

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

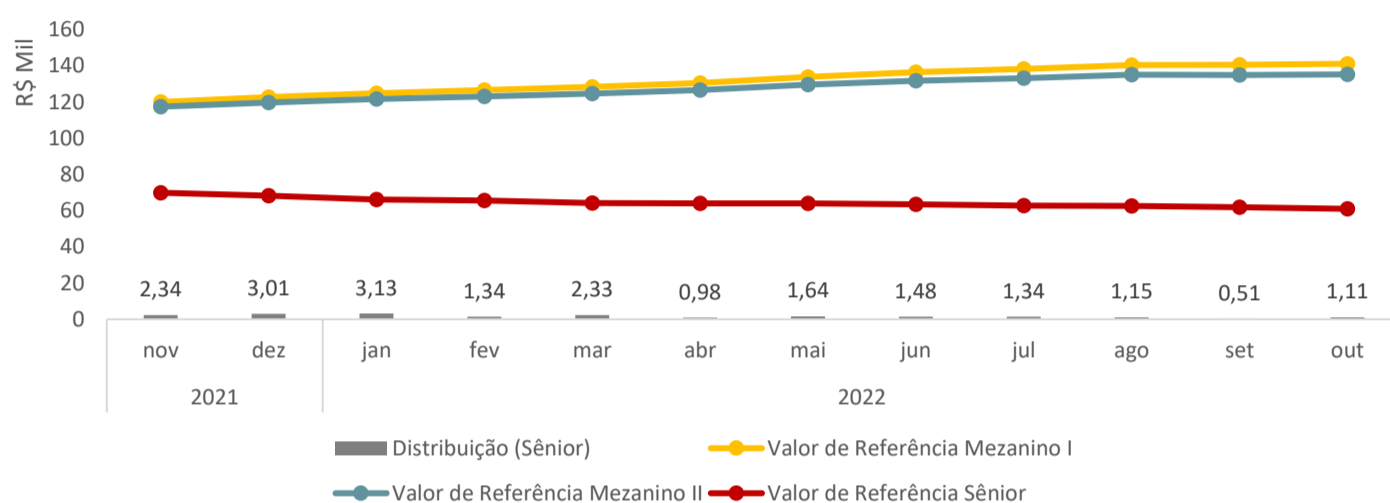
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



