 1.310,69	R\$ 1.031,63	R\$ 977,18	R\$ 684,38	R\$ 967,38
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 1.173,01	R\$ 1.697,90	R\$ 2.099,06	R\$ 360,90	R\$ 1.640,70	R\$ 8,04

Patrimônio Líquido



Destaques de 29/04/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 137.852.271,36
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 19.597.494,23
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 9.624.936,63
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 967,38	R\$ 8,04

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):	152		
Estoque a ser distratado (und):	45		
Estoque Total (und): 197			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	11	9	
Vendas Acumulado (und):	233	129	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	5,928	5,552	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,433	5,258	

Up Norte			
			
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ			
Estoque (und):	59		
Estoque a ser distratado (und):	20		
Estoque Total (und): 79			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	2	
Vendas Acumulado (und):	170	95	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,628	5,780	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,582	6,358	

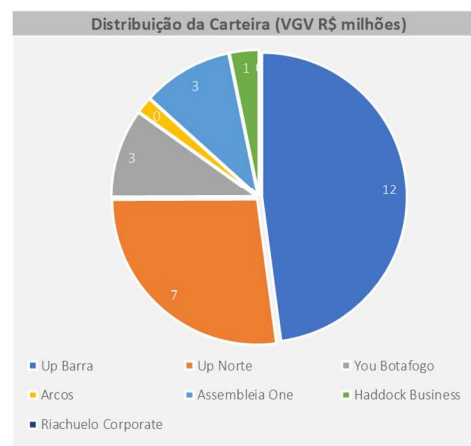
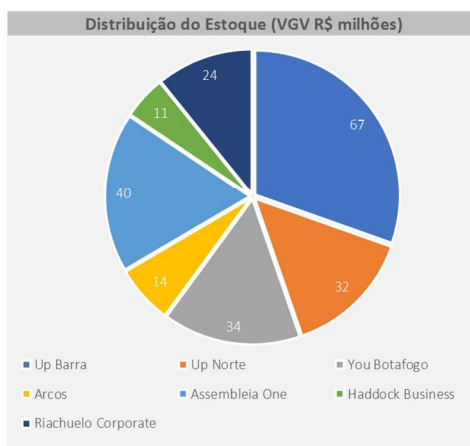
You Botafogo			
			
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ			
Estoque (und):	20		
Estoque a ser distratado (und):	0		
Estoque Total (und): 20			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	0	1	
Vendas Acumulado (und):	53	34	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,954	17,345	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,217	13,552	

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):	37	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):	6		
Estoque Total (und): 56			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	3	2	
Vendas Acumulado (und):	37	8	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,868	8,300	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,402	10,633	

