

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

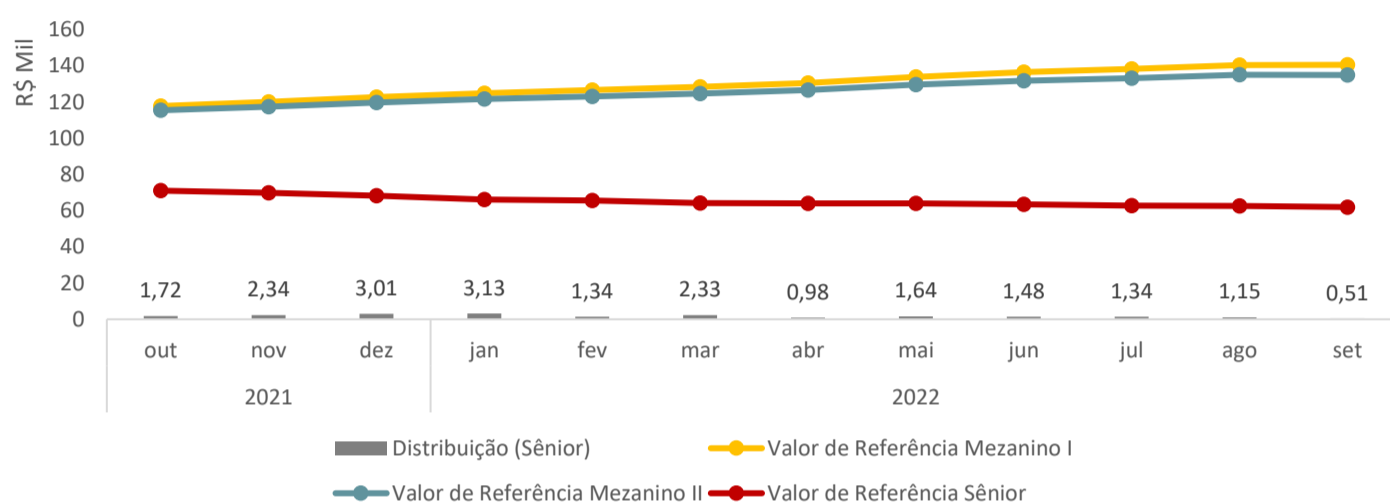
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



