

**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

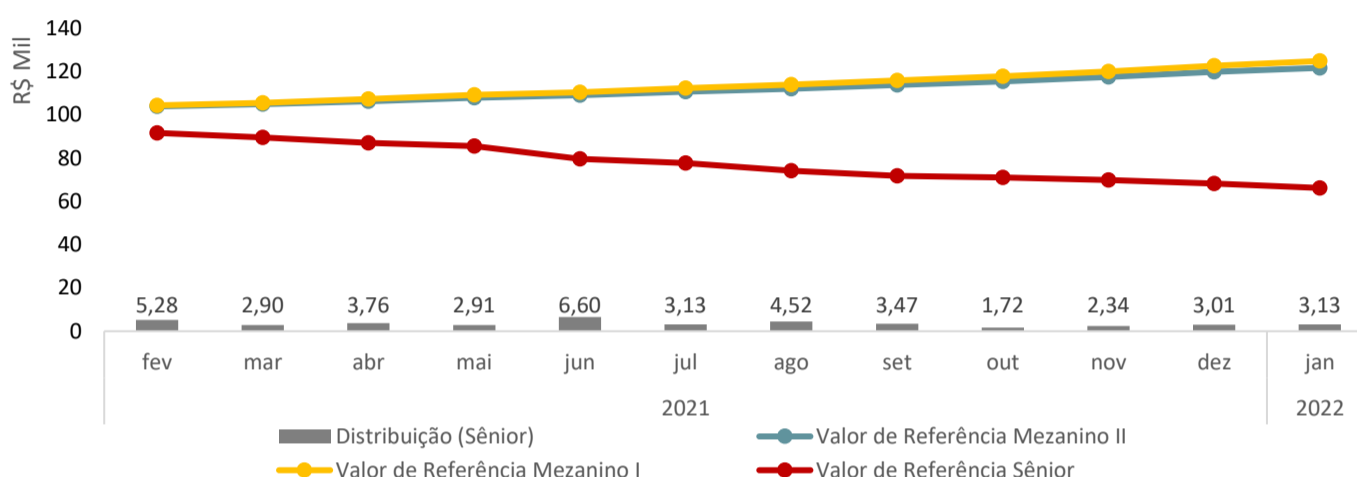
Público-alvo: Colocação Privada

**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.



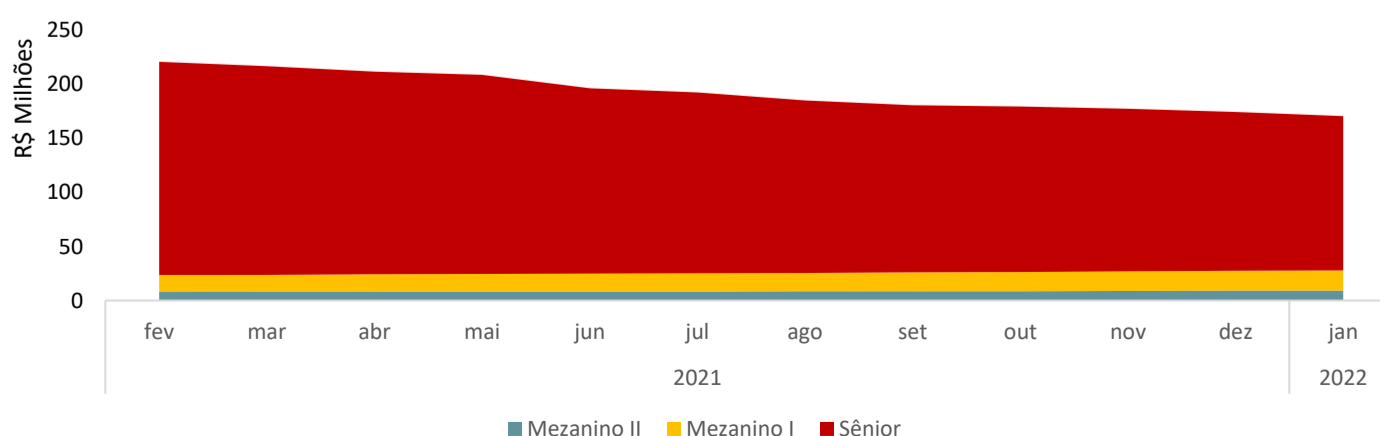
**Prioridade no Pagamento**

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**

	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 8.000.000	R\$ 7.000.000	R\$ 3.500.000	R\$ 4.500.000	R\$ 6.500.000	R\$ 6.300.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 1.766.004	R\$ 468.580	R\$ 717.090	R\$ 536.137	R\$ 24.952	R\$ 441.618
Receitas Financeiras	R\$ 8.116	R\$ 7.615	R\$ 4.061	R\$ 5.773	R\$ 11.758	R\$ 10.356
Despesas	-R\$ 24.054	-R\$ 22.869	-R\$ 503.366	-R\$ 72.862	-R\$ 23.882	-R\$ 126.626
Resultado do Período	R\$ 9.750.065	R\$ 7.453.326	R\$ 3.717.785	R\$ 4.969.048	R\$ 6.512.829	R\$ 6.625.348
Resultado por Cota Sênior	R\$ 4.534,91	R\$ 3.466,66	R\$ 1.729,20	R\$ 2.311,19	R\$ 3.029,22	R\$ 3.081,56
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 915,78	R\$ 1.119,42	R\$ 1.045,58	R\$ 1.169,38	R\$ 1.310,69	R\$ 1.031,63
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 3.606,57	R\$ 2.348,03	R\$ 671,50	R\$ 1.173,01	R\$ 1.697,90	R\$ 2.099,06

**Patrimônio Líquido**



**Destques de 31/01/2022**

<b>Qtde. Investidores (Sênior)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Sênior)</b>
8	R\$ 142.341.785,83
<b>Qtde. Investidores (Mezanino I)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino I)</b>
