

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

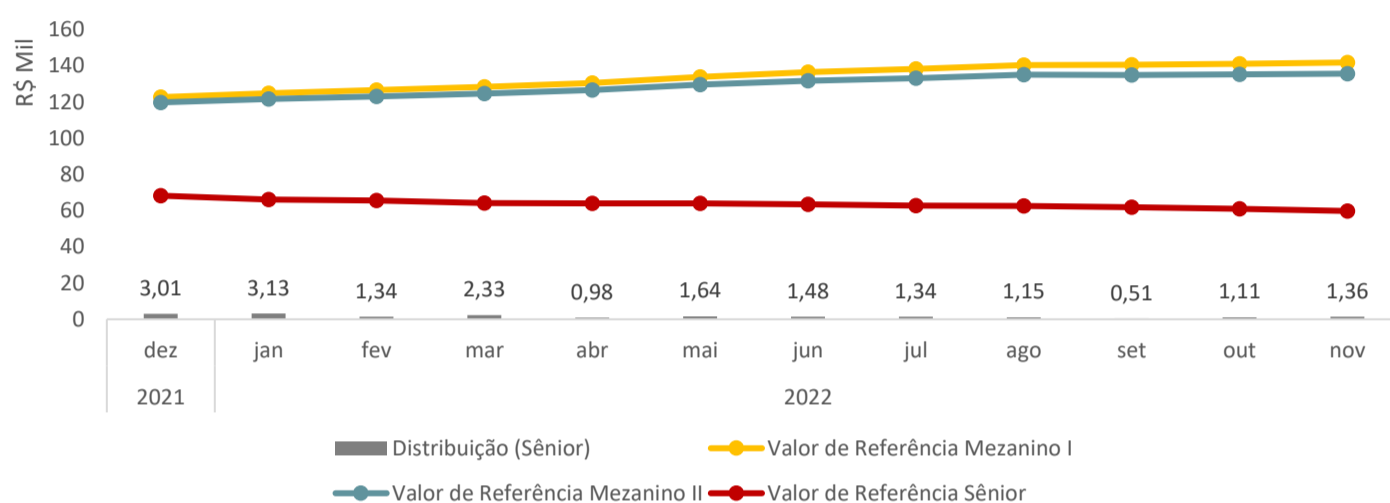
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