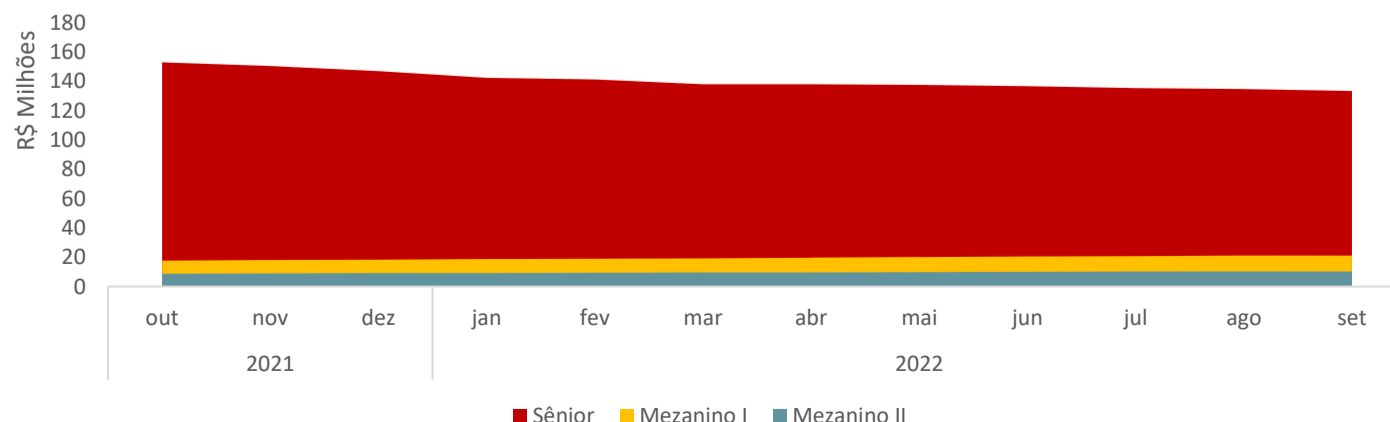
Prioridade no Pagamento

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

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 1.850.000	R\$ 3.191.000	R\$ 3.045.000	R\$ 1.106.000	R\$ 1.770.000	R\$ 280.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 323.523	R\$ 432.099	R\$ 201.873	R\$ 1.841.222	R\$ 764.365	R\$ 900.918
Receitas Financeiras	R\$ 3.747	R\$ 9.487	R\$ 7.784	R\$ 7.308	R\$ 8.883	R\$ 4.942
Despesas	-R\$ 137.703	-R\$ 109.995	-R\$ 78.921	-R\$ 77.921	-R\$ 79.039	-R\$ 97.527
Resultado do Período	R\$ 2.039.567	R\$ 3.522.592	R\$ 3.175.737	R\$ 2.876.610	R\$ 2.464.209	R\$ 1.088.334
Resultado por Cota Sênior	R\$ 948,64	R\$ 1.638,41	R\$ 1.477,09	R\$ 1.337,96	R\$ 1.146,14	R\$ 506,20
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 967,38	R\$ 1.322,77	R\$ 1.173,77	R\$ 755,80	R\$ 783,96	R\$ 139,45
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 8,04	R\$ 314,22	R\$ 303,50	R\$ 581,81	R\$ 362,42	R\$ 368,01

Patrimônio Líquido



Destaques de 30/09/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 133.327.971,43
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 21.093.891,63
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 10.260.119,69
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 139,45	R\$ 368,01

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):	137	
Estoque a ser distratado (und):	39	
Estoque Total (und): 176		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	6
Vendas Acumulado (und):	287	152
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,454	5,950
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,549	5,333

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	50	
Estoque a ser distratado (und):	17	
Estoque Total (und): 67		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	2
Vendas Acumulado (und):	170	107
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,594	6,938
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,698	6,409

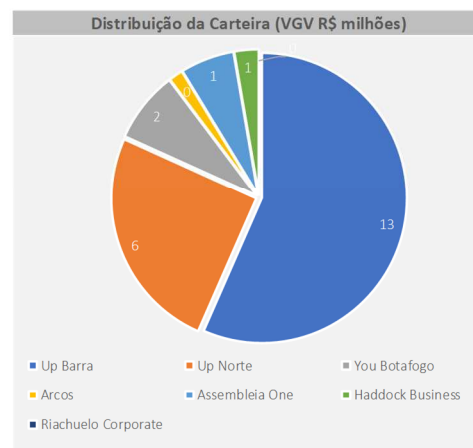
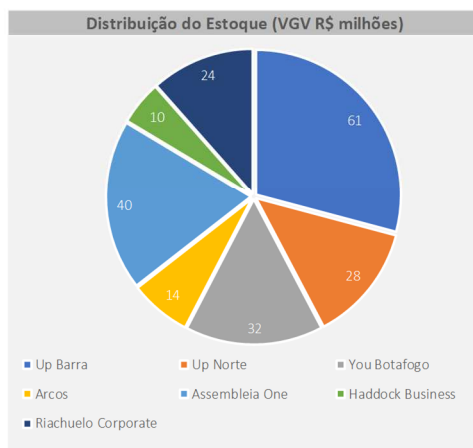
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	19	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 19		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	36
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,314	13,613

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	50	
Estoque a ser distratado (und):	8	
Estoque Total (und): 58		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	1
Vendas Acumulado (und):	49	2
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	9,885	6,014
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,138	5,980

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	54	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	50	8
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,402	10,633

