

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

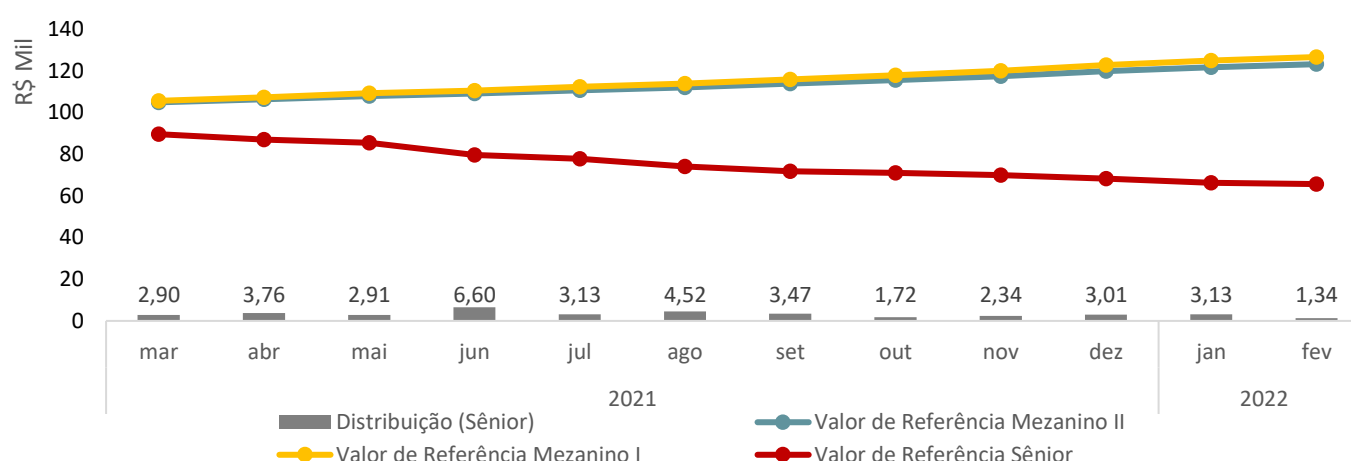
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



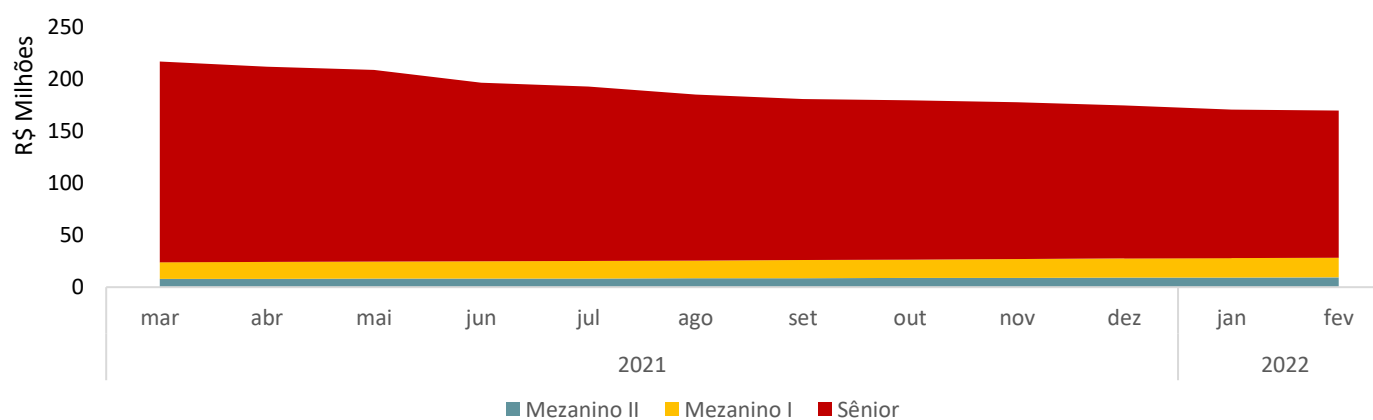
Prioridade no Pagamento

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

	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 7.000.000	R\$ 3.500.000	R\$ 4.500.000	R\$ 6.500.000	R\$ 6.300.000	R\$ 3.000.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 468.580	R\$ 717.090	R\$ 536.137	R\$ 24.952	R\$ 441.618	R\$ 7.783
Receitas Financeiras	R\$ 7.615	R\$ 4.061	R\$ 5.773	R\$ 11.758	R\$ 10.356	R\$ 5.604
Despesas	-R\$ 22.869	-R\$ 503.366	-R\$ 72.862	-R\$ 23.882	-R\$ 126.626	-R\$ 94.015
Resultado do Período	R\$ 7.453.326	R\$ 3.717.785	R\$ 4.969.048	R\$ 6.512.829	R\$ 6.625.348	R\$ 2.919.372
Resultado por Cota Sênior	R\$ 3.466,66	R\$ 1.729,20	R\$ 2.311,19	R\$ 3.029,22	R\$ 3.081,56	R\$ 1.357,85
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.119,42	R\$ 1.045,58	R\$ 1.169,38	R\$ 1.310,69	R\$ 1.031,63	R\$ 977,18
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 2.348,03	R\$ 671,50	R\$ 1.173,01	R\$ 1.697,90	R\$ 2.099,06	R\$ 360,90