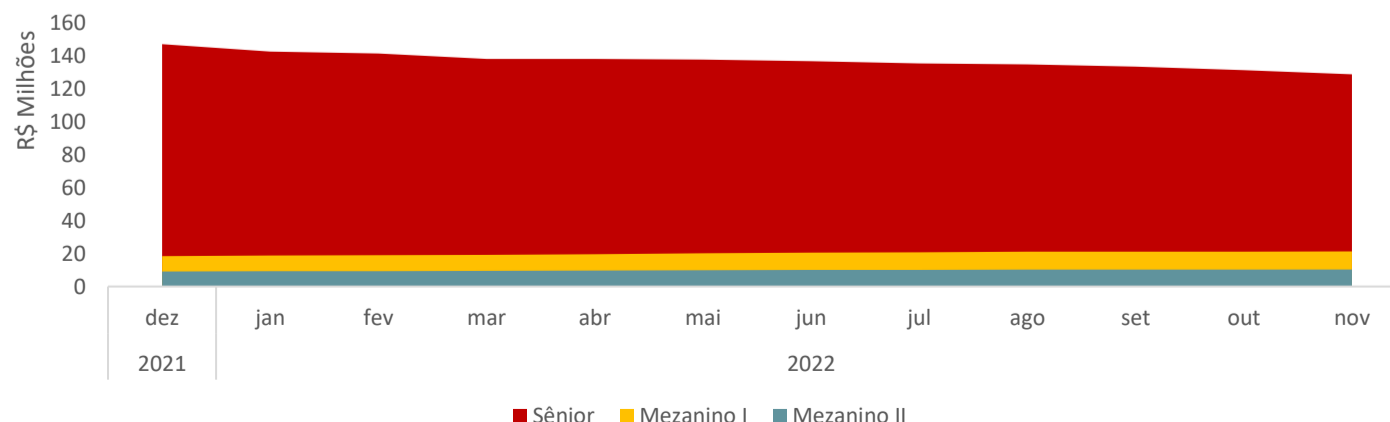
Prioridade no Pagamento

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

	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 3.045.000	R\$ 1.106.000	R\$ 1.770.000	R\$ 280.000	R\$ 1.470.000	R\$ 2.560.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 201.873	R\$ 1.841.222	R\$ 764.365	R\$ 900.918	R\$ 998.369	R\$ 472.758
Receitas Financeiras	R\$ 7.784	R\$ 7.308	R\$ 8.883	R\$ 4.942	R\$ 6.951	R\$ 6.539
Despesas	-R\$ 78.921	-R\$ 77.921	-R\$ 79.039	-R\$ 97.527	-R\$ 81.511	-R\$ 80.346
Resultado do Período	R\$ 3.175.737	R\$ 2.876.610	R\$ 2.464.209	R\$ 1.088.334	R\$ 2.393.809	R\$ 2.958.952
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.477,09	R\$ 1.337,96	R\$ 1.146,14	R\$ 506,20	R\$ 1.113,40	R\$ 1.376,26
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.173,77	R\$ 755,80	R\$ 783,96	R\$ 139,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 303,50	R\$ 581,81	R\$ 362,42	R\$ 368,01	R\$ 1.112,20	R\$ 1.363,32

Patrimônio Líquido



Destaques de 30/11/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 128.664.640,40
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 21.286.859,75
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 10.316.946,09
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.363,32

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

Up Barra		
		
Residencial, 100% Concluído - Jacarepaguá, RJ		
Estoque (und):	139	
Estoque a ser distratado (und):	30	
Estoque Total (und): 169		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	5
Vendas Acumulado (und):	308	161
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,237	5,773
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,589	5,350

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	47	
Estoque a ser distratado (und):	14	
Estoque Total (und): 61		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	170	113
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,509	6,805
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,738	6,429

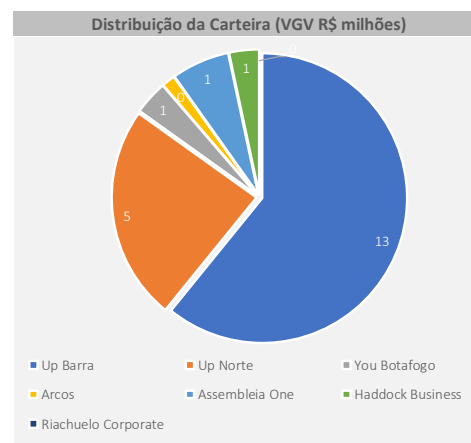
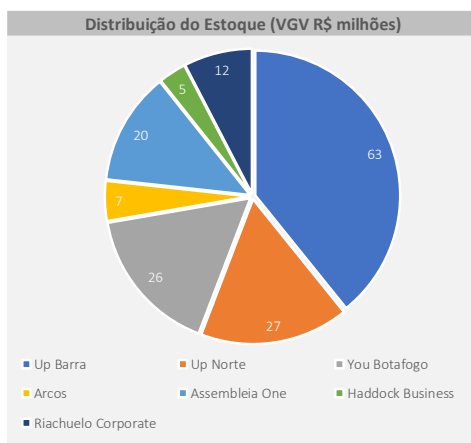
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	18	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 18		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	53	37
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,523	12,739
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,374	13,590

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	49	
Estoque a ser distratado (und):	8	
Estoque Total (und): 57		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	54	3
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	9,962	5,702
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,439	5,784

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):	55	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):	6	
Estoque Total (und): 25		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	1
Vendas Acumulado (und):	27	5
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	9,719	4,778
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,323	5,375