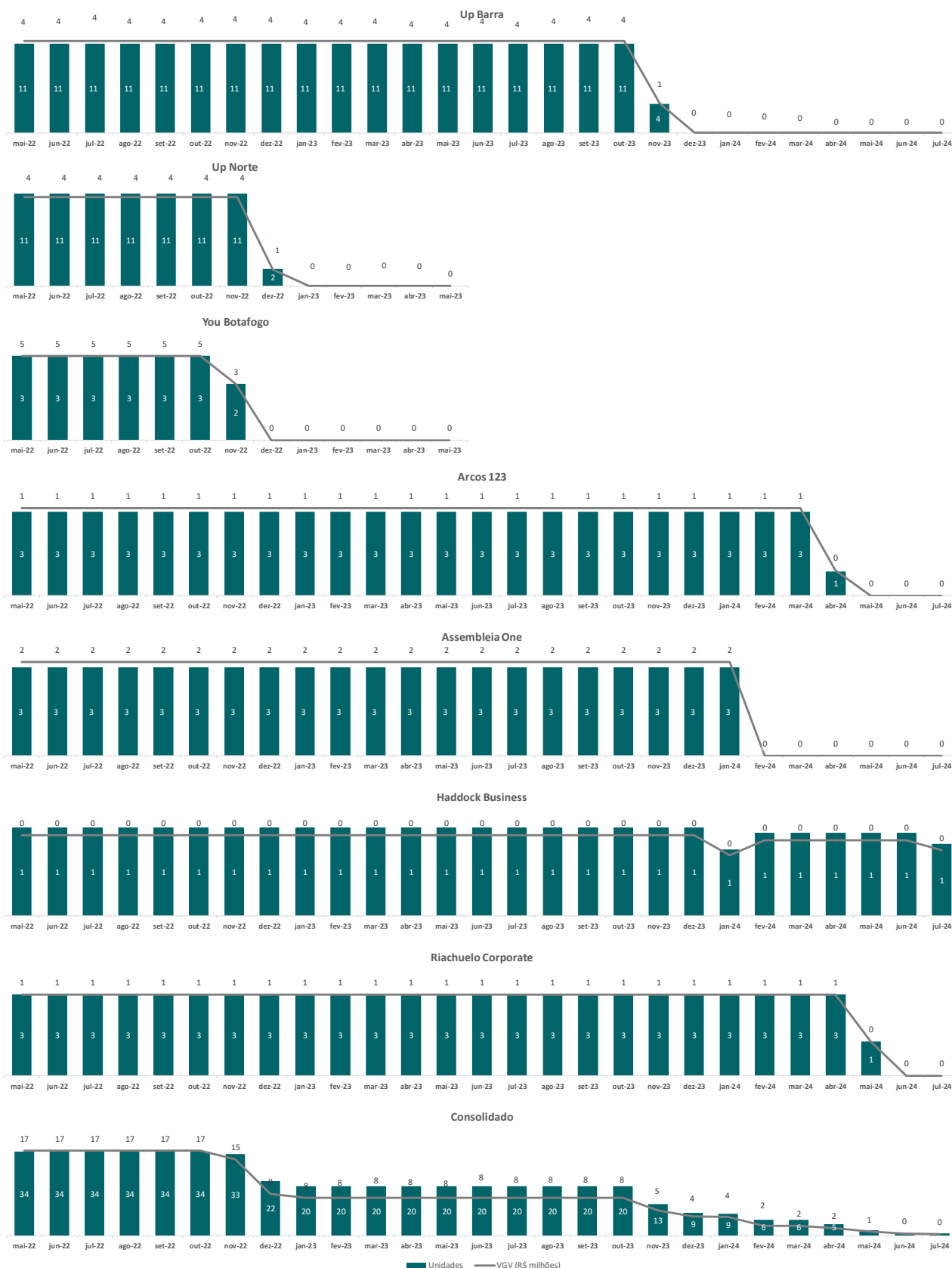
Haddock Business			
			
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ			
Estoque (und):	15		
Estoque a ser distratado (und):	13		
Estoque Total (und): 28			
	Proj.	Real	
Venda Mês (und):	1	0	
Vendas Acumulado (und):	19	2	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270	

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):	41	0	
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000	