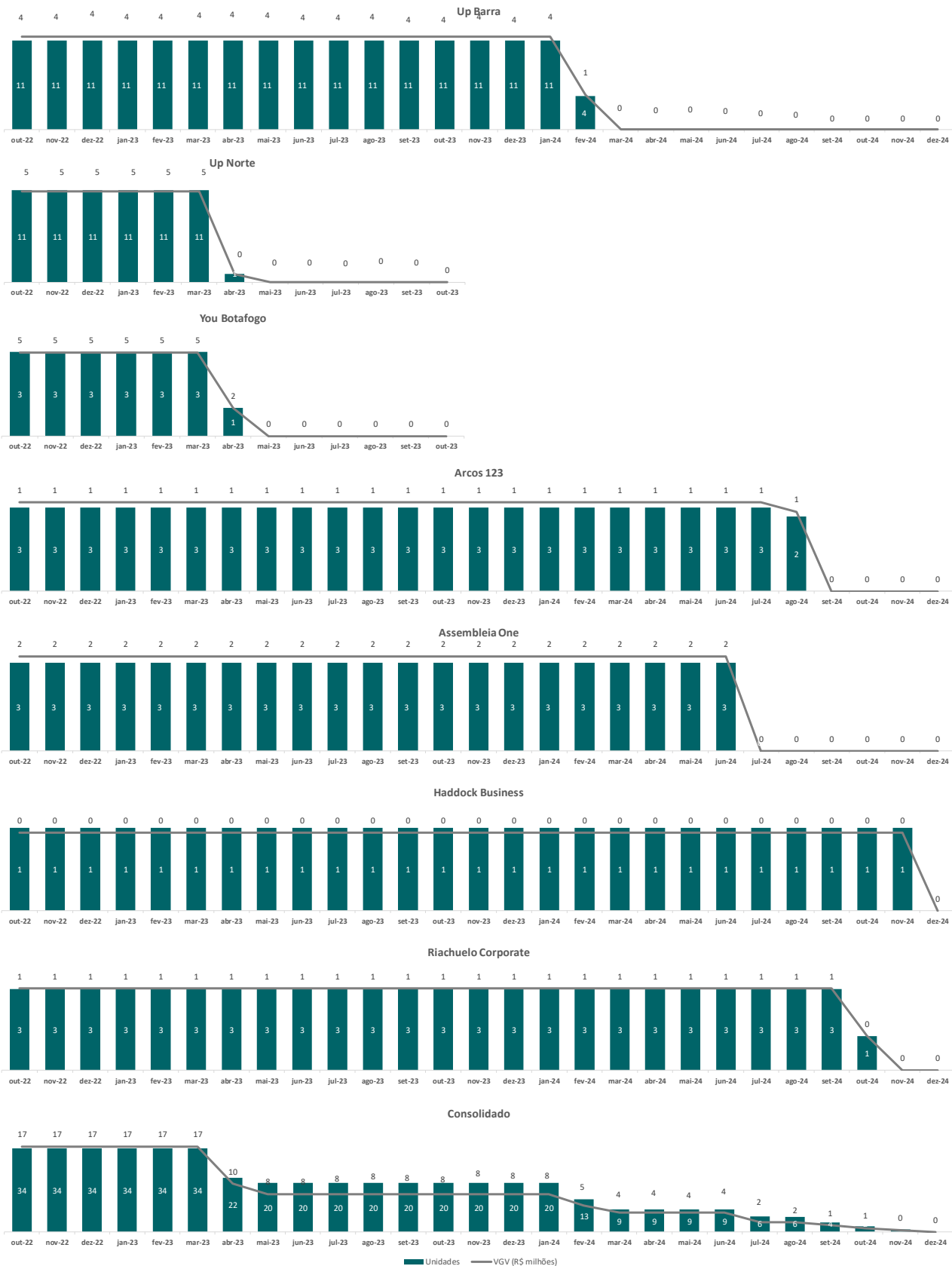
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	19	
Estoque a ser distratado (und):	7	
Estoque Total (und): 26		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	25	4
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,217	5,632

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):	56	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000