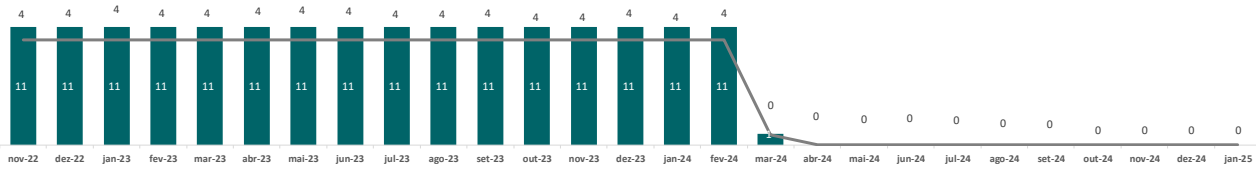
Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	69	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	61	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000



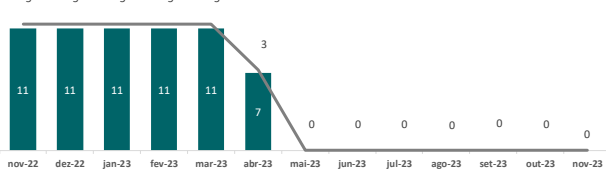
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

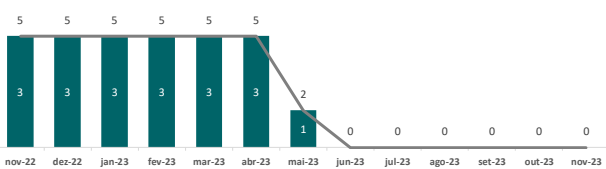
Up Barra



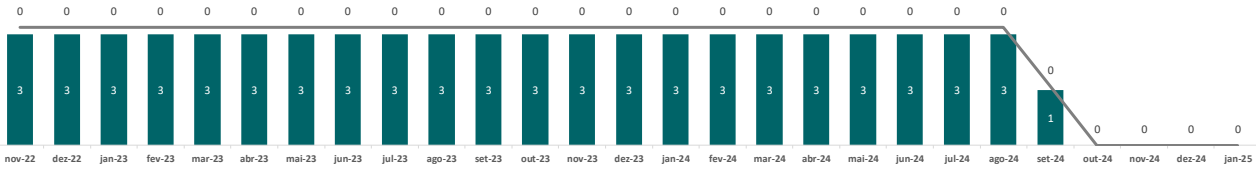
Up Norte



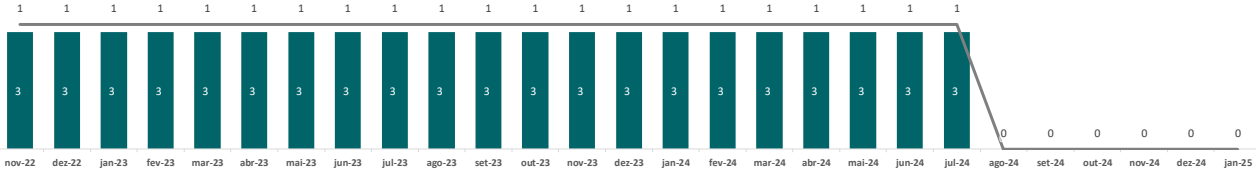
You Botafogo



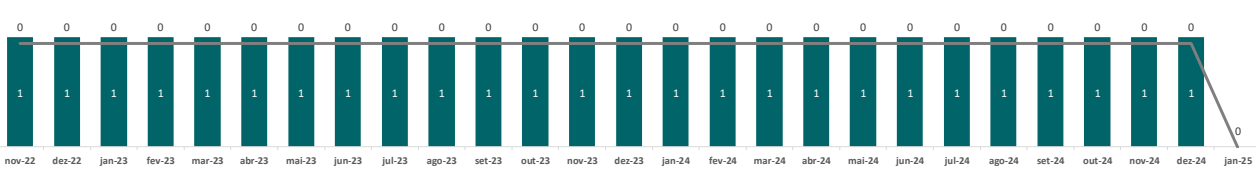
Arcos 123



