

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

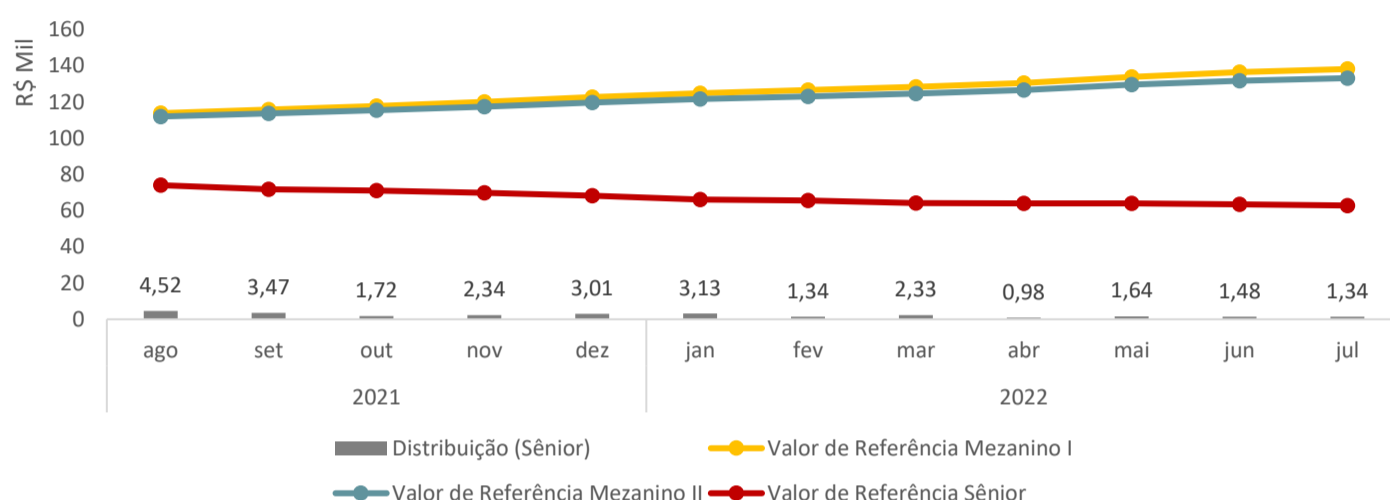
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