2	R\$ 18.732.876,71
<b>Qtde. Investidores (Mezanino II)</b>	<b>Patrimônio Líquido (Mezanino II)</b>
1	R\$ 9.249.878,76
<b>Rendimento por Cota (Sênior)</b>	<b>Amortização por Cota (Sênior)</b>
R\$ 1.031,63	R\$ 2.099,06

## 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](mailto:analise@oliveiratrust.com.br); [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br); e [gestao@oliveiratrust.com.br](mailto: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):	166	
Estoque a ser distratado (und):	46	
Estoque Total (und): 212		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	10,75	2
Vendas Acumulado (und):	200,75	114
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,215	5,905
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	5,417	5,271

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	68	
Estoque a ser distratado (und):	20	
Estoque Total (und): 88		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	9	1
Vendas Acumulado (und):	170	86
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,841	6,457
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	6,551	6,346

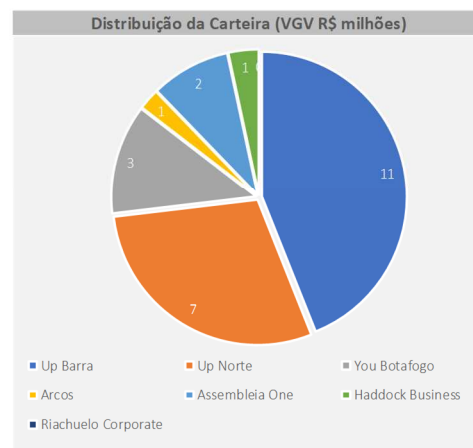
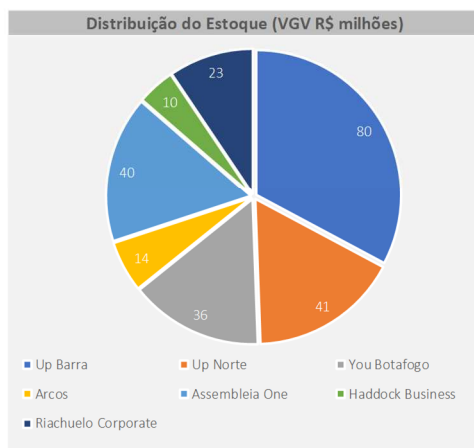
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	22	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 22		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	32
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	13,057	13,348

