

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

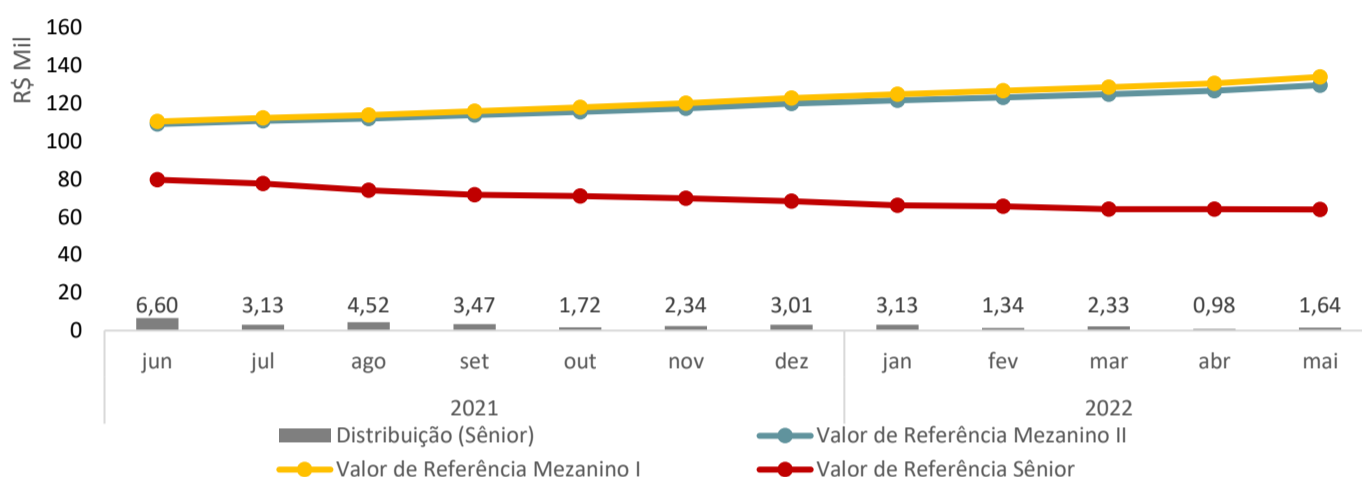
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



