

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

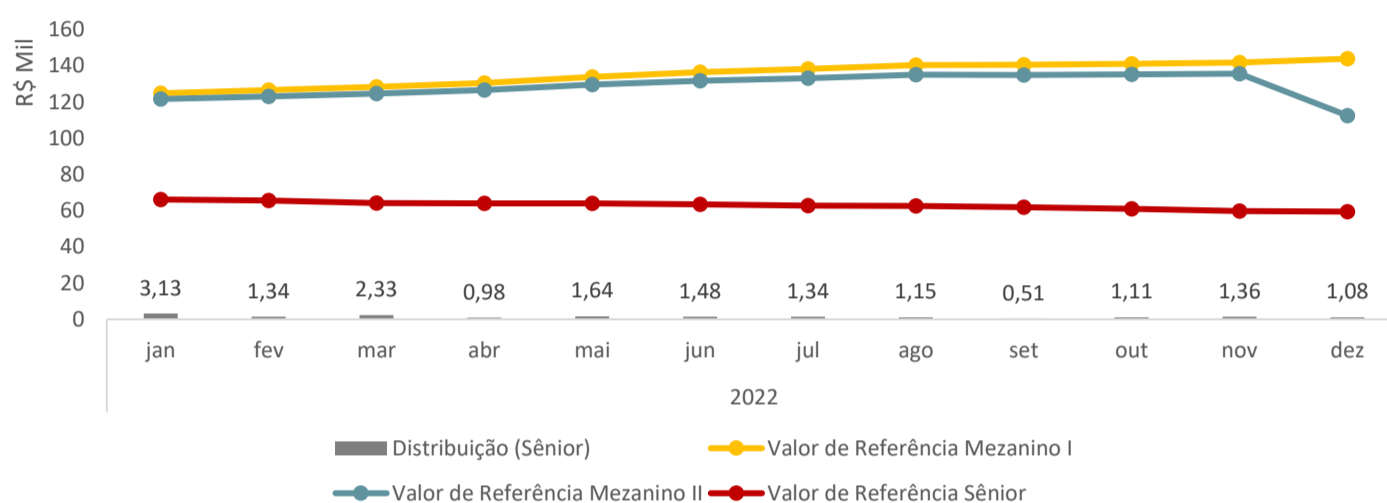
Classe Mezanino II
Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
Quantidade Cotas Emitidas: 76
Público-alvo: Colocação Privada

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.