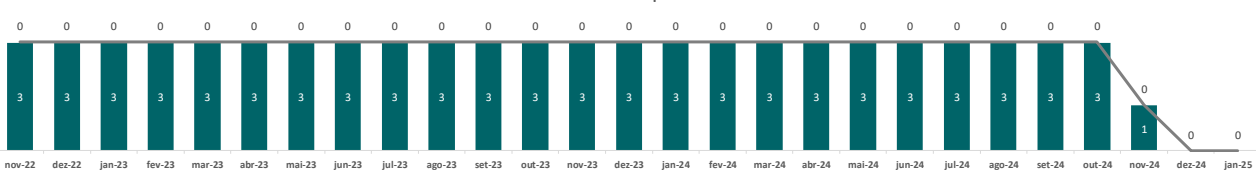
Assembleia One



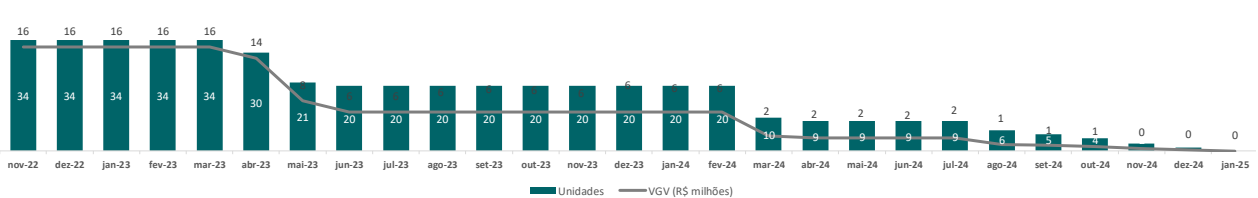
Haddock Business



Riachuelo Corporate

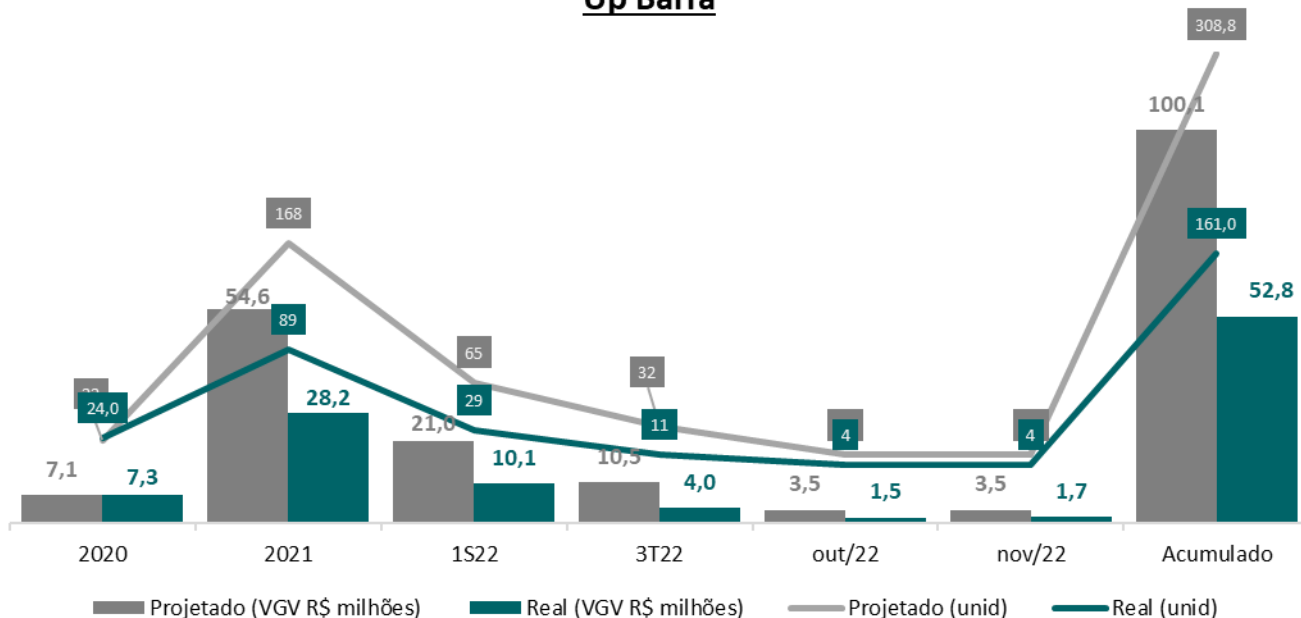


Consolidado

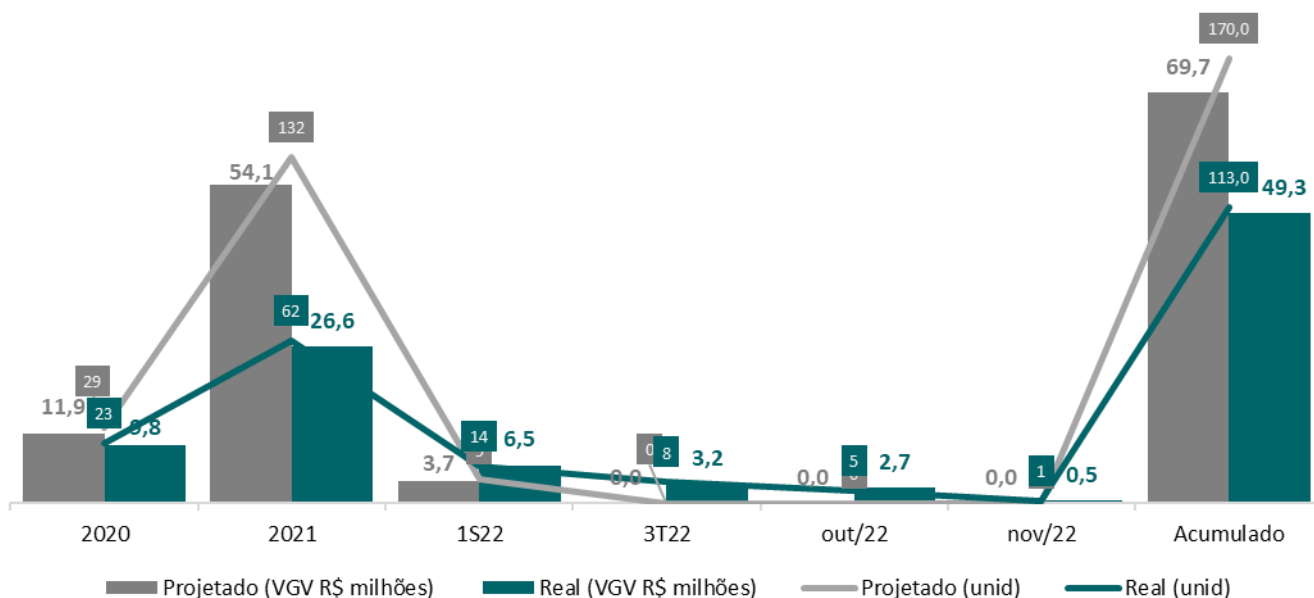


■ Unidades — VGV (R\$ milhões)