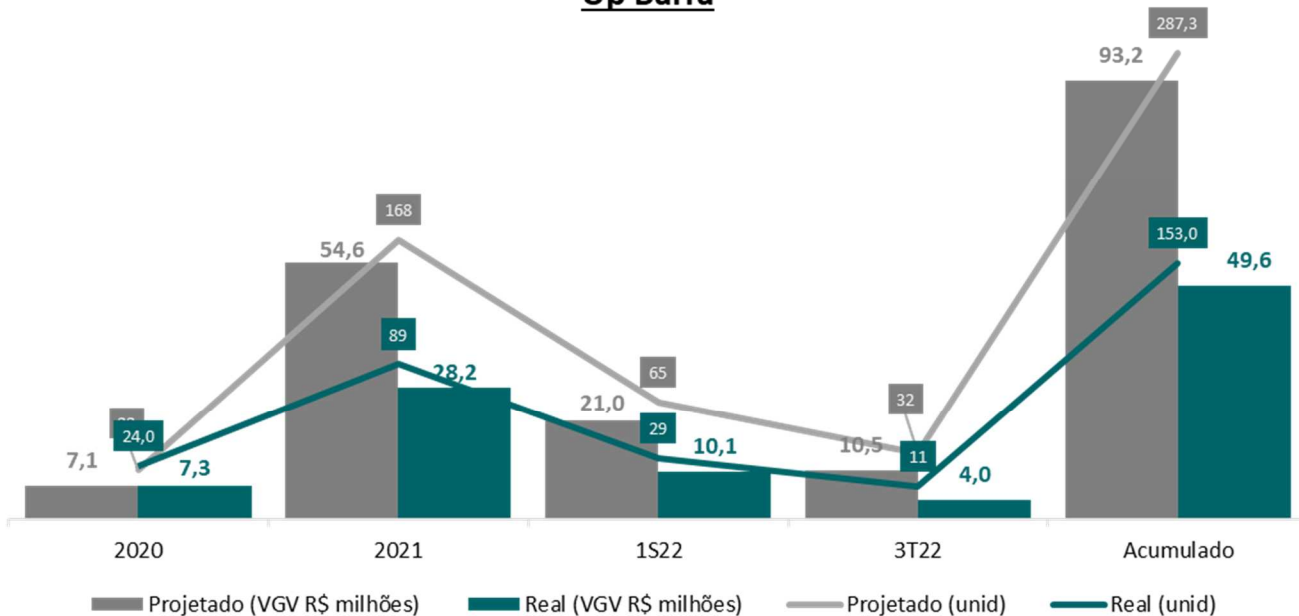


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

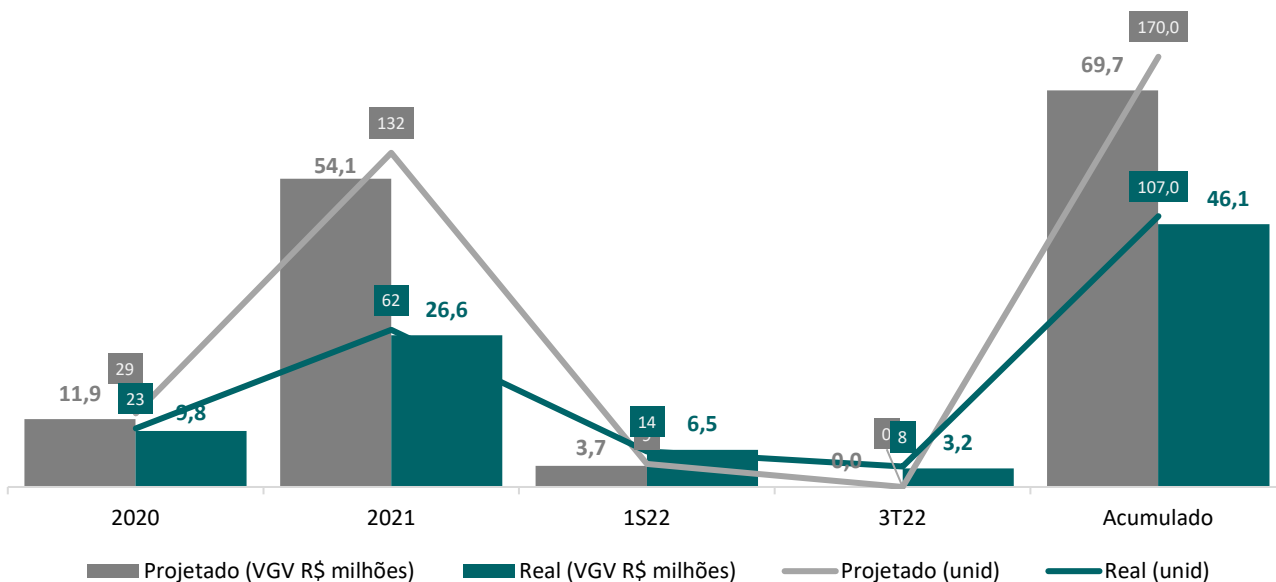
Projeção de Vendas



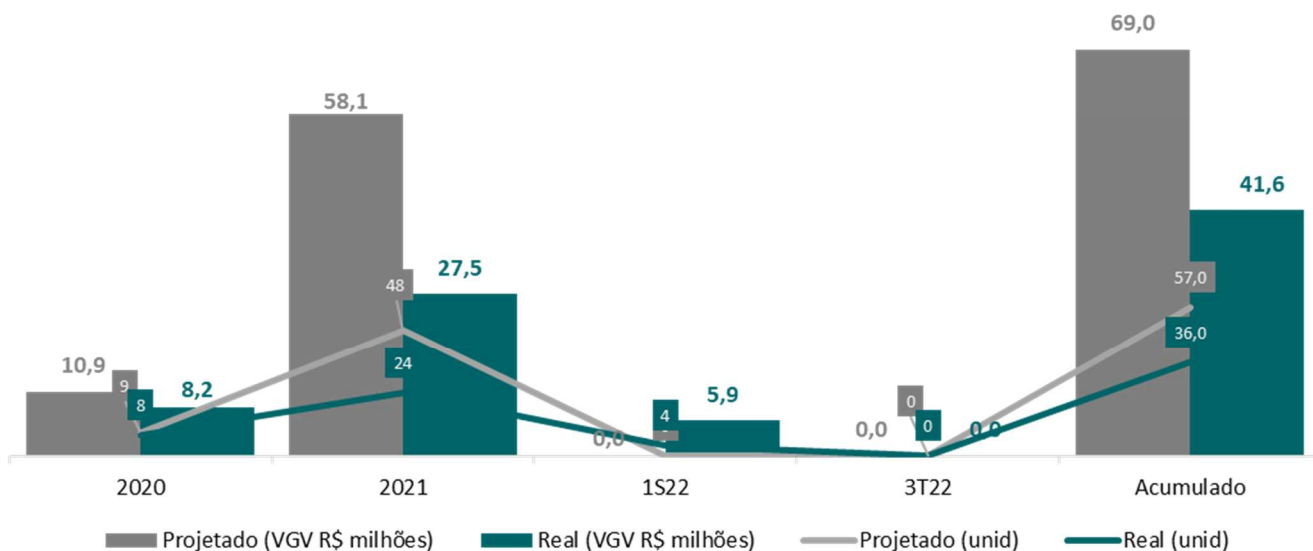
Up Barra



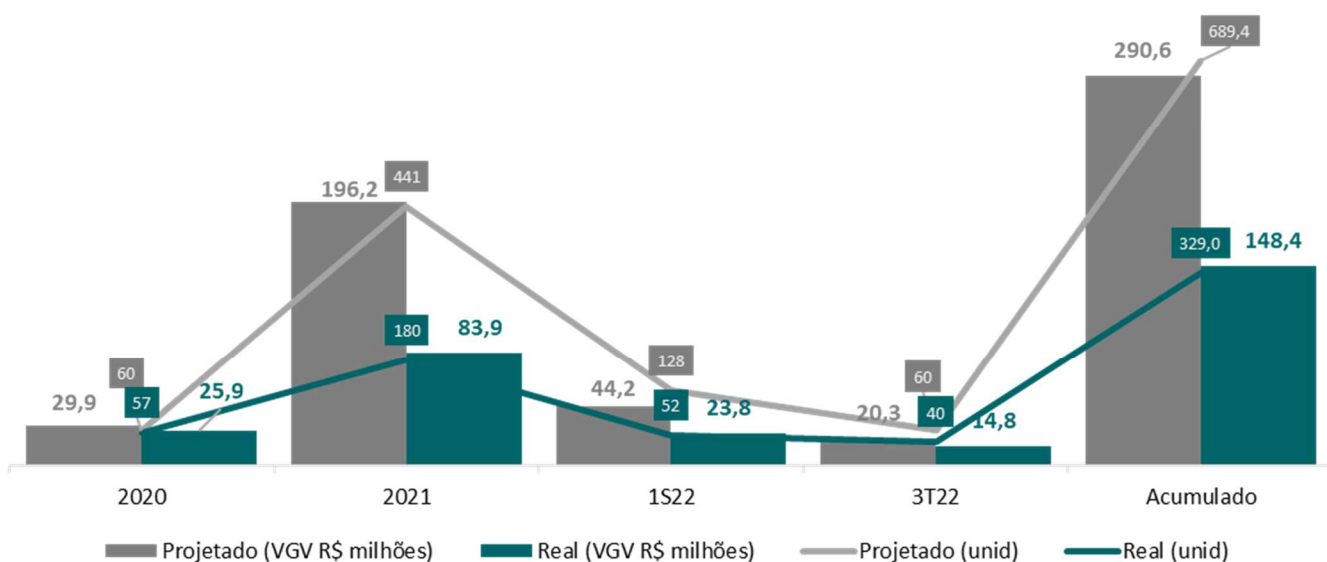
Up Norte



You Botafogo

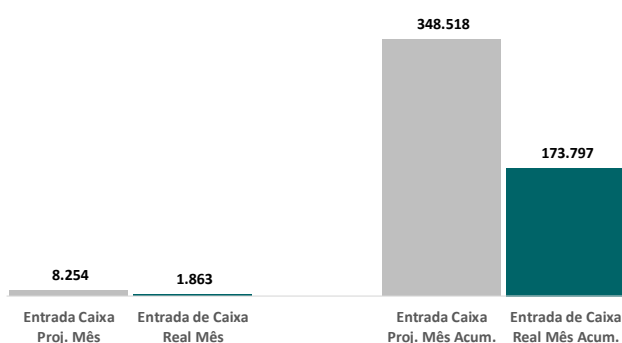


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	setembro-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	7.403	637	309.084	137.158
Entradas	8.254	1.863	348.518	173.797
Clientes	8.254	1.834	348.518	172.450
Rendimentos	-	29	-	1.347
Saídas	(851)	(1.225)	(39.434)	(36.639)
Marketing	(424)	(203)	(16.557)	(10.516)
Comissão Faturada	-	(78)	-	(2.884)
GPP	(99)	(380)	(9.136)	(11.097)
Outros	-	(383)	-	(4.309)