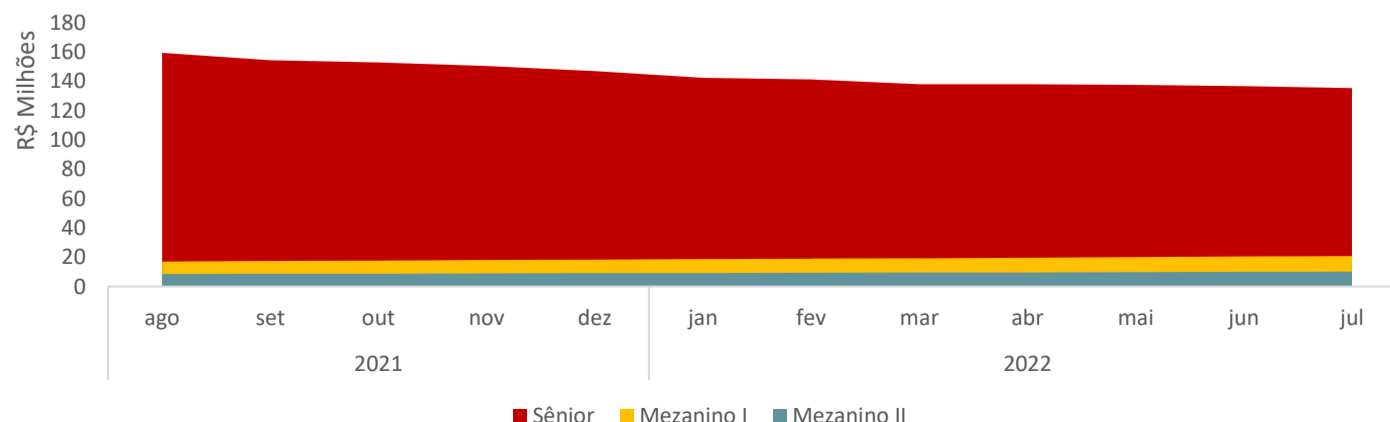
Prioridade no Pagamento

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

	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 3.000.000	R\$ 4.350.000	R\$ 1.850.000	R\$ 3.191.000	R\$ 3.045.000	R\$ 1.106.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 7.783	R\$ 724.851	R\$ 323.523	R\$ 432.099	R\$ 201.873	R\$ 1.841.222
Receitas Financeiras	R\$ 5.604	R\$ 10.056	R\$ 3.747	R\$ 9.487	R\$ 7.784	R\$ 7.308
Despesas	-R\$ 94.015	-R\$ 26.659	-R\$ 137.703	-R\$ 109.995	-R\$ 78.921	-R\$ 77.921
Resultado do Período	R\$ 2.919.372	R\$ 5.058.248	R\$ 2.039.567	R\$ 3.522.592	R\$ 3.175.737	R\$ 2.876.610
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.357,85	R\$ 2.352,67	R\$ 948,64	R\$ 1.638,41	R\$ 1.477,09	R\$ 1.337,96
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 977,18	R\$ 684,38	R\$ 967,38	R\$ 1.322,77	R\$ 1.173,77	R\$ 755,80
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 360,90	R\$ 1.640,70	R\$ 8,04	R\$ 314,22	R\$ 303,50	R\$ 581,81

Patrimônio Líquido



Destaques de 29/07/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 135.211.925,62
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 20.741.846,17
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 10.128.727,70
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 755,80	R\$ 581,81

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):	146	
Estoque a ser distratado (und):	39	
Estoque Total (und): 185		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	1
Vendas Acumulado (und):	265	142
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,078	6,286
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,492	5,289

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	56	
Estoque a ser distratado (und):	17	
Estoque Total (und): 73		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	101
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,642	7,049
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,651	6,389

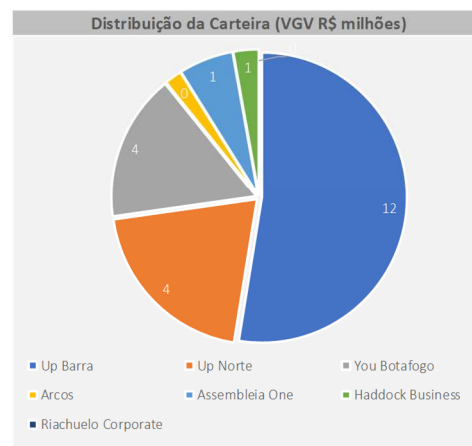
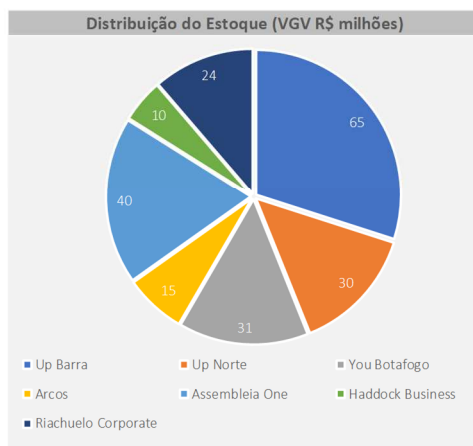
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	18	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 18		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	36
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,314	13,613

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	51	
Estoque a ser distratado (und):	8	
Estoque Total (und): 59		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	44	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):	45	8
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,402	10,633