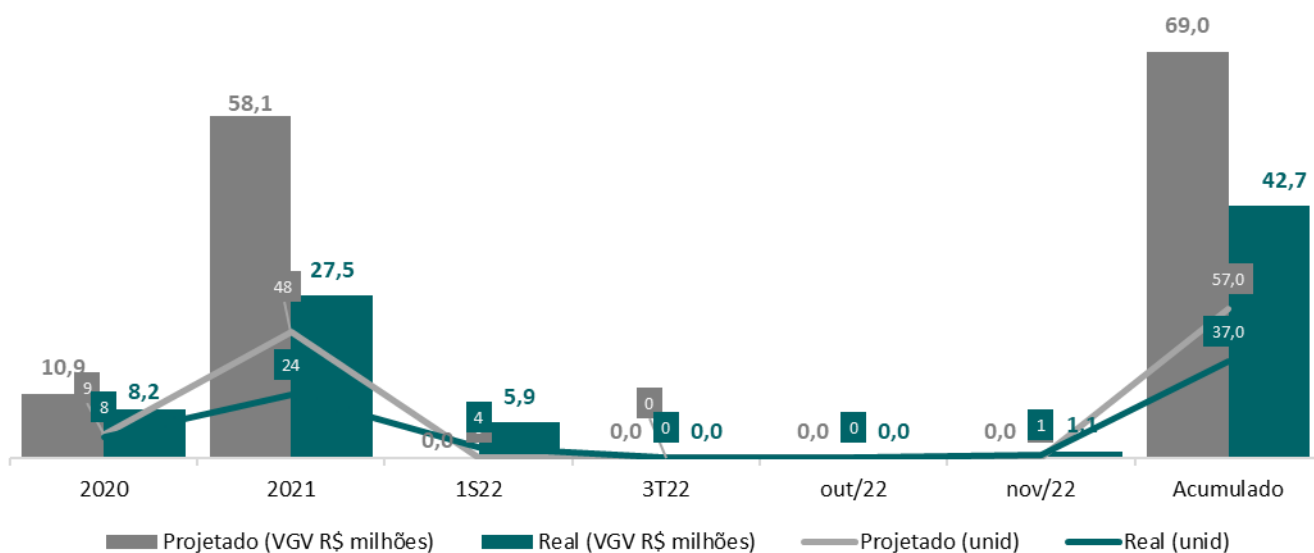
Up Barra



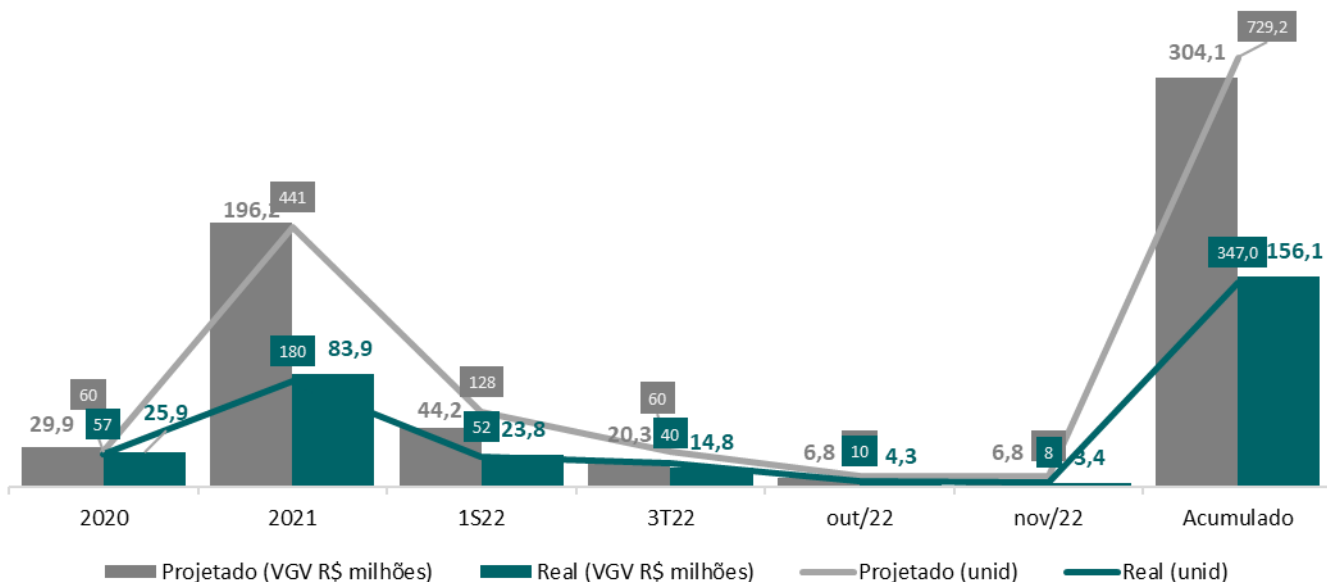
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	novembro-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	7.397	3.517	316.481	143.621
Entradas	8.224	4.473	356.742	182.557
Clientes	8.224	4.342	356.742	180.978
Rendimentos	-	131	-	1.579
Saídas	(827)	(956)	(40.261)	(38.936)
Marketing	(423)	(249)	(16.980)	(11.149)
Comissão Faturada	-	(102)	-	(3.009)
GPP	(79)	(311)	(9.214)	(11.732)
Outros	-	(107)	-	(4.869)
Impostos	(326)	(186)	(14.067)	(8.178)
Reembolsáveis ²	-	(169)	-	(19.031)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 19.031mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 30/11/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.301
VIEDMA RJ	1.494
Total	4.795