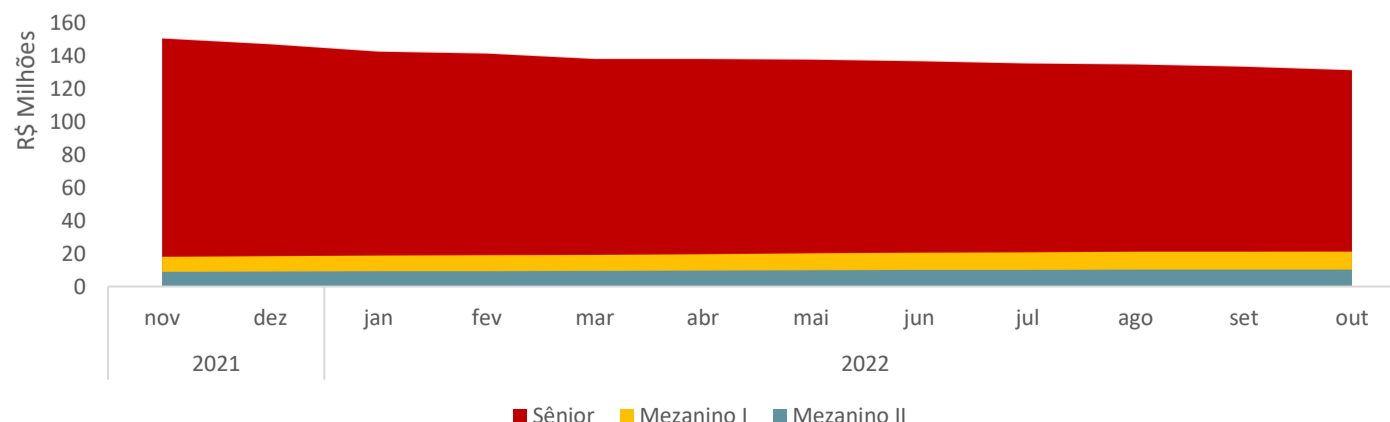
Prioridade no Pagamento

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

	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 3.191.000	R\$ 3.045.000	R\$ 1.106.000	R\$ 1.770.000	R\$ 280.000	R\$ 1.470.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 432.099	R\$ 201.873	R\$ 1.841.222	R\$ 764.365	R\$ 900.918	R\$ 998.369
Receitas Financeiras	R\$ 9.487	R\$ 7.784	R\$ 7.308	R\$ 8.883	R\$ 4.942	R\$ 6.951
Despesas	-R\$ 109.995	-R\$ 78.921	-R\$ 77.921	-R\$ 79.039	-R\$ 97.527	-R\$ 81.511
Resultado do Período	R\$ 3.522.592	R\$ 3.175.737	R\$ 2.876.610	R\$ 2.464.209	R\$ 1.088.334	R\$ 2.393.809
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.638,41	R\$ 1.477,09	R\$ 1.337,96	R\$ 1.146,14	R\$ 506,20	R\$ 1.113,40
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.322,77	R\$ 1.173,77	R\$ 755,80	R\$ 783,96	R\$ 139,45	R\$ 0,00
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 314,22	R\$ 303,50	R\$ 581,81	R\$ 362,42	R\$ 368,01	R\$ 1.112,20

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/10/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 131.209.045,14
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 21.180.557,02
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 10.283.833,04
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.112,20

ERCR11 | Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante - Amortização das cotas

Em 17 de outubro de 2022 foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, conforme vem sendo divulgado nos Relatórios Gerenciais do Fundo, existe hoje uma diferença entre as linhas projetadas e as linhas realizadas envolvendo as vendas das unidades dos empreendimentos, e também com relação aos seus custos. Desta forma, a Administradora entende como prudente, neste momento, do valor recebido mensalmente pelo Fundo e após eventualmente recompor a sua reserva de caixa para despesas, conforme previsto em Regulamento, passar a amortizar integralmente este montante como valor de principal das cotas Sênior até que seja possível avaliar uma eventual retomada da velocidade de vendas das unidades e dos preços.