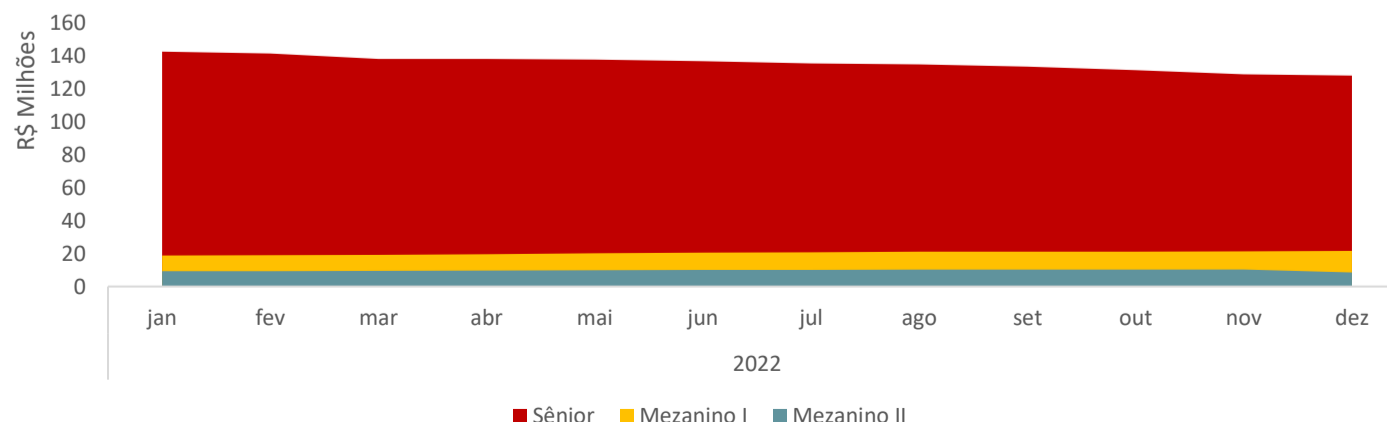
Prioridade no Pagamento

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

	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 1.106.000	R\$ 1.770.000	R\$ 280.000	R\$ 1.470.000	R\$ 2.560.000	R\$ 2.200.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 1.841.222	R\$ 764.365	R\$ 900.918	R\$ 998.369	R\$ 472.758	R\$ 168.509
Receitas Financeiras	R\$ 7.308	R\$ 8.883	R\$ 4.942	R\$ 6.951	R\$ 6.539	R\$ 8.623
Despesas	-R\$ 77.921	-R\$ 79.039	-R\$ 97.527	-R\$ 81.511	-R\$ 80.346	-R\$ 97.035
Resultado do Período	R\$ 2.876.610	R\$ 2.464.209	R\$ 1.088.334	R\$ 2.393.809	R\$ 2.958.952	R\$ 2.280.097
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.337,96	R\$ 1.146,14	R\$ 506,20	R\$ 1.113,40	R\$ 1.376,26	R\$ 1.060,51
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 755,80	R\$ 783,96	R\$ 139,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 581,81	R\$ 362,42	R\$ 368,01	R\$ 1.112,20	R\$ 1.363,32	R\$ 1.080,28

Patrimônio Líquido



Destaques de 30/12/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 127.919.992,93
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 21.597.433,07
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 8.557.970,84
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 0,00	R\$ 1.080,28

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

Demais Informações

Impairment

Conforme balancete de 31/12/2022 encaminhado pela Viedma, ocorreu uma variação de negativa de 43,02% do seu valor patrimonial, o que ocasionou um impacto negativo de 1,12% no Patrimônio Líquido consolidado do Fundo.

Este impacto implica dizer que, no momento, por conta da queda no valor patrimonial da Viedma, o Fundo não está mais efetuando a provisão do complemento mensal de preço à Even, conforme disposto no Regulamento e no Contrato de Compra e Venda.

Por fim, tendo em vista o acima exposto e a ordem de prioridade prevista em Regulamento, as cotas Mezanino II foram impactadas negativamente em 18% de seu valor.

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):	159	
Estoque a ser distratado (und):	10	
Estoque Total (und): 169		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	9	1
Vendas Acumulado (und):	317	162
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	5,950	5,504
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,578	5,337

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	55	
Estoque a ser distratado (und):	5	
Estoque Total (und): 60		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	170	114
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,274	6,674
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,738	6,429

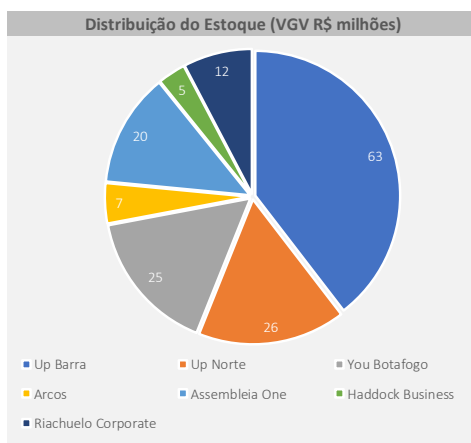
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	17	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 17		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	53	38
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,474	14,821
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,439	13,580

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	55	
Estoque a ser distratado (und):	2	
Estoque Total (und): 57		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	57	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):	56	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 56		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	58	8
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,998	8,608
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,402	10,633

Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	20	
Estoque a ser distratado (und):	5	
Estoque Total (und): 25		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	28	5
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	9,719	4,778
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	9,323	5,375