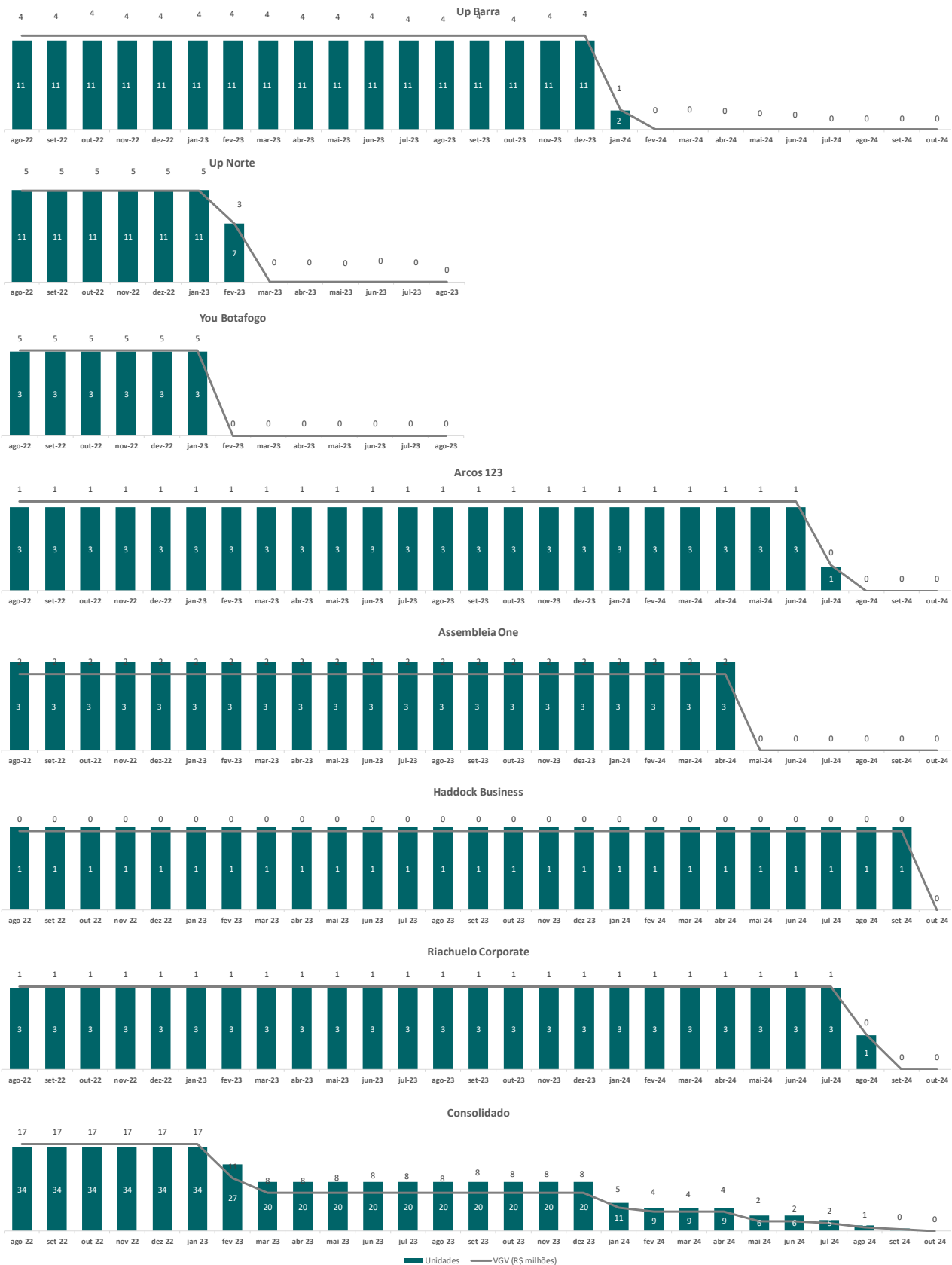
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	18	
Estoque a ser distratado (und):	8	
Estoque Total (und): 26		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	23	4
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,217	5,632

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	69	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	50	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000