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








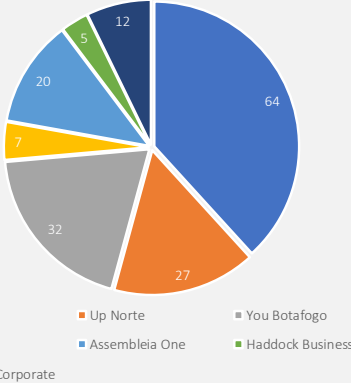
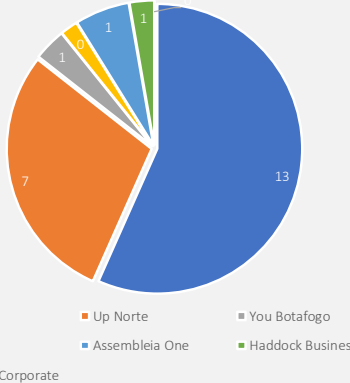
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ Nº 36.113.876/0001-91.

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.

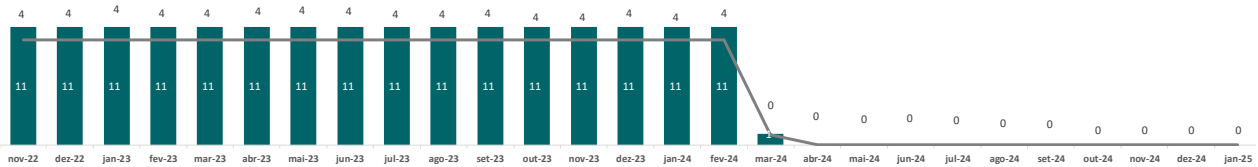
RESUMO POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Imagem	Descrição	Estoque (und)	Estoque a ser distratado (und)	Estoque Total (und)	Venda Mês (und)	Vendas Acumulado (und)	Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²)	Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²)
Up Barra		Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ	134	39	173	11	298	6,194	5,570
			Proj.	Real					
			4	4					
			5	5					
			11	11					
			298	298					
			6,194	5,768					
			5,570	5,350					
Up Norte		Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ	46	16	62	0	170	7,503	6,727
			Proj.	Real					
			5	5					
			11	11					
			0	0					
			170	170					
			7,503	6,780					
			6,727	6,425					
You Botafogo		Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ	19	0	19	0	53	14,970	13,314
			Proj.	Real					
			0	0					
			0	0					
			0	0					
			53	53					
			14,970	14,660					
			13,314	13,613					
Arcos		Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ	49	8	57	3	52	9,962	9,439
			Proj.	Real					
			1	1					
			3	3					
			49	49					
			9,962	5,702					
			9,439	5,784					
Assembleia One		Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ	54	2	56	3	53	0,000	15,402
			Proj.	Real					
			0	0					
			0	0					
			3	3					
			53	53					
			0,000	0,000					
			15,402	10,633					
Haddock Business		Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ	19	7	26	1	26	9,705	9,217
			Proj.	Real					
			0	0					
			1	1					
			1	1					
			26	26					
			9,705	4,994					
			9,217	5,632					
Riachuelo Corporate		Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ	69	1	70	3	59	0,000	0,000
			Proj.	Real					
			0	0					
			3	3					
			59	59					
			0,000	0,000					
			0,000	0,000					
Distribuição do Estoque (VGV R\$ milhões)									
									