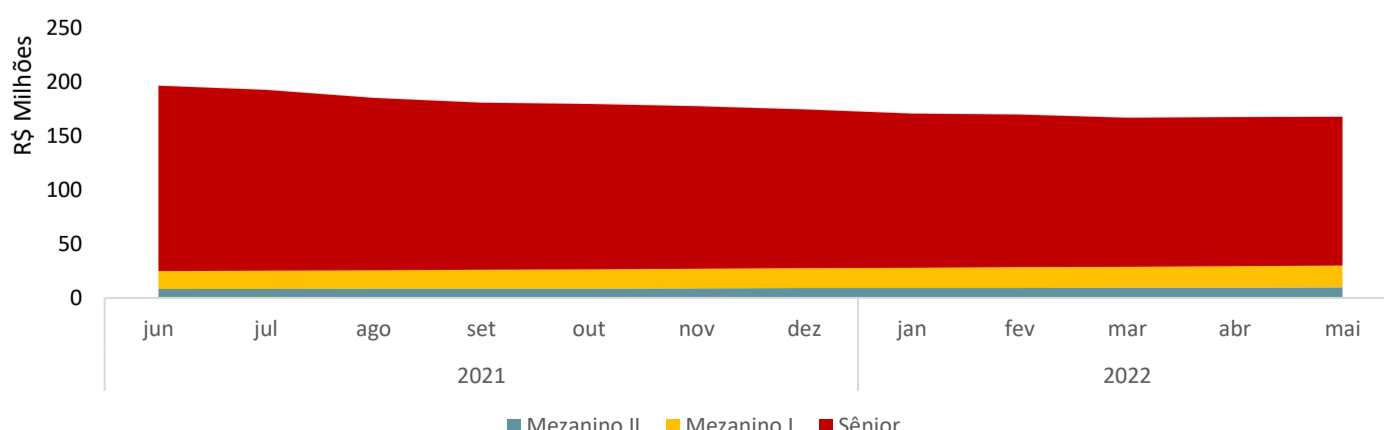
Prioridade no Pagamento

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

	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 6.500.000	R\$ 6.300.000	R\$ 3.000.000	R\$ 4.350.000	R\$ 1.850.000	R\$ 3.191.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 24.952	R\$ 441.618	R\$ 7.783	R\$ 724.851	R\$ 323.523	R\$ 432.099
Receitas Financeiras	R\$ 11.758	R\$ 10.356	R\$ 5.604	R\$ 10.056	R\$ 3.747	R\$ 9.487
Despesas	-R\$ 23.882	-R\$ 126.626	-R\$ 94.015	-R\$ 26.659	-R\$ 137.703	-R\$ 109.995
Resultado do Período	R\$ 6.512.829	R\$ 6.625.348	R\$ 2.919.372	R\$ 5.058.248	R\$ 2.039.567	R\$ 3.522.592
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.029,22	R\$ 3.081,56	R\$ 1.357,85	R\$ 2.352,67	R\$ 948,64	R\$ 1.638,41
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.310,69	R\$ 1.031,63	R\$ 977,18	R\$ 684,38	R\$ 967,38	R\$ 1.322,77
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 1.697,90	R\$ 2.099,06	R\$ 360,90	R\$ 1.640,70	R\$ 8,04	R\$ 314,22

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/05/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 137.547.566,61
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 20.102.339,59
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 9.853.444,03
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 1.322,77	R\$ 314,22

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):	150	
Estoque a ser distratado (und):	44	
Estoque Total (und): 194		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	4
Vendas Acumulado (und):	244	133
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	5,838	5,197
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,446	5,256

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	57	
Estoque a ser distratado (und):	19	
Estoque Total (und): 76		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	3
Vendas Acumulado (und):	170	98
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,634	6,710
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,615	6,369

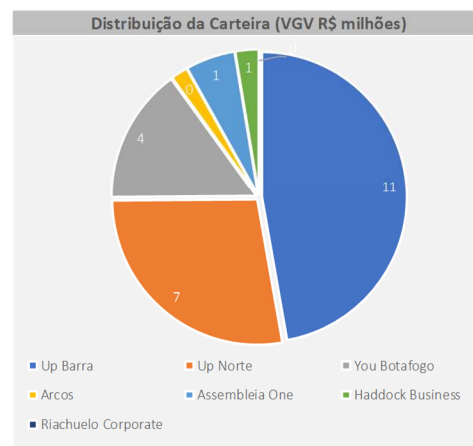
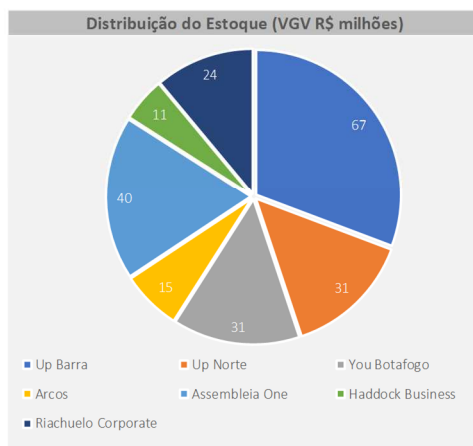
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	18	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 18		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	53	36
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	14,970	14,660
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,314	13,613

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):	39	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):	53	
Estoque a ser distratado (und):	3	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	39	8
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,402	10,633