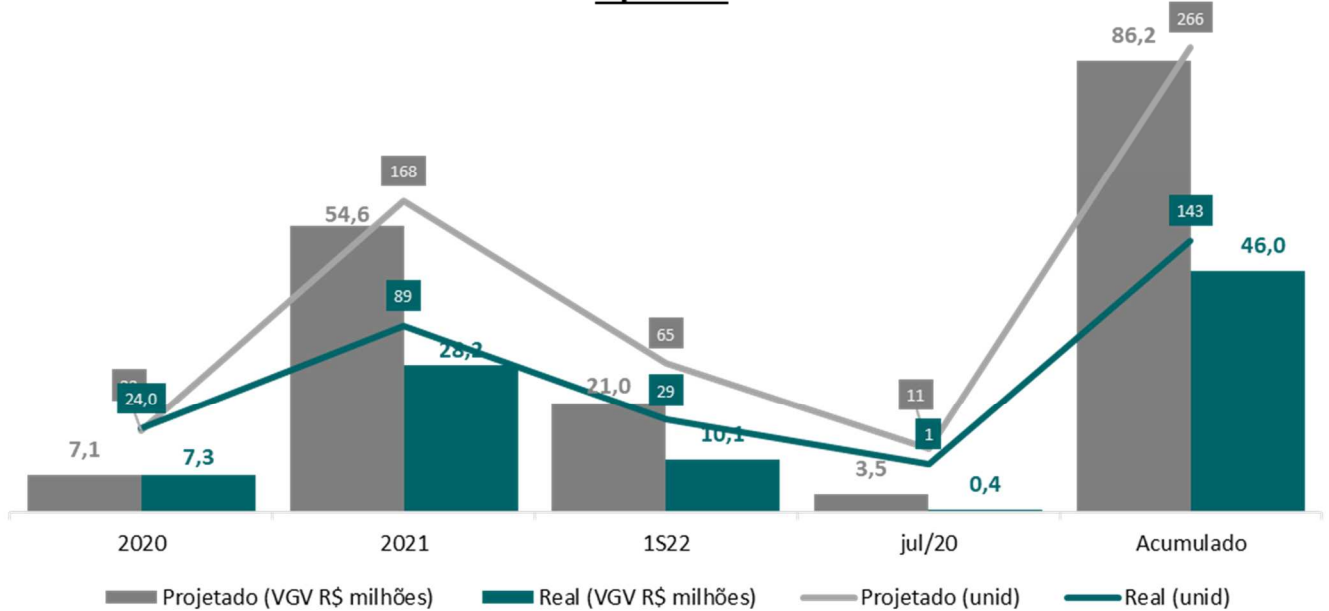


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

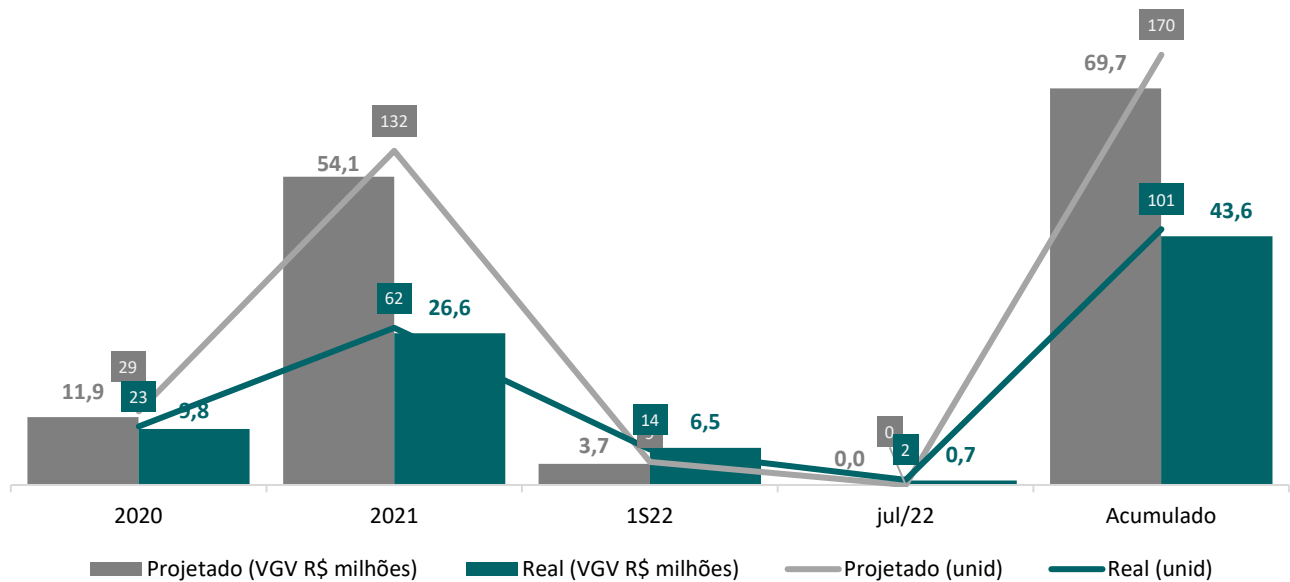
Projeção de Vendas



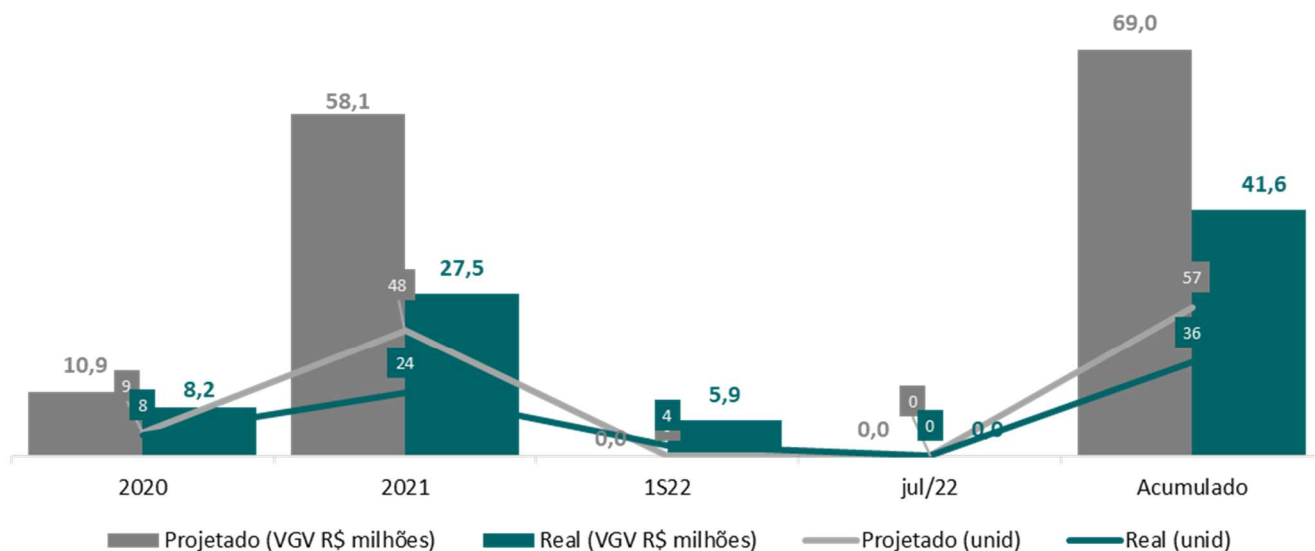
Up Barra



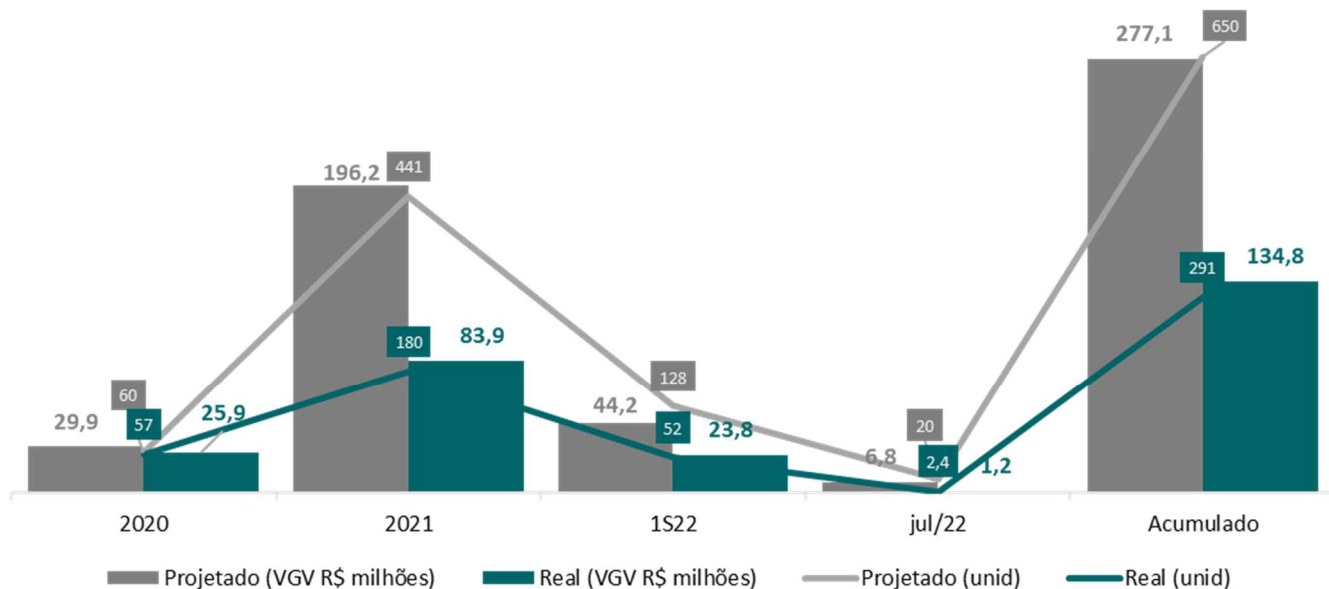
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	julho-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operativo	7.390	1.813	294.204	135.131
Entradas	8.296	2.937	331.913	168.635
Clientes	8.296	2.833	331.913	167.385
Rendimentos	-	104	-	1.249
Saídas	(905)	(1.124)	(37.709)	(33.504)
Marketing	(428)	(193)	(15.707)	(9.998)
Comissão Faturada	-	(18)	-	(2.792)
GPP	(140)	(370)	(8.918)	(10.335)
Outros	-	(319)	-	(3.268)
Impostos	(337)	(224)	(13.083)	(7.111)
Reembolsáveis²	-	(764)	-	(16.491)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 16.491mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/07/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.047
VIEDMA RJ	1.473
Total	4.519