<ul style="list-style-type: none"> Up Barra: 64 Up Norte: 27 You Botafogo: 13 Arcos: 7 Assembleia One: 20 Haddock Business: 5 Riachuelo Corporate: 12 									
Distribuição da Carteira (VGV R\$ milhões)									
									
<ul style="list-style-type: none"> Up Barra: 13 Up Norte: 7 You Botafogo: 1 Arcos: 1 Assembleia One: 1 Haddock Business: 1 Riachuelo Corporate: 1 									

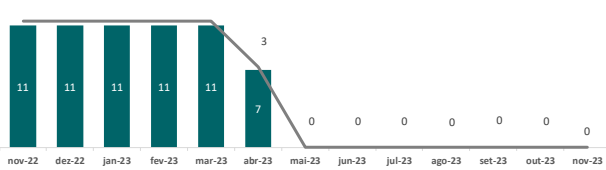
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

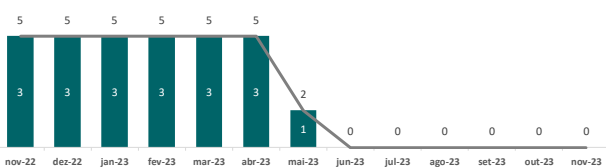
Up Barra



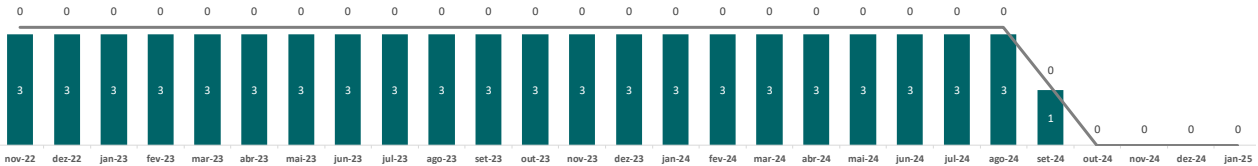
Up Norte



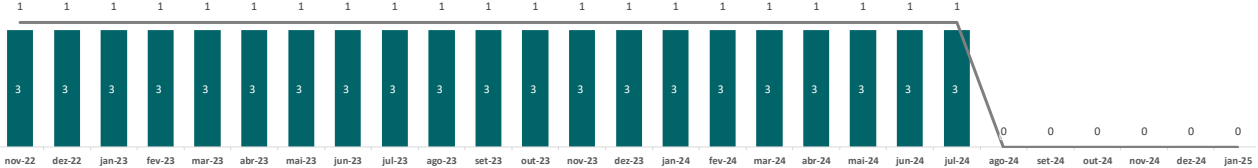
You Botafogo



Arcos 123



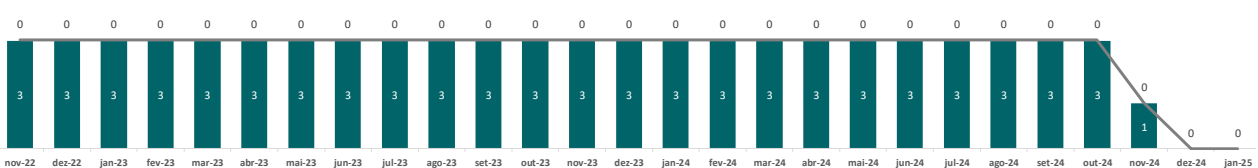
Assembleia One



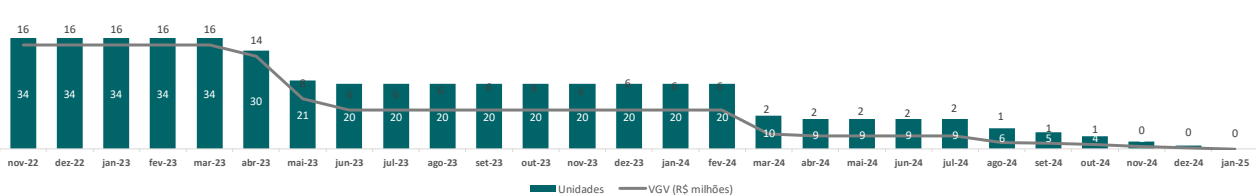
Haddock Business



Riachuelo Corporate

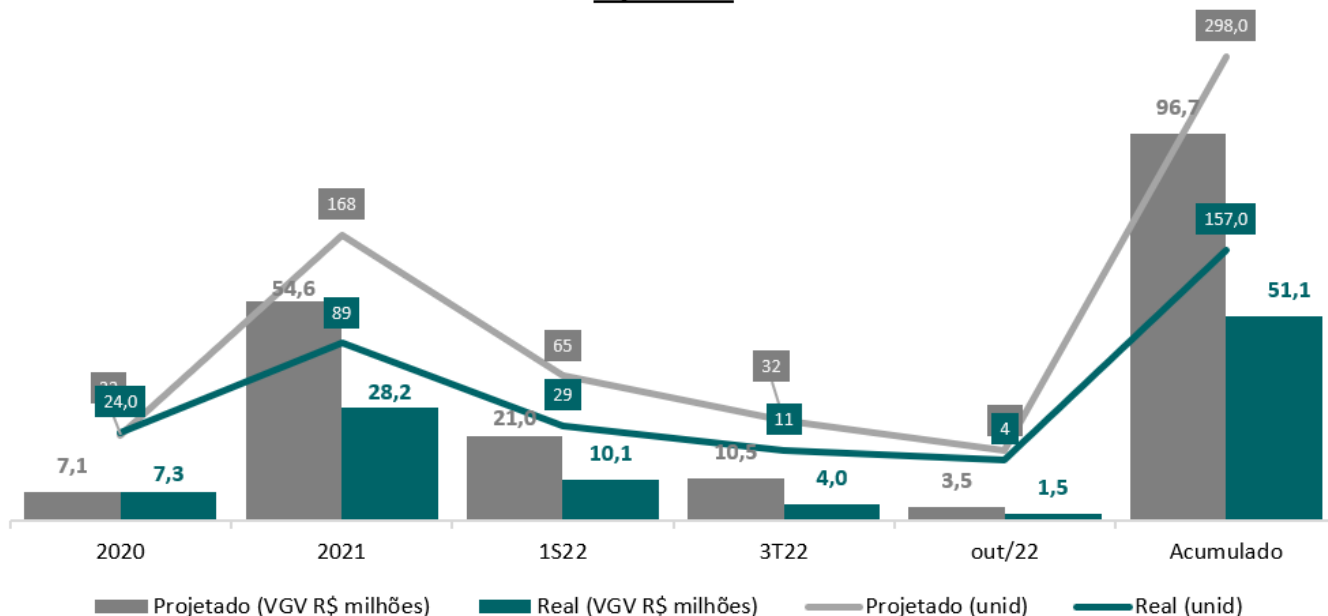


Consolidado

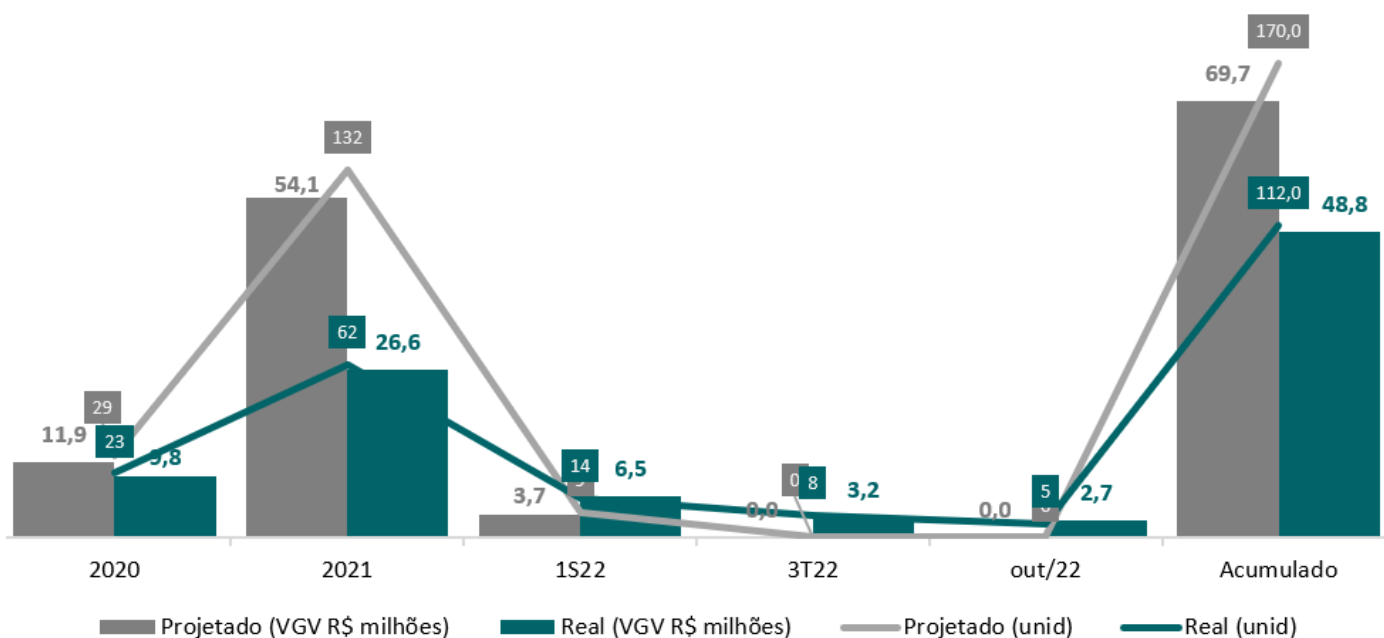


Unidades — VGV (R\$ milhões)