Arcos		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	50	
Estoque a ser distratado (und):	9	
Estoque Total (und): 59		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	29	1
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,392	5,947

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	52	
Estoque a ser distratado (und):	7	
Estoque Total (und): 59		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	29	5
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	15,044	11,848

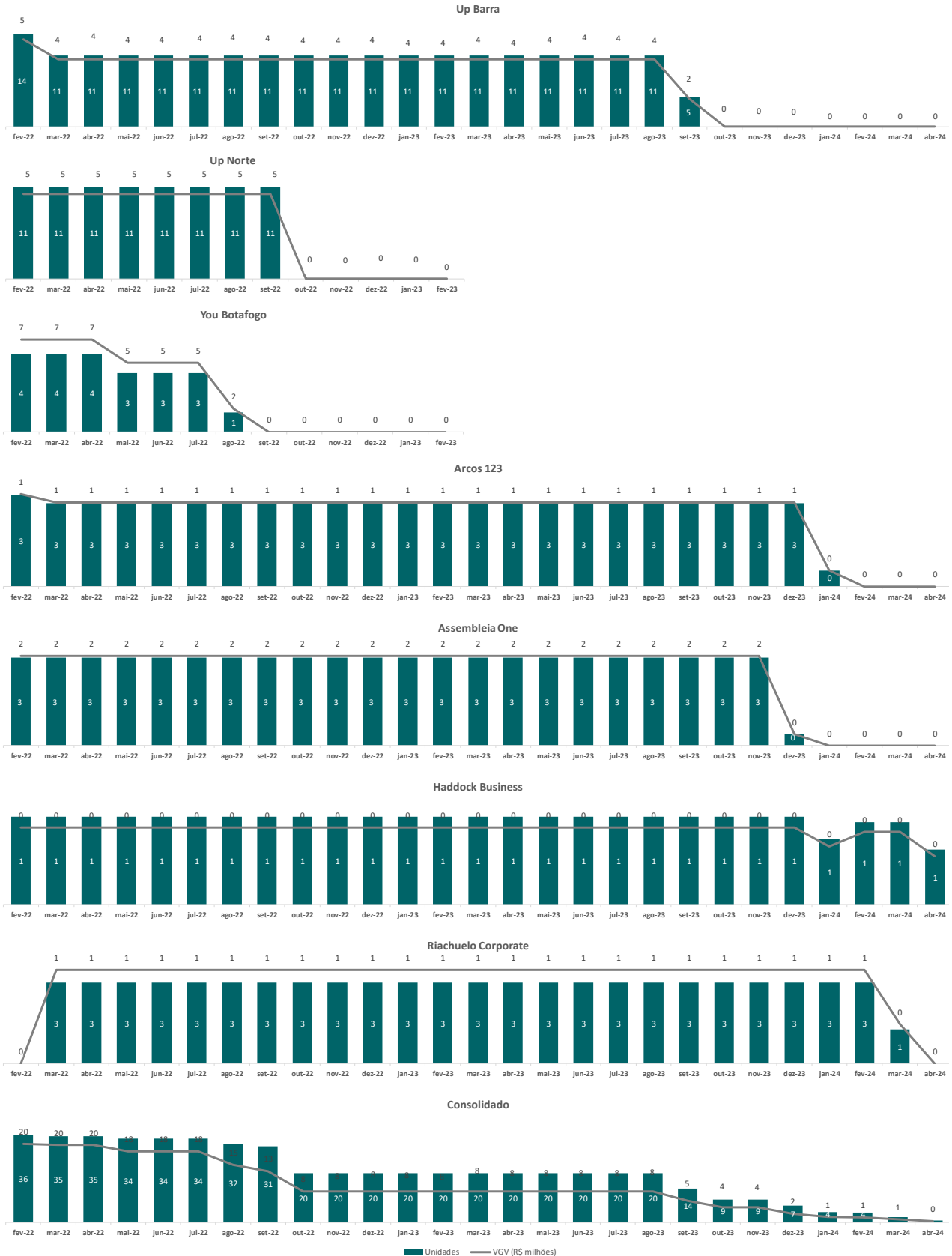
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	15	
Estoque a ser distratado (und):	13	
Estoque Total (und): 28		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	16	2
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	8,728	6,270