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(6.400)	(12.200)
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)	(6.836)	(19.031)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	19.112	65	98.454	204	16.846	44	134.412	313
Up Barra	13.125	48	52.021	139	10.514	30	75.659	217
Up Norte	5.169	16	20.173	47	6.333	14	31.675	77
You Botafogo	818	1	26.259	18	-	-	27.078	19
Comercial	2.434	11	41.911	191	2.310	17	46.655	219
Arcos 123	320	5	6.241	49	857	8	7.418	62
Assembleia One	1.395	1	19.525	54	531	2	21.451	57
Haddock Business	720	5	4.115	19	796	6	5.630	30
Riachuelo Corporate	-	-	12.029	69	126	1	12.156	70
Total	21.546	76	140.365	395	19.156	61	181.067	532

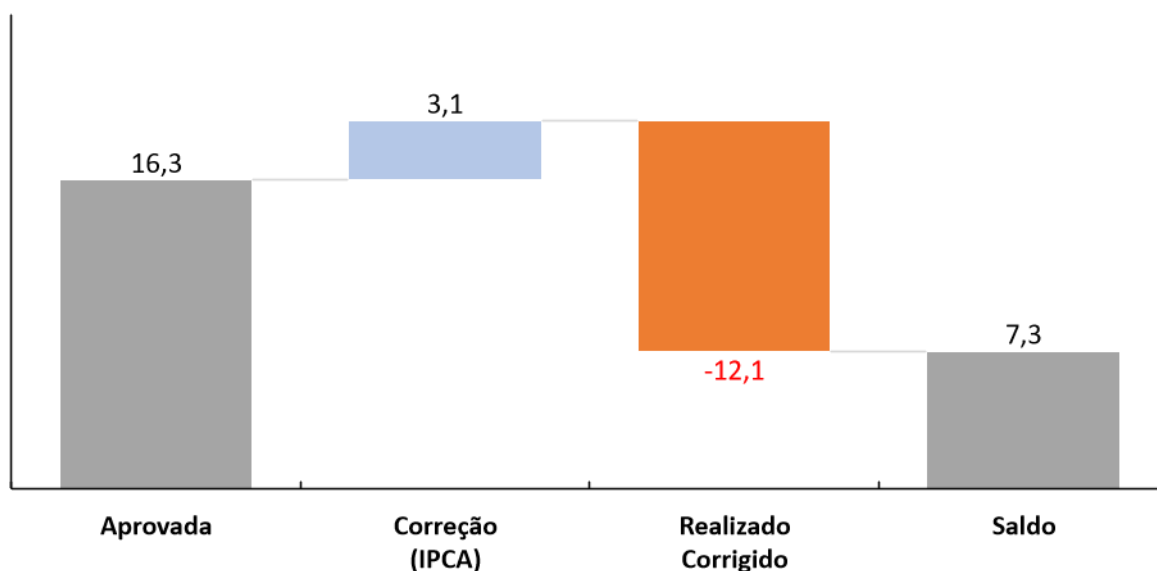
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	11.914	7.197	19.112
Up Barra	7.902	5.223	13.125
Up Norte	3.195	1.974	5.169
You Botafogo	818	-	818
Comercial	2.167	267	2.434
Arcos 123	320	-	320
Assembleia One	1.395	-	1.395
Haddock Business	453	267	720
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	14.082	7.464	21.546

Ações de Marketing

Verba de Marketing



CONTATOS DE RI

ri@even.com.br
www.even.com.br/ri

Leandro Melnick
CEO

Marcelo Dzik
CFO

Tiago Krall
Diretor de Planejamento
Estratégico e RI