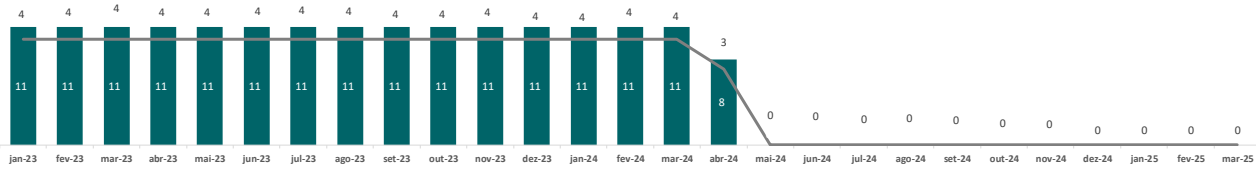
Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	69	
Estoque a ser distratado (und):	1	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	64	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000



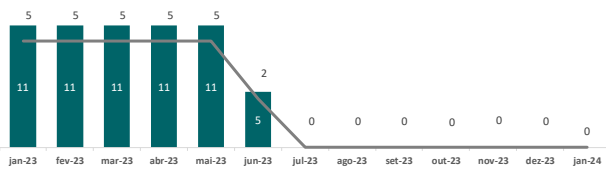
*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

Projeção de Vendas

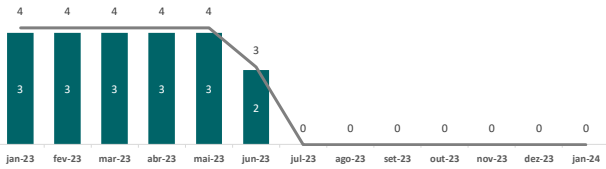
Up Barra