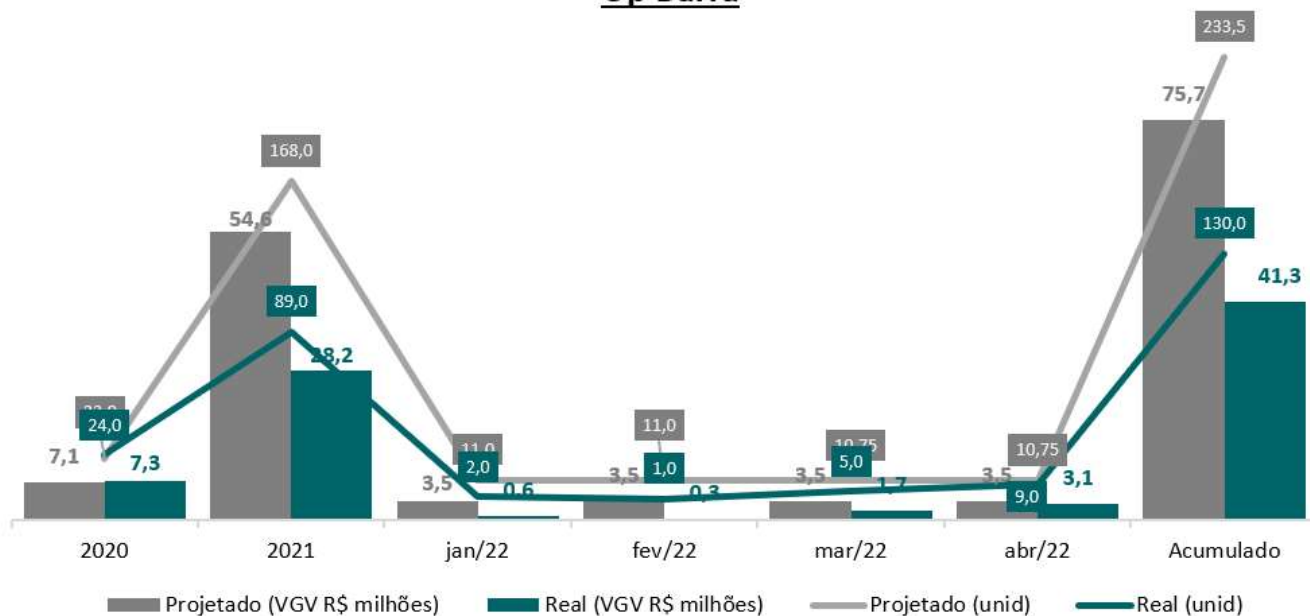


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

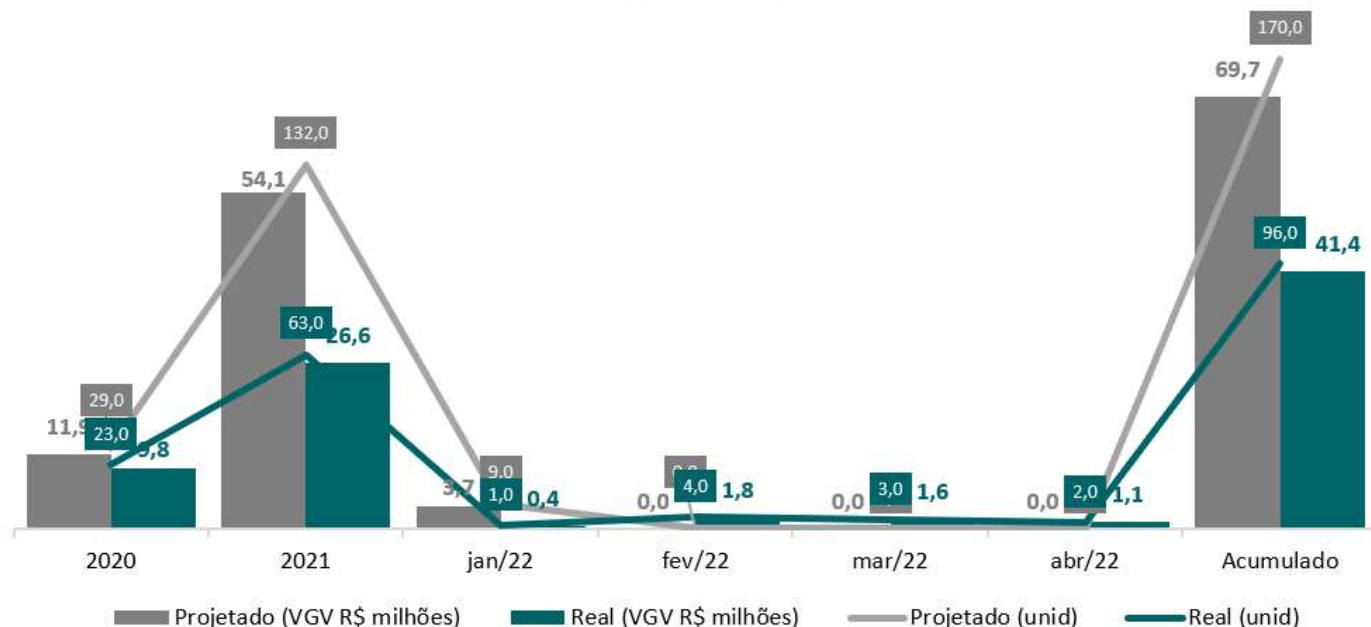
Projeção de Vendas



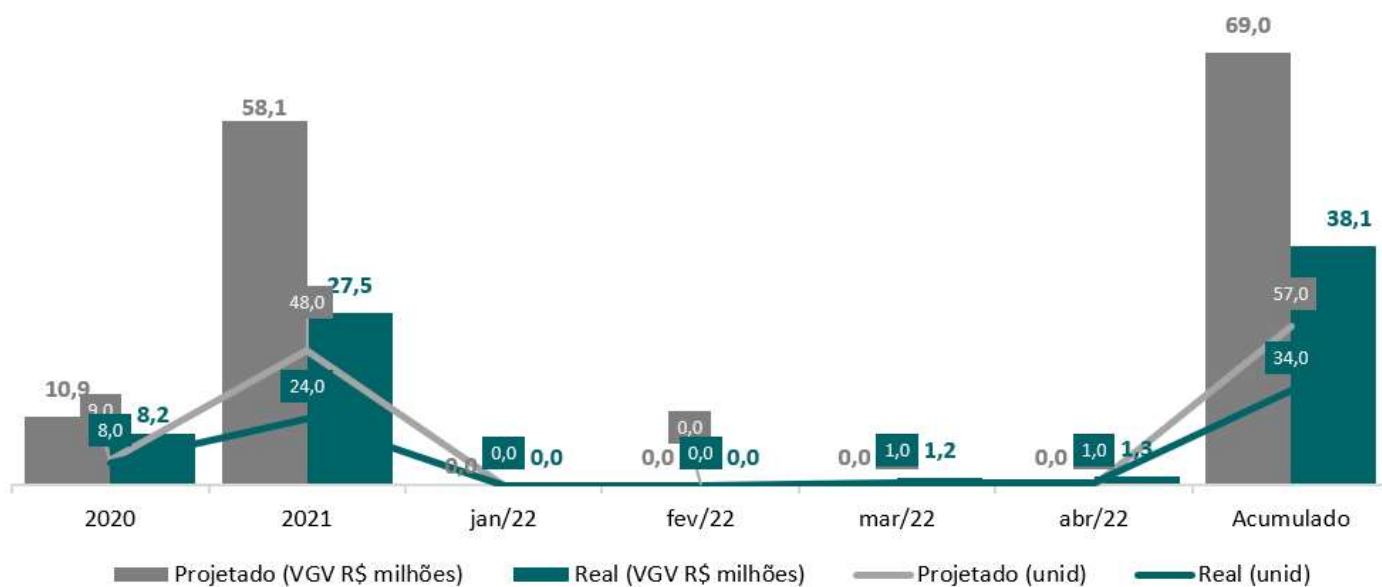
Up Barra



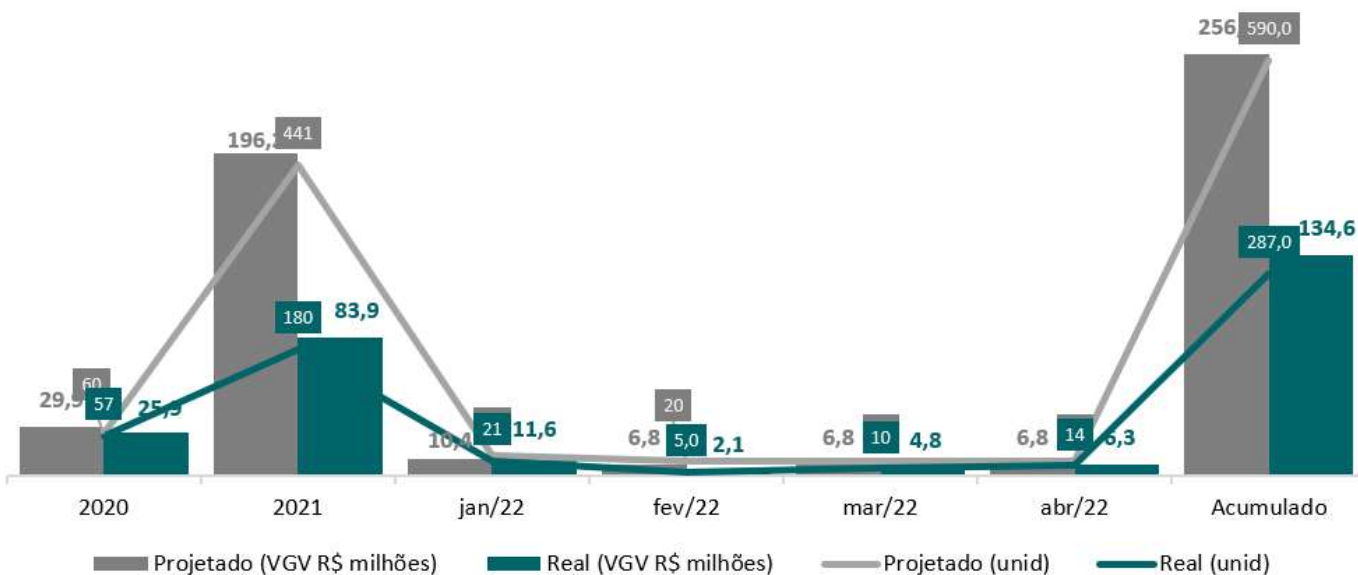
Up Norte



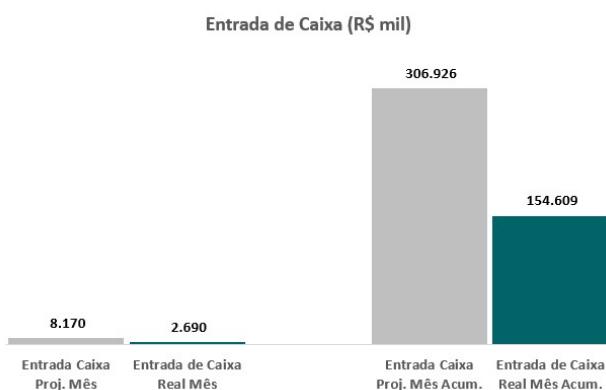
You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	abril-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	7.079	1.862	271.976	125.360
Entradas	8.170	2.690	306.926	154.609
Clientes	8.170	2.647	306.926	153.729
Rendimentos	-	44	-	880
Saídas	(1.091)	(829)	(34.950)	(29.249)
Marketing	(419)	(173)	(14.430)	(9.060)
Comissão Faturada	-	(41)	-	(2.520)
GPP	(195)	(338)	(8.443)	(9.067)
Outros	-	(68)	-	(2.348)
Impostos	(477)	(209)	(12.078)	(6.254)