Impostos	(328)	(181)	(13.742)	(7.833)
Reembolsáveis²	-	(998)	-	(18.390)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 17.392mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/09/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	1.635
VIEDMA RJ	1.357
Total	2.992

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(5.759)	(11.559)
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)	(6.195)	(18.390)

Recebíveis

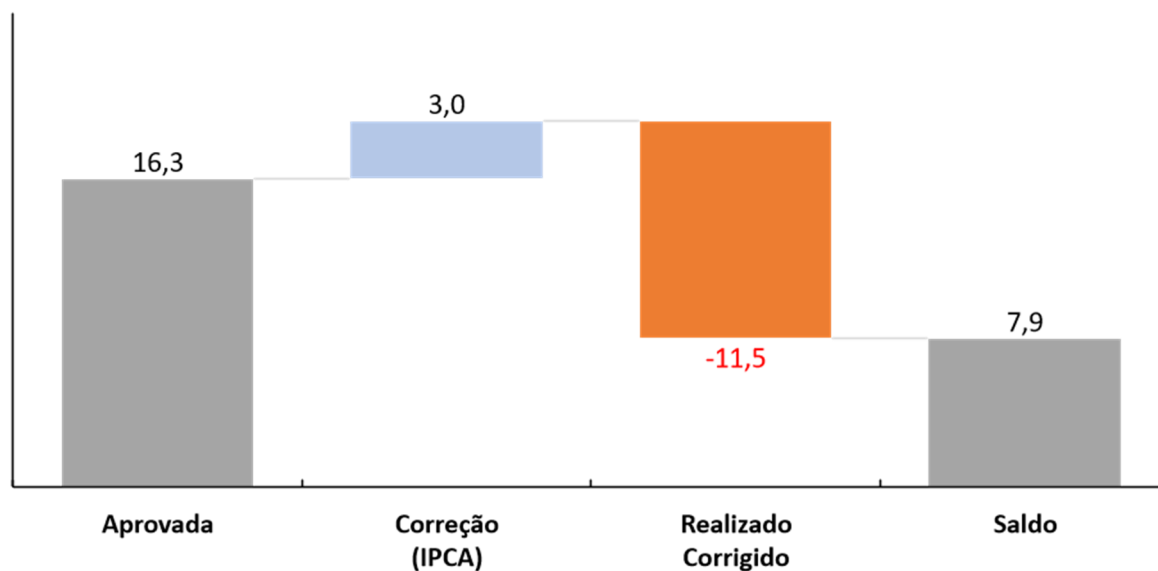
	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	20.634	66	52.400	206	7.367	56	80.401	328
Up Barra	13.018	46	-	137	-	39	13.018	222
Up Norte	5.790	18	20.187	50	7.367	17	33.344	85
You Botafogo	1.827	2	32.213	19	-	-	34.039	21
Comercial	2.373	10	83.983	192	4.864	18	91.220	220
Arcos 123	363	5	12.653	50	1.708	8	14.724	63
Assembleia One	1.384	1	38.934	54	1.060	2	41.378	57
Haddock Business	627	4	8.408	19	1.844	7	10.879	30
Riachuelo Corporate	-	-	23.987	69	251	1	24.239	70
Total	23.008	76	136.382	398	12.231	74	171.621	548

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

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	11.861	8.774	20.634
Up Barra	8.208	4.810	13.018
Up Norte	2.826	2.963	5.790
You Botafogo	827	1.000	1.827
Comercial	2.203	170	2.373
Arcos 123	363	-	363
Assembleia One	1.384	-	1.384
Haddock Business	457	170	627
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	14.064	8.944	23.008

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