Patrimônio Líquido



Destaques de 25/02/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 141.169.478,95
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 18.994.419,03
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 9.363.072,94
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 977,18	R\$ 360,90

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):	166	
Estoque a ser distratado (und):	45	
Estoque Total (und): 211		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	1
Vendas Acumulado (und):	212	115
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,138	5,850
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,424	5,276

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	64	
Estoque a ser distratado (und):	20	
Estoque Total (und): 84		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	4
Vendas Acumulado (und):	170	90
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	7,411	7,030
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,591	6,377

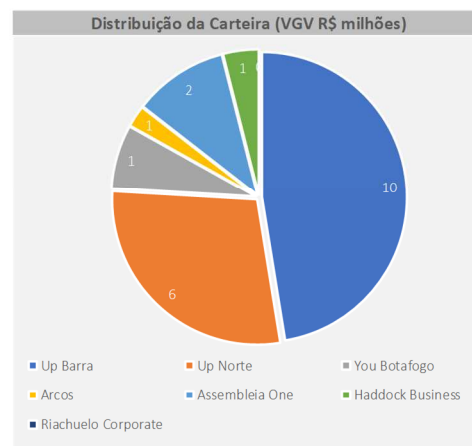
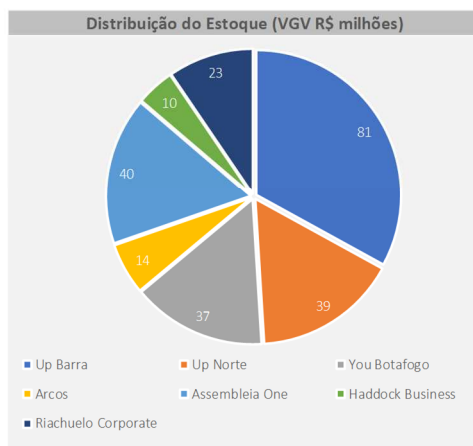
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	22	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 22		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	0
Vendas Acumulado (und):	53	32
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,057	13,348

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):	32	1
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,392	5,947

Assembleia One		
		
Comercial, 100% Concluído - Centro, RJ		
Estoque (und):	53	
Estoque a ser distratado (und):	6	
Estoque Total (und): 59		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	0
Vendas Acumulado (und):	31	5
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,044	11,848