Reembolsáveis ²	-	(432)	-	(13.683)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 13.683 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/04/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	4.292
VIEDMA RJ	1.257
Total	5.549

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(1.065)	(6.865)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(424)	(6.720)
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)	(1.488)	(13.683)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	22.069	69	110.066	231	23.173	65	155.308	365
Up Barra	12.384	47	52.890	152	14.543	45	79.817	244
Up Norte	6.995	19	23.078	59	8.631	20	38.705	98
You Botafogo	2.689	3	34.097	20	-	-	36.786	23
Comercial	3.894	16	79.207	181	9.358	32	92.459	229
Arcos 123	462	6	12.510	50	1.900	9	14.872	65
Assembleia One	2.599	5	36.428	50	3.111	6	42.139	61
Haddock Business	833	5	7.383	15	3.270	13	11.486	33
Riachuelo Corporate	-	-	22.886	66	1.077	4	23.963	70
Total	25.962	85	189.273	412	32.532	97	247.767	594

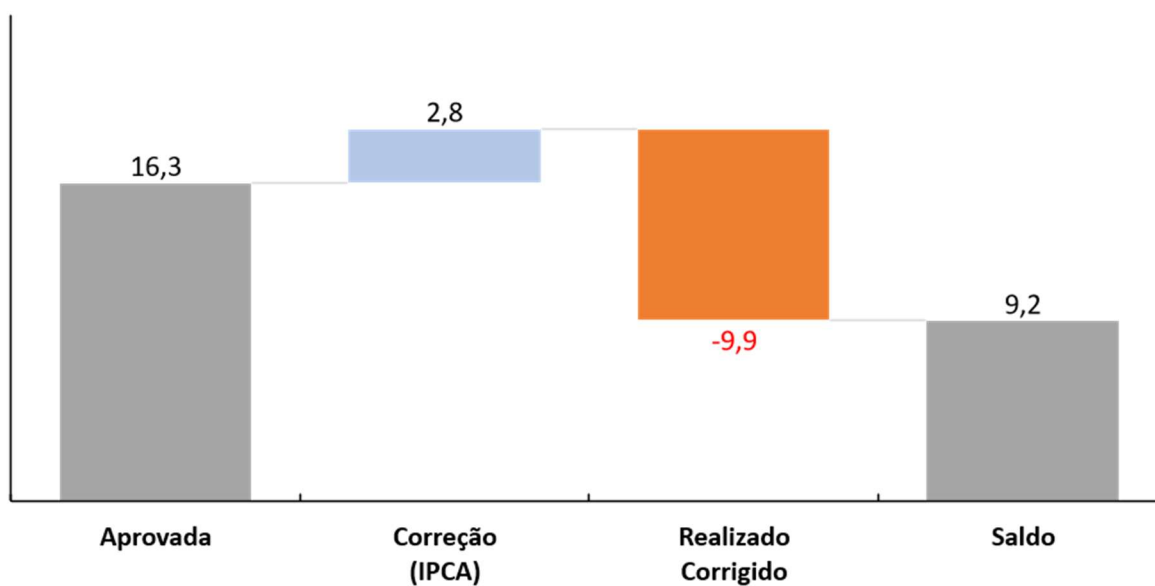
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	13.813	8.256	22.069
Up Barra	8.813	3.571	12.384
Up Norte	3.349	3.646	6.995
You Botafogo	1.650	1.039	2.689
Comercial	3.508	386	3.894
Arcos 123	462	-	462
Assembleia One	2.599	-	2.599
Haddock Business	447	386	833
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	17.321	8.642	25.962

Ações de Marketing

Verba de Marketing



Ações Marketing Even RJ | Detalhamento



CONTATOS DE RI
ri@even.com.br
www.even.com.br/ri

Leandro Melnick
Diretor Presidente

Daniel Matone
Diretor Financeiro e de RI

Tiago Krall
Diretor de Planejamento Estratégico e RI