Riachuelo Corporate		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	66	
Estoque a ser distratado (und):	4	
Estoque Total (und): 70		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	2,86666667	0
Vendas Acumulado (und):	32,7333333	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m <sup>2</sup> ):	0,000	0,000

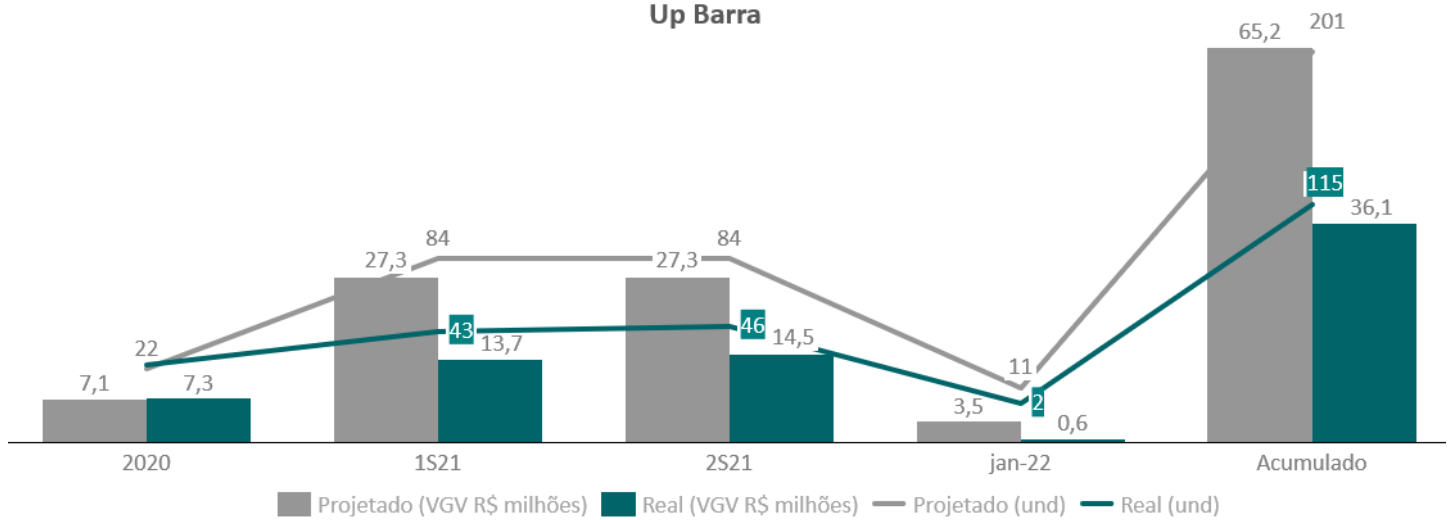


\*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

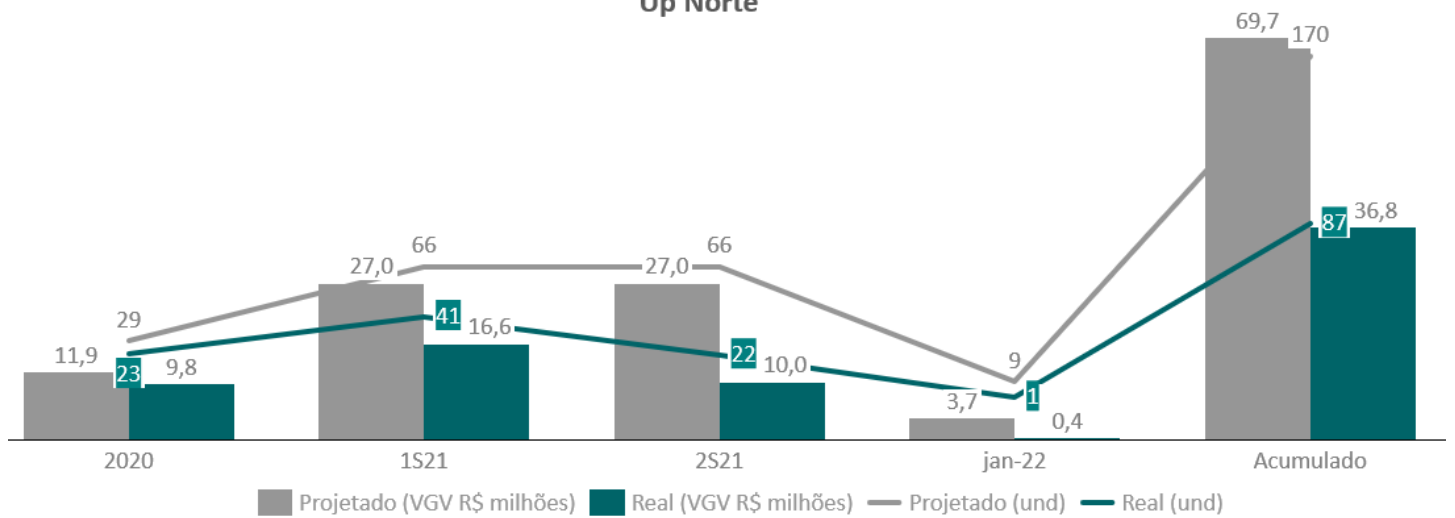
### Projeção de Vendas



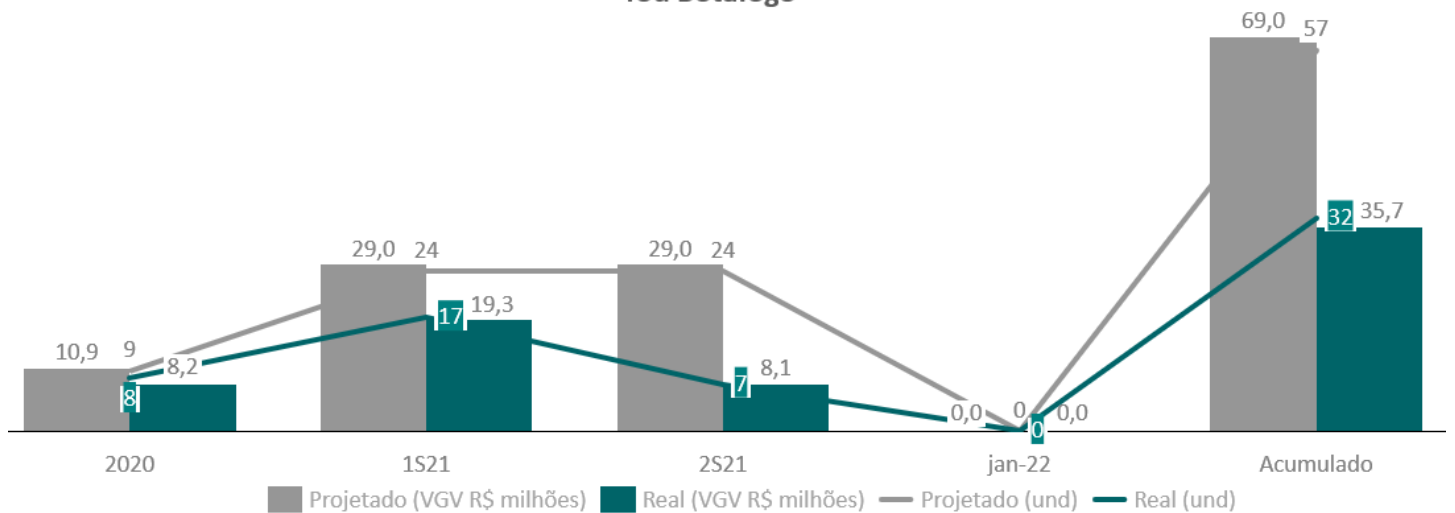
### Up Barra



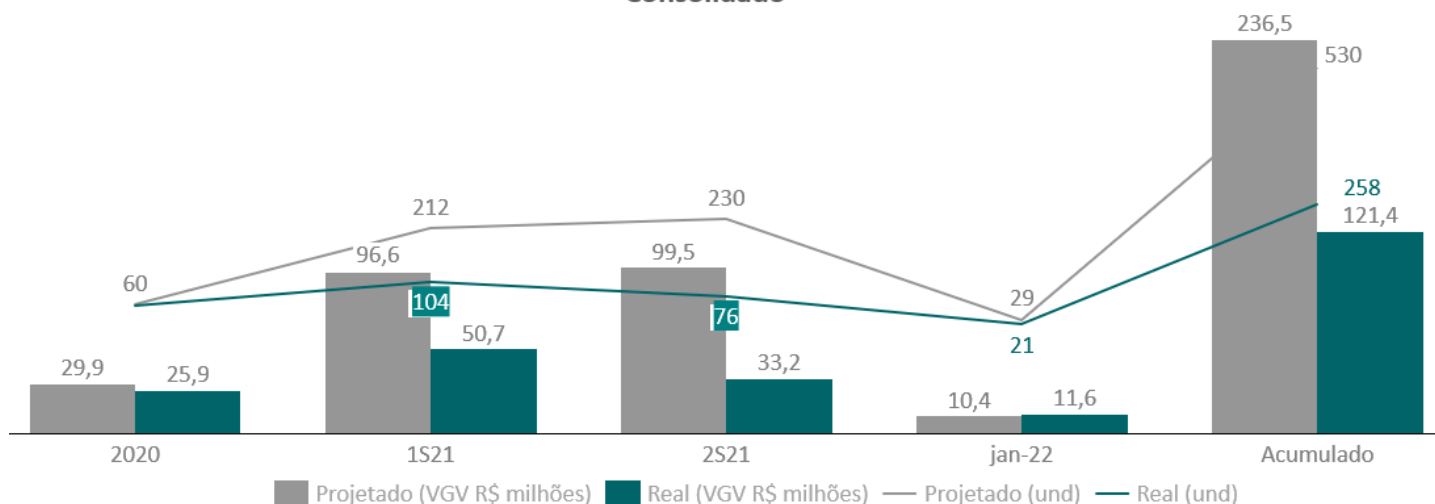