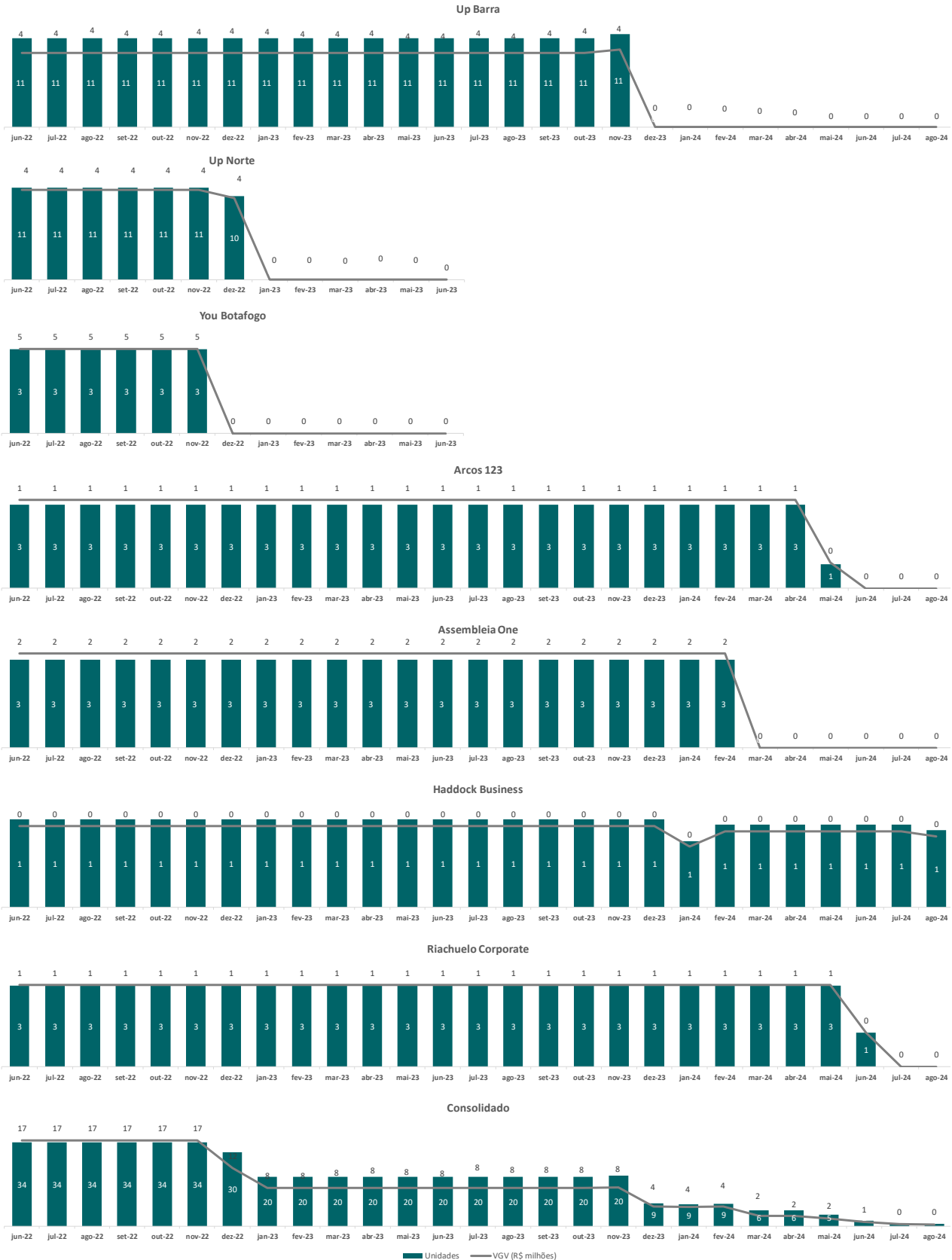
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	15	
Estoque a ser distratado (und):	13	
Estoque Total (und): 28		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	20	2
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	68	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	44	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000