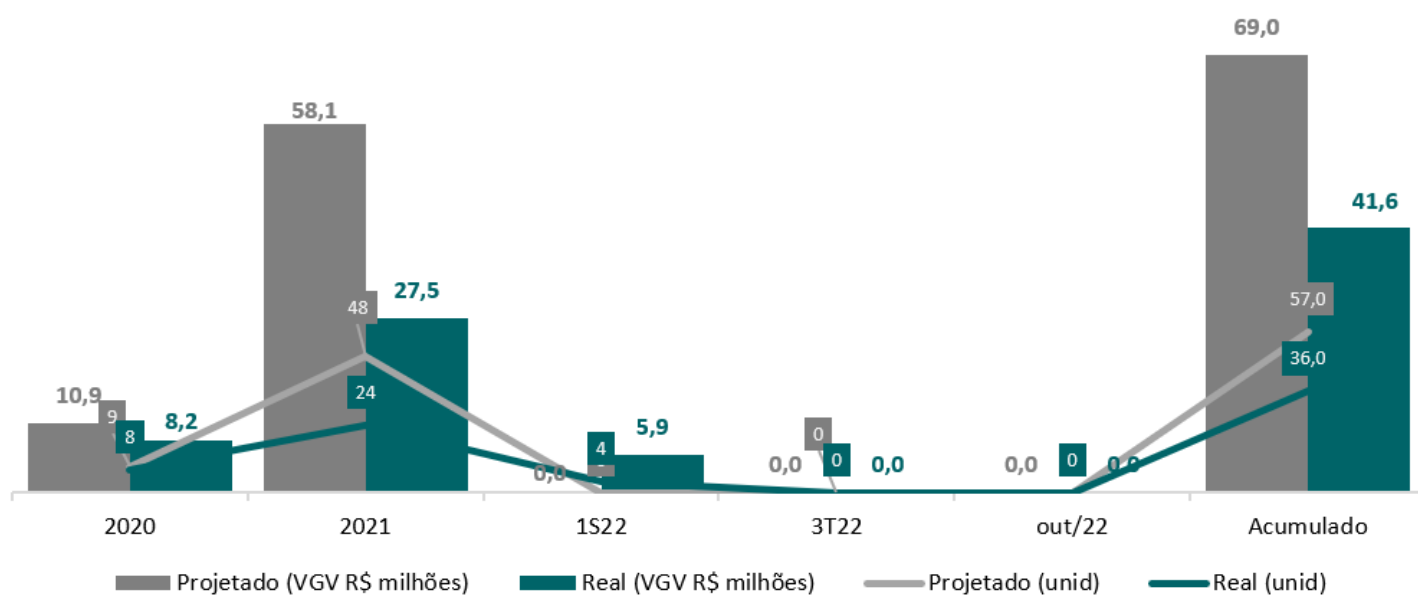
Up Barra



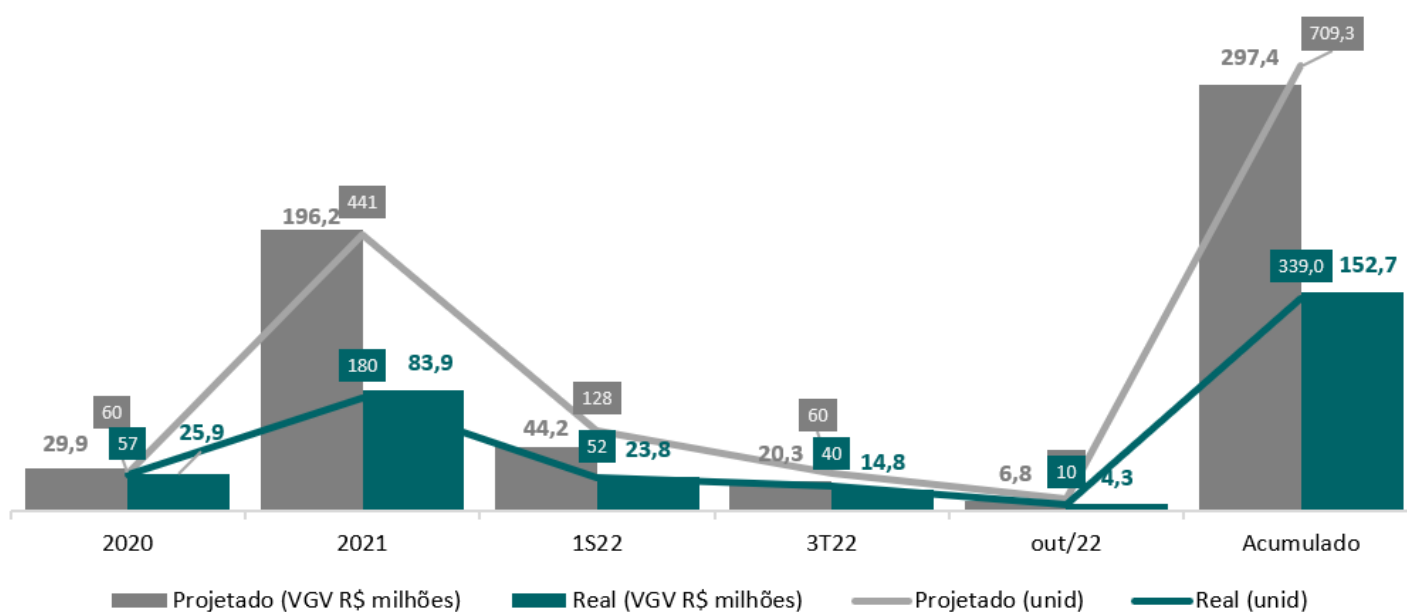
Up Norte



You Botafogo

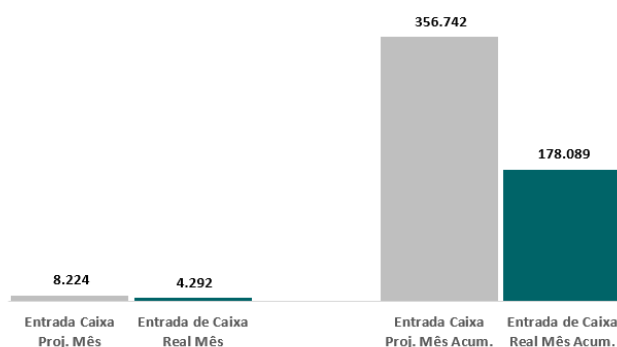


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	outubro-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa C	7.397	2.945	316.481	140.103
Entradas	8.224	4.292	356.742	178.089
Clientes	8.224	4.186	356.742	176.636
Rendimentos	-	106	-	1.453
Saídas	(827)	(1.347)	(40.261)	(37.986)
Marketing	(423)	(385)	(16.980)	(10.900)
Comissão Fatura	-	(23)	-	(2.907)
GPP	(79)	(322)	(9.214)	(11.421)
Outros	-	(458)	-	(4.766)
Impostos	(326)	(159)	(14.067)	(7.992)
Reembolsáveis²	-	(473)	-	(18.863)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 18.863mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/10/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	2.994
VIEDMA RJ	1.060
Total	4.054

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(6.232)	(12.032)