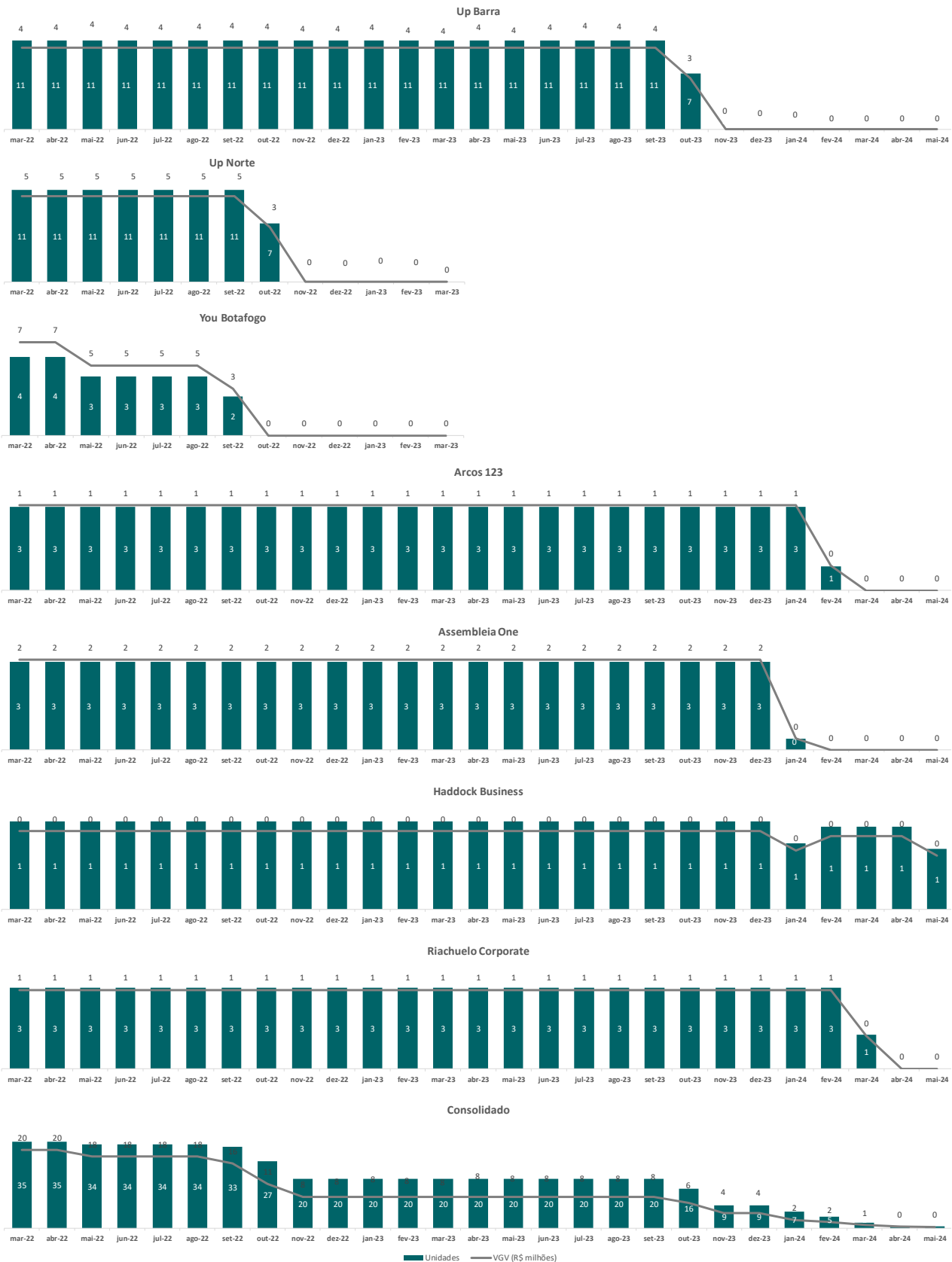
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	15	
Estoque a ser distratado (und):	13	
Estoque Total (und): 28		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	17	2
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270

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):	35,6	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000

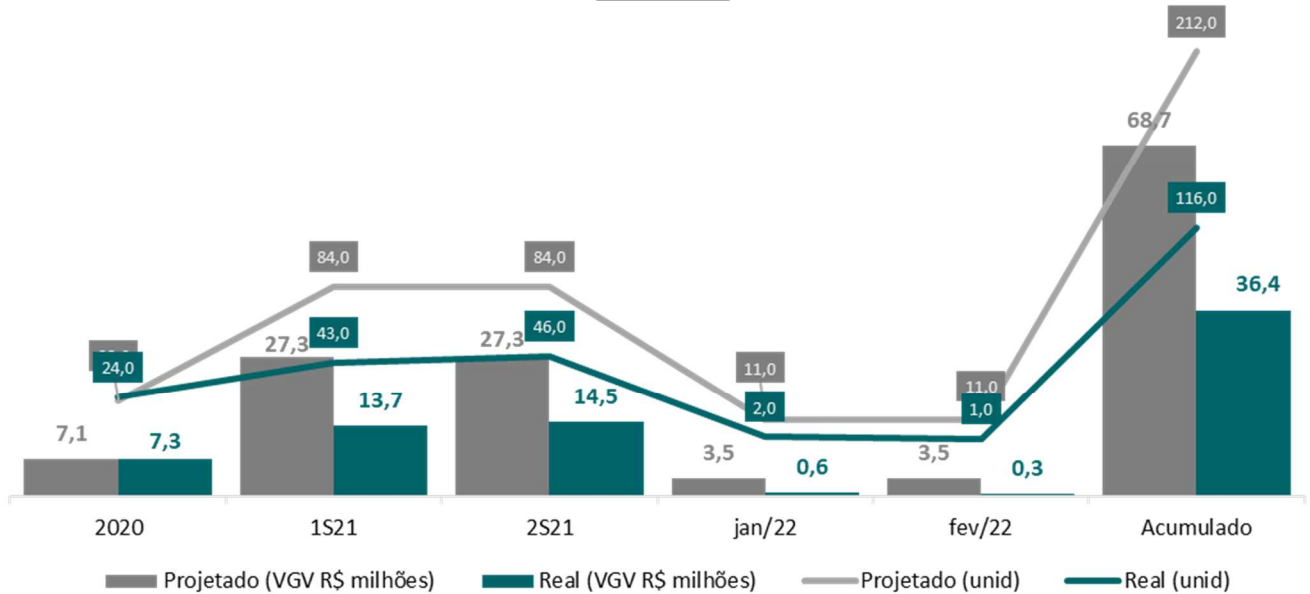


*O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