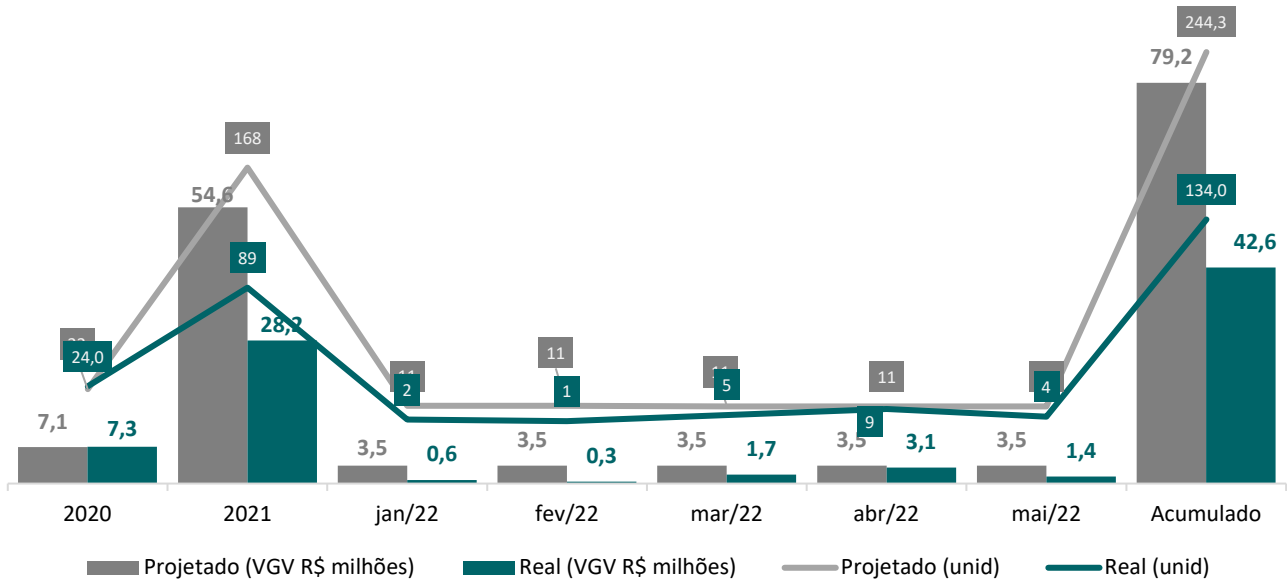


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

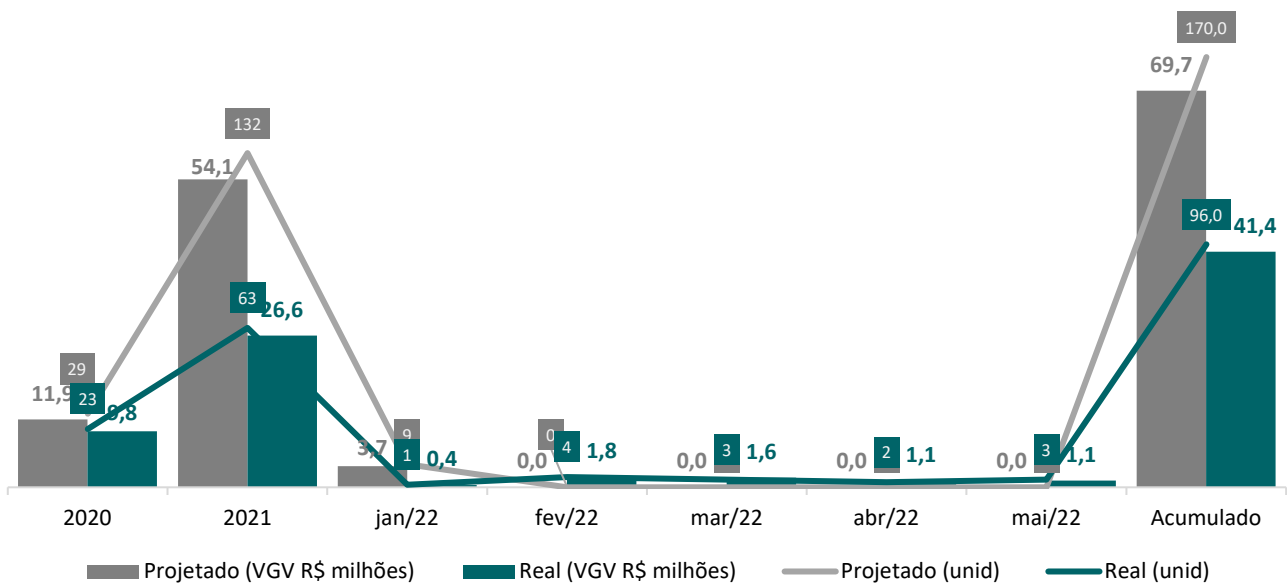
Projeção de Vendas



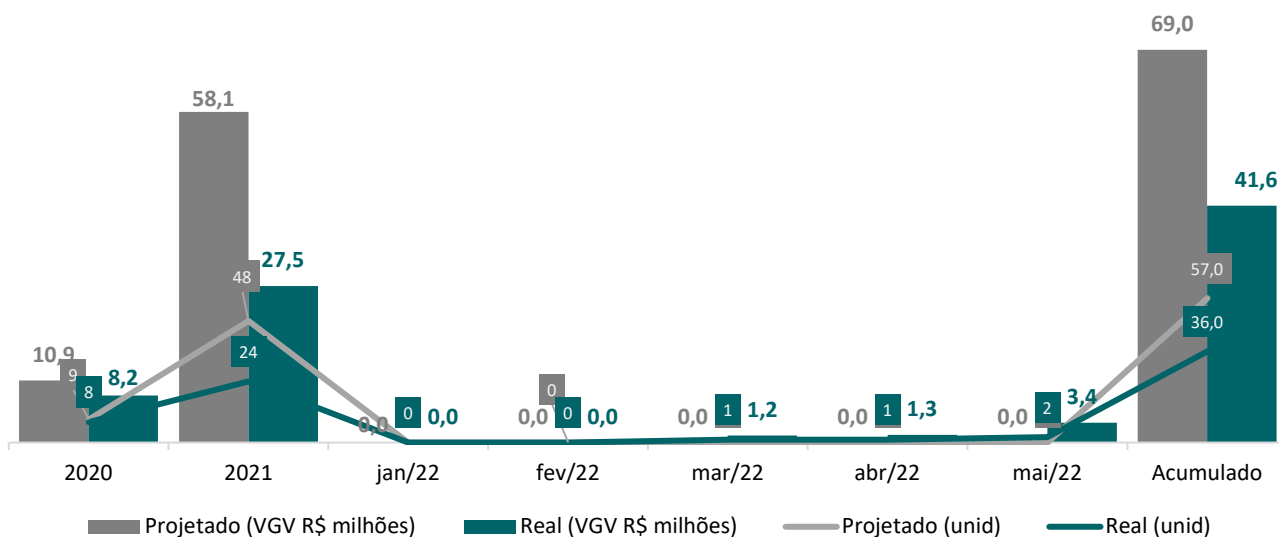
Up Barra



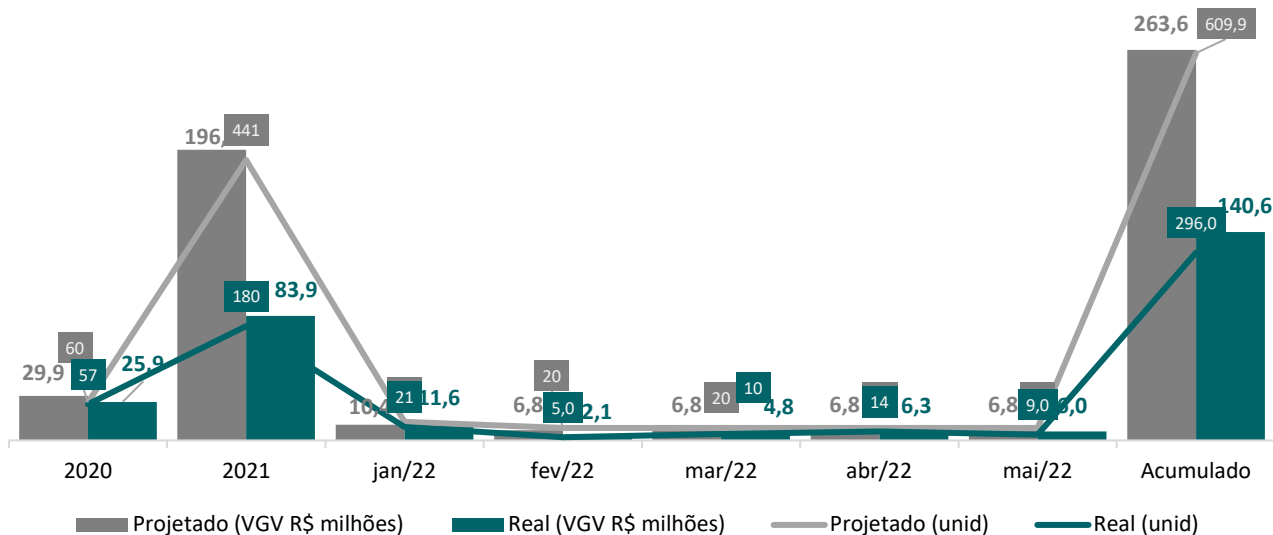
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	maio-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	7.368	5.717	279.344	131.077
Entradas	8.302	7.009	315.229	161.618
Clientes	8.302	6.869	315.229	160.598
Rendimentos	-	140	-	1.020
Saídas	(935)	(1.292)	(35.885)	(30.540)
Marketing	(424)	(352)	(14.853)	(9.412)
Comissão Faturada	-	(203)	-	(2.723)
GPP	(178)	(485)	(8.620)	(9.552)
Outros	-	(76)	-	(2.424)
Impostos	(333)	(175)	(12.411)	(6.429)
Reembolsáveis²	-	(202)	-	(13.885)