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)	(6.668)	(18.863)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	20.282	67	51.771	199	7.418	55	79.471	321
Up Barra	12.880	46	-	134	-	39	12.880	219
Up Norte	6.580	20	19.349	46	7.418	16	33.347	82
You Botafogo	822	1	32.423	19	-	-	33.245	20
Comercial	2.453	11	41.766	191	2.425	18	46.644	220
Arcos 123	441	6	6.205	49	852	8	7.497	63
Assembleia One	1.389	1	19.411	54	528	2	21.328	57
Haddock Business	624	4	4.192	19	919	7	5.735	30
Riachuelo Corporate	-	-	11.959	69	125	1	12.084	70
Total	22.735	78	93.537	390	9.843	73	126.115	541

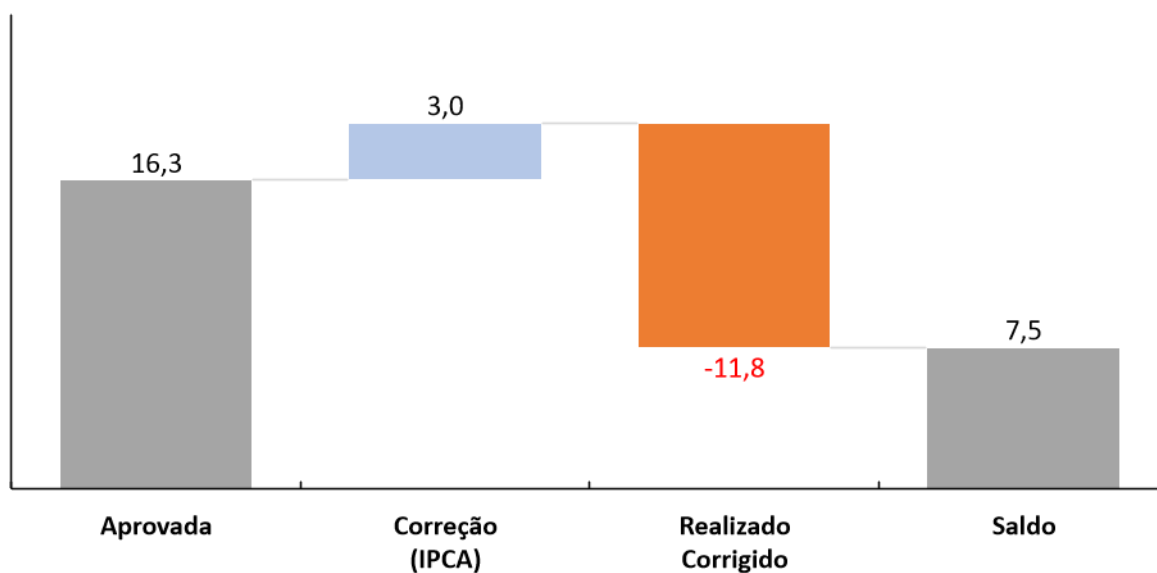
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	13.080	7.202	20.282
Up Barra	7.879	5.001	12.880
Up Norte	4.379	2.201	6.580
You Botafogo	822	-	822
Comercial	2.283	170	2.453
Arcos 123	441	-	441
Assembleia One	1.389	-	1.389
Haddock Business	454	170	624
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	15.363	7.372	22.735

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