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(3.860)	(9.660)
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)	(4.296)	(16.491)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	19.763	63	105.999	220	20.314	56	146.076	339
Up Barra	11.663	44	51.911	146	12.870	39	76.443	229
Up Norte	4.472	15	22.753	56	7.445	17	34.670	88
You Botafogo	3.628	4	31.335	18	-	-	34.963	22
Comercial	2.397	10	84.305	191	5.690	20	92.392	221
Arcos 123	424	5	13.003	51	1.726	8	15.153	64
Assembleia One	1.347	1	38.804	53	1.610	3	41.761	57
Haddock Business	626	4	8.260	18	2.100	8	10.985	30
Riachuelo Corporate	-	-	24.239	69	254	1	24.493	70
Total	22.159	73	190.304	411	26.005	76	238.468	560

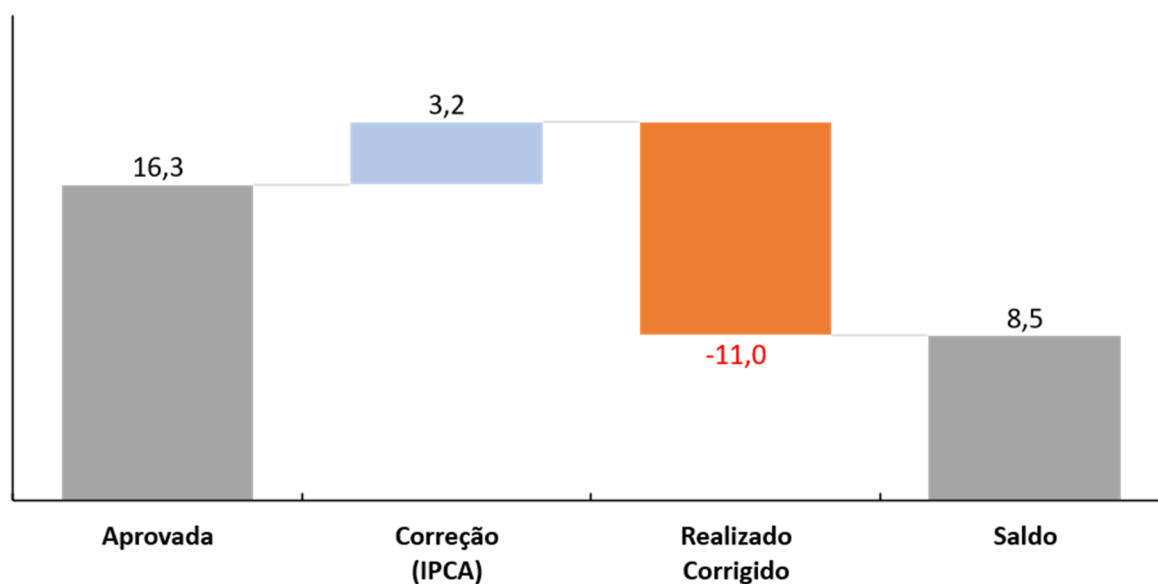
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.505	7.258	19.763
Up Barra	8.003	3.660	11.663
Up Norte	2.933	1.539	4.472
You Botafogo	1.569	2.059	3.628
Comercial	2.227	170	2.397
Arcos 123	424	-	424
Assembleia One	1.347	-	1.347
Haddock Business	456	170	626
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	14.732	7.428	22.159

Ações de Marketing

Verba de Marketing



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