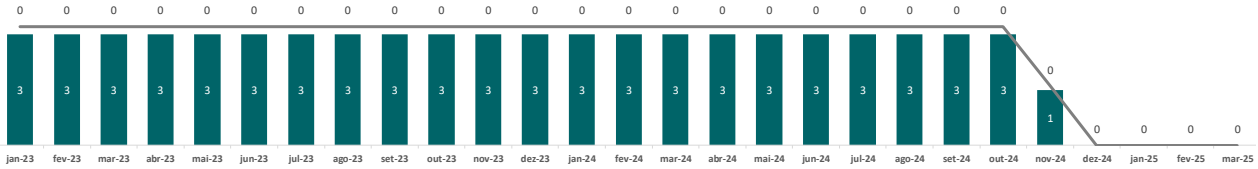
Up Norte



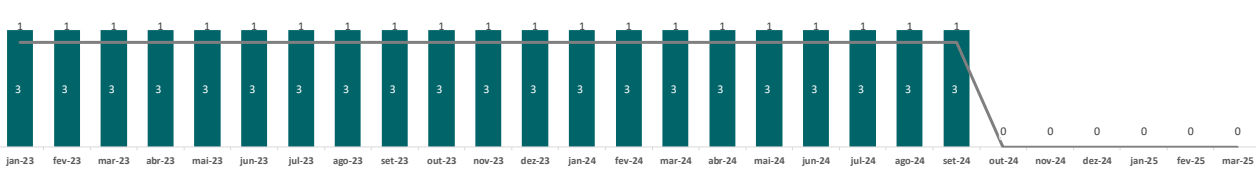
You Botafogo



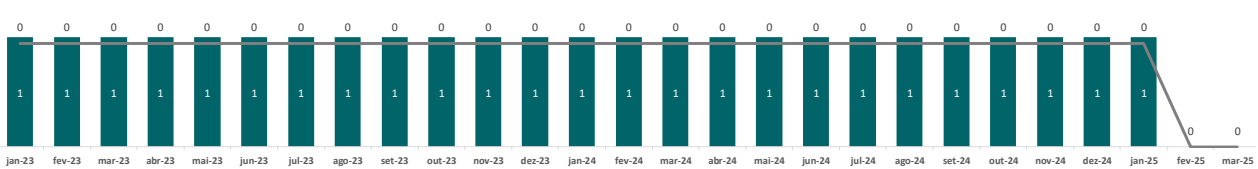
Arcos 123



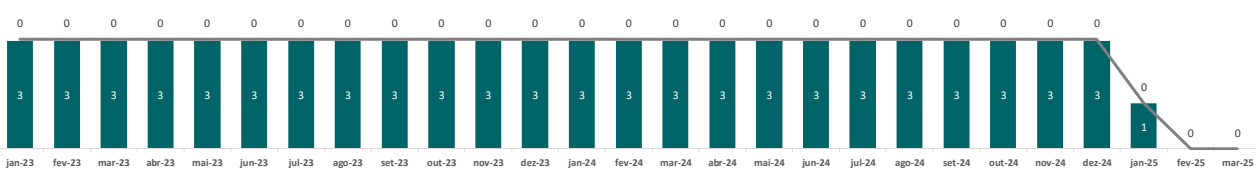
Assembleia One



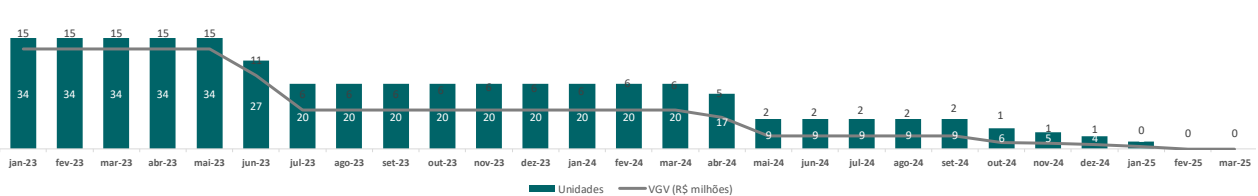
Haddock Business



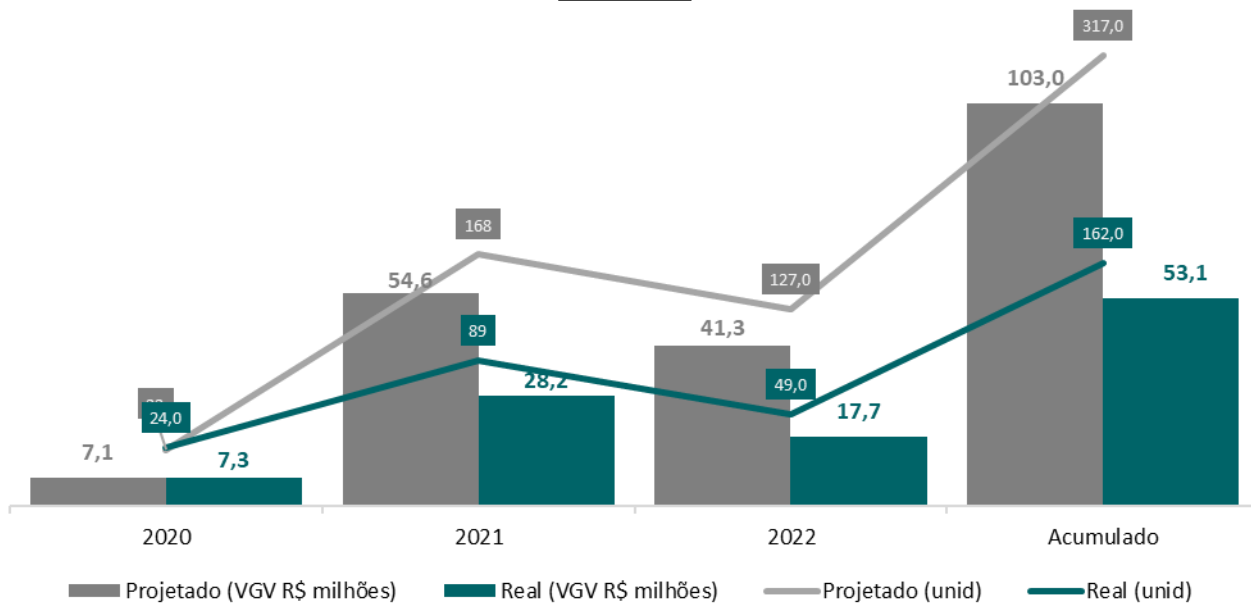
Riachuelo Corporate



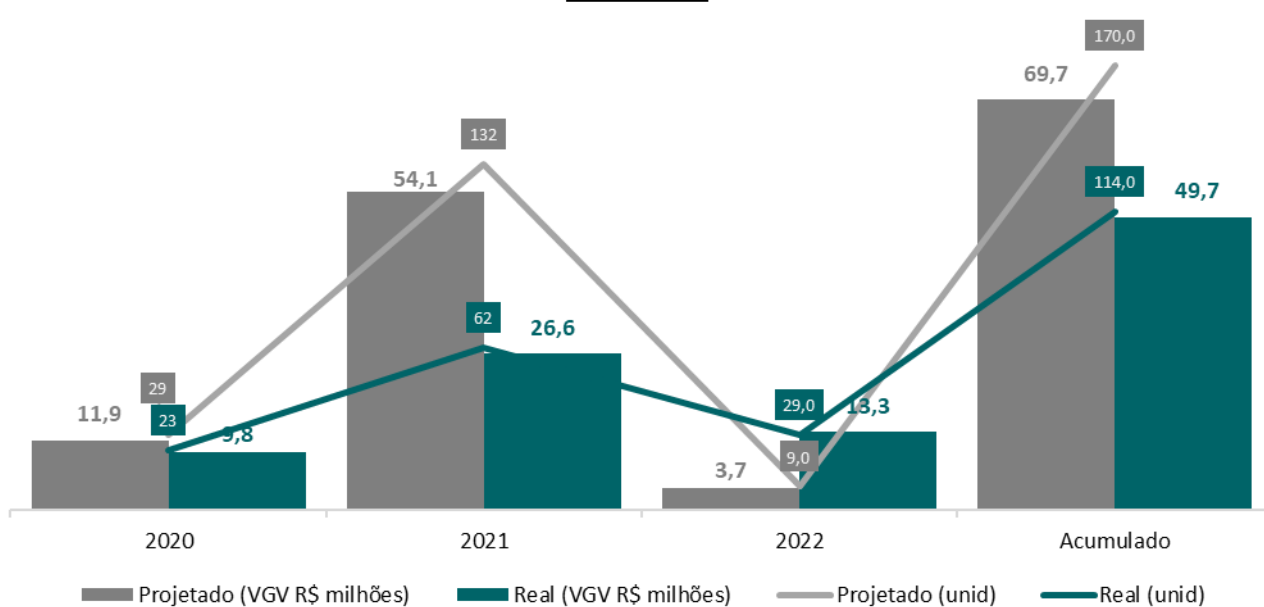
Consolidado