### Up Norte



### You Botafogo



#### Consolidado



#### OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	janeiro-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
<b>Fluxo de Caixa Oper:</b>	<b>17.261</b>	<b>1.427</b>	<b>242.325</b>	<b>115.091</b>
<b>Entradas</b>	<b>18.911</b>	<b>2.333</b>	<b>273.619</b>	<b>140.775</b>
Clientes	18.911	2.275	273.619	140.053
Rendimentos	-	58	-	722
<b>Saídas</b>	<b>(1.650)</b>	<b>(906)</b>	<b>(31.294)</b>	<b>(25.684)</b>
Marketing	(626)	(222)	(13.190)	(7.338)
Comissão Faturada	-	(123)	-	(2.362)
GPP	(254)	(237)	(7.808)	(7.701)
Outros	-	(117)	-	(2.030)
Impostos	(770)	(200)	(10.237)	(5.653)
<b>Reembolsáveis <sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>(12.203)</b>

<sup>2</sup>Despesas reembolsáveis somaram R\$ 12.203 mil e foram reembolsadas na íntegra

#### Caixa 31/01/22

	Saldo de caixa
SPE's	4.777.481
VIEDMA RJ	1.996.594
<b>Total</b>	<b>6.774.075</b>

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.900)	(8)	(6.274)
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	-	(5.800)
Gestão Predial e Patrimonial - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(68)	-	(68)
Outros	-	(37)	-	(37)
Recuperação de Crédito - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(15)	-	(15)
Tributos - ItêM 8.1.E (SPA)	-	(8)	-	(8)
<b>Total Geral</b>	<b>(2.367)</b>	<b>(9.828)</b>	<b>(8)</b>	<b>(12.203)</b>