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

Caixa 31/05/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	6.218
VIEDMA RJ	1.495
Total	7.713

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(1.254)	(7.054)
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(436)	(6.733)
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)	(1.690)	(13.885)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	21.553	66	106.257	225	22.797	63	150.606	354
Up Barra	11.324	43	52.791	150	14.363	44	78.478	237
Up Norte	6.613	19	22.485	57	8.434	19	37.533	95
You Botafogo	3.615	4	30.981	18	-	-	34.596	22
Comercial	2.401	12	82.182	186	7.321	27	91.903	225
Arcos 123	447	6	12.643	50	1.920	9	15.009	65
Assembleia One	1.323	1	38.365	53	1.592	3	41.280	57
Haddock Business	625	4	7.461	15	3.305	13	11.391	32
Riachuelo Corporate	6	1	23.712	68	504	2	24.223	71
Total	23.953	78	188.438	411	30.118	90	242.509	579

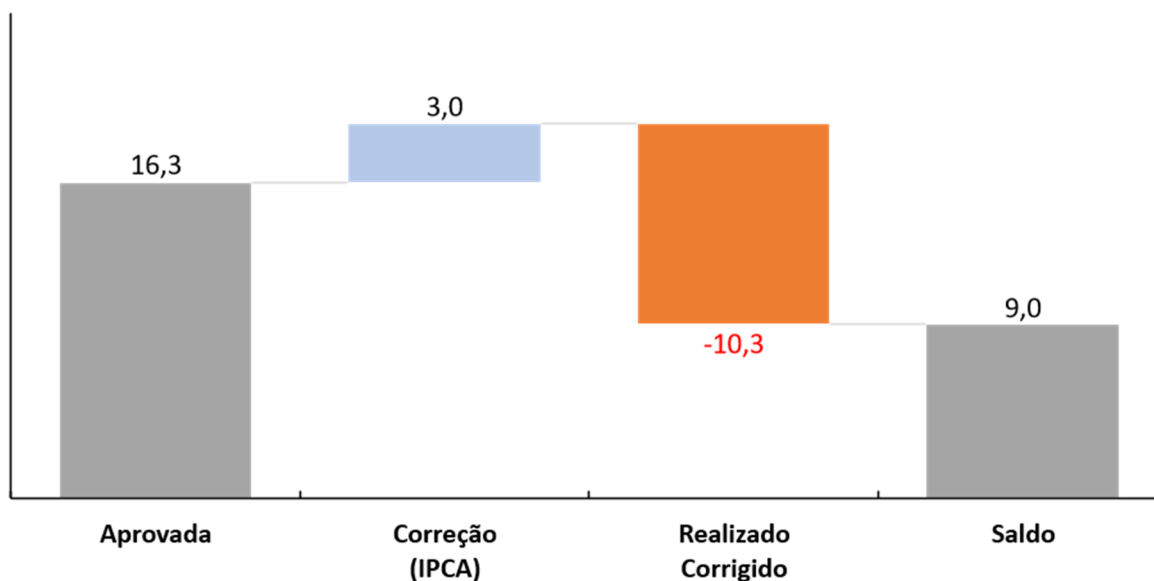
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.398	9.155	21.553
Up Barra	7.932	3.392	11.324
Up Norte	2.916	3.698	6.613
You Botafogo	1.549	2.066	3.615
Comercial	2.231	170	2.401
Arcos 123	447	-	447
Assembleia One	1.323	-	1.323
Haddock Business	455	170	625
Riachuelo Corporate	6	-	6
Total	14.628	9.325	23.953

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