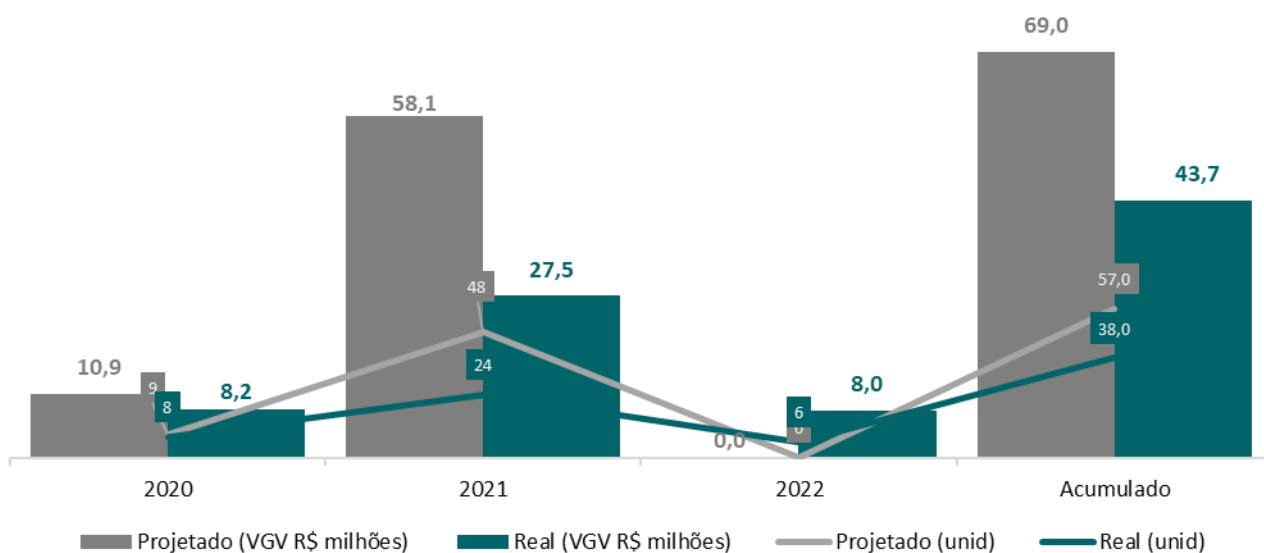
Up Barra



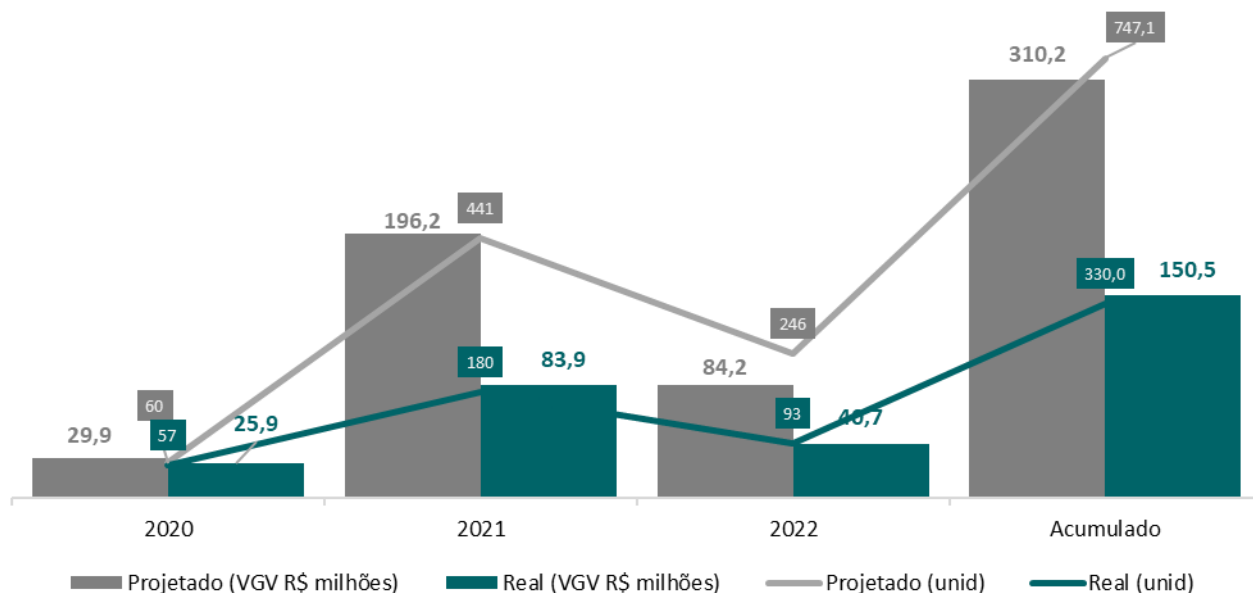
Up Norte



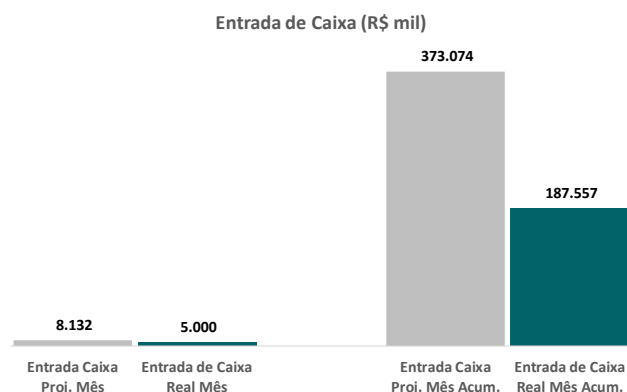
You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	dezembro-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa O	7.377	3.734	331.246	147.355
Entradas	8.132	5.000	373.074	187.557
Clientes	8.132	4.929	373.074	185.907
Rendimentos	-	71	-	1.650
Saídas	(755)	(1.266)	(41.828)	(40.202)
Marketing	(386)	(443)	(17.791)	(11.592)
Comissão Fatura	-	(1)	-	(3.010)
GPP	(39)	(402)	(9.313)	(12.134)
Outros	-	(250)	-	(5.119)
Impostos	(329)	(170)	(14.724)	(8.348)
Reembolsáveis ²	-	(100)	-	(19.131)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 19.131mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 31/12/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	4.841
VIEDMA RJ	1.397
Total	6.237