## Recebíveis

	Carteira <sup>1</sup>		Estoque		Estoque Virtual <sup>2</sup>		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
<b>Residencial</b>	<b>20.867</b>	<b>68</b>	<b>131.431</b>	<b>256</b>	<b>26.385</b>	<b>66</b>	<b>178.683</b>	<b>390</b>
Up Barra	10.739	43	64.016	166	16.546	46	91.301	255
Up Norte	7.127	21	31.072	68	9.839	20	48.038	109
You Botafogo	3.001	4	36.343	22	-	-	39.344	26
<b>Comercial</b>	<b>3.566</b>	<b>15</b>	<b>78.132</b>	<b>183</b>	<b>9.579</b>	<b>33</b>	<b>91.277</b>	<b>231</b>
Arcos 123	572	6	12.122	50	1.841	9	14.535	65
Assembleia One	2.168	4	36.679	52	3.526	7	42.373	63
Haddock Business	827	5	7.154	15	3.169	13	11.149	33
Riachuelo Corporate	-	-	22.176	66	1.044	4	23.220	70
<b>Total</b>	<b>24.433</b>	<b>83</b>	<b>209.562</b>	<b>439</b>	<b>35.964</b>	<b>99</b>	<b>269.960</b>	<b>621</b>

<sup>1</sup> Carteira sem juros contratuais | <sup>2</sup> Unidades a serem distratadas conforme SPA

R\$ (mil)	Carteira (Tipo de Venda)		
	AF/Direta	Repasse	Total
<b>Residencial</b>	<b>12.133</b>	<b>8.734</b>	<b>20.867</b>
Up Barra	7.430	3.309	10.739
Up Norte	3.224	3.903	7.127
You Botafogo	1.478	1.523	3.001
<b>Comercial</b>	<b>3.180</b>	<b>386</b>	<b>3.566</b>
Arcos 123	572	-	572
Assembleia One	2.168	-	2.168
Haddock Business	441	386	827
Riachuelo Corporate	-	-	-
<b>Total</b>	<b>15.313</b>	<b>9.120</b>	<b>24.433</b>

## Ações de Marketing





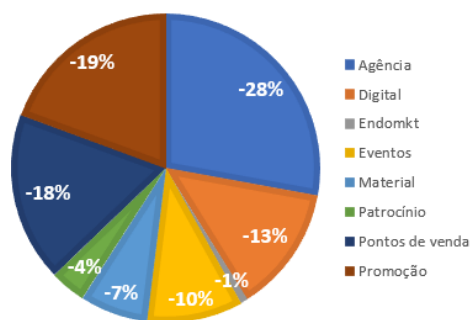
Quiosque ParkJacarepaguá



Nova programação visual stand Assembleia



Quiosque Norte Shopping



### Agência

Eventos nos stands nos final de semana:  
Comida de boteco no Up Norte  
Vulcano hamburger no Up Barra  
Blimp e windbanners no Up Barra  
Vouchers churrascaria para endomarketing  
Locação de van de treinamentos

### Endomkt

Caixa de som para premiação corretor  
Envio de e-mail de “boas vindas”

### Eventos

Ações nas imobiliárias  
Locação de equipamentos para treinamentos

### Digital

Agências de digital e portais verticais

### Patrocínio

Impulsioneamento Facebook e Instagram

### Material

Folhetos e adesivação pontos de vendas

### Promoção

Recepcionistas stands e ações de rua

Tabela promocional fevereiro/março com descontos médios relacionados abaixo em relação a tabela zero (Constituição do fundo).

	% Desconto
<b>Residencial</b>	
Up Barra	até -13%
Up Norte	até -15%
You Botafogo	até -3%
<b>Comercial</b>	
Haddock Business	até -50%
Assembléia One	até -50%
Arcos 123	até -50%
Riachuelo Corporate	até -50%