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(6.500)	(12.300)
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)	(6.936)	(19.131)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	16.780	63	108.496	231	5.837	15	131.113	309
Up Barra	10.908	44	59.377	159	3.432	10	73.716	213
Up Norte	5.051	17	23.777	55	2.406	5	31.234	77
You Botafogo	821	2	25.342	17	-	-	26.164	19
Comercial	2.428	8	43.417	200	983	8	46.829	216
Arcos 123	296	2	6.910	55	216	2	7.422	59
Assembleia One	1.413	1	20.138	56	-	-	21.551	57
Haddock Business	720	5	4.290	20	641	5	5.650	30
Riachuelo Corporate	-	-	12.079	69	127	1	12.205	70
Total	19.208	71	151.913	431	6.821	23	177.942	525

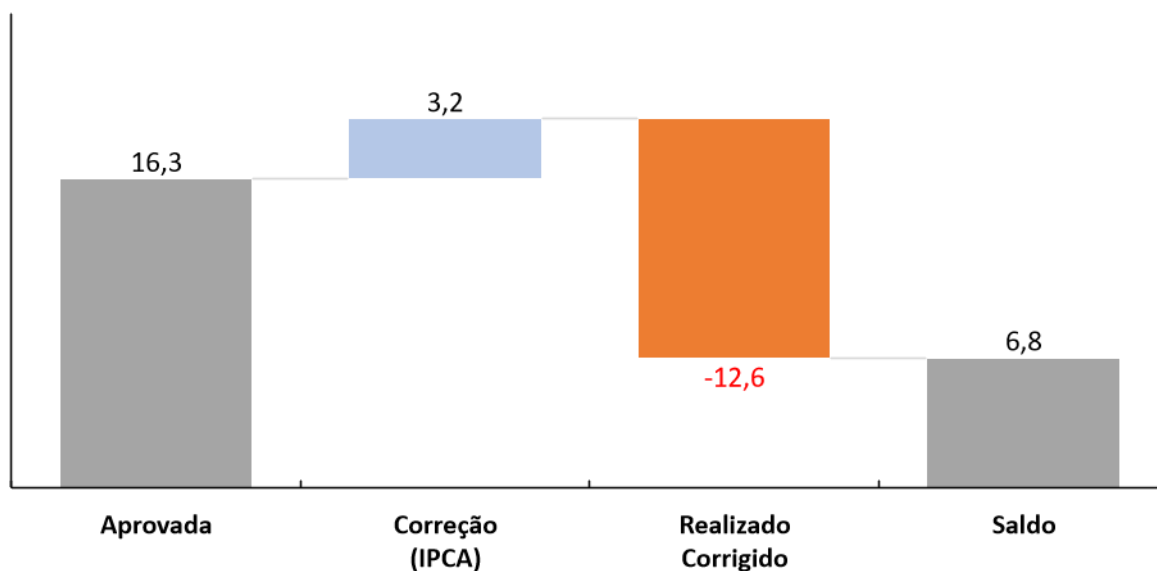
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Status)

R\$ (mil)	anterior Fundo	pós Fundo	Total
Residencial	16.150	630	16.780
Up Barra	10.608	300	10.908
Up Norte You Botarogo	4.721 821	330 -	5.051 821
Comercial	2.428	-	2.428
Arcos 123	296	-	296
Assembleia One	1.413	-	1.413
Haddock Business	720	-	720
Total	18.578	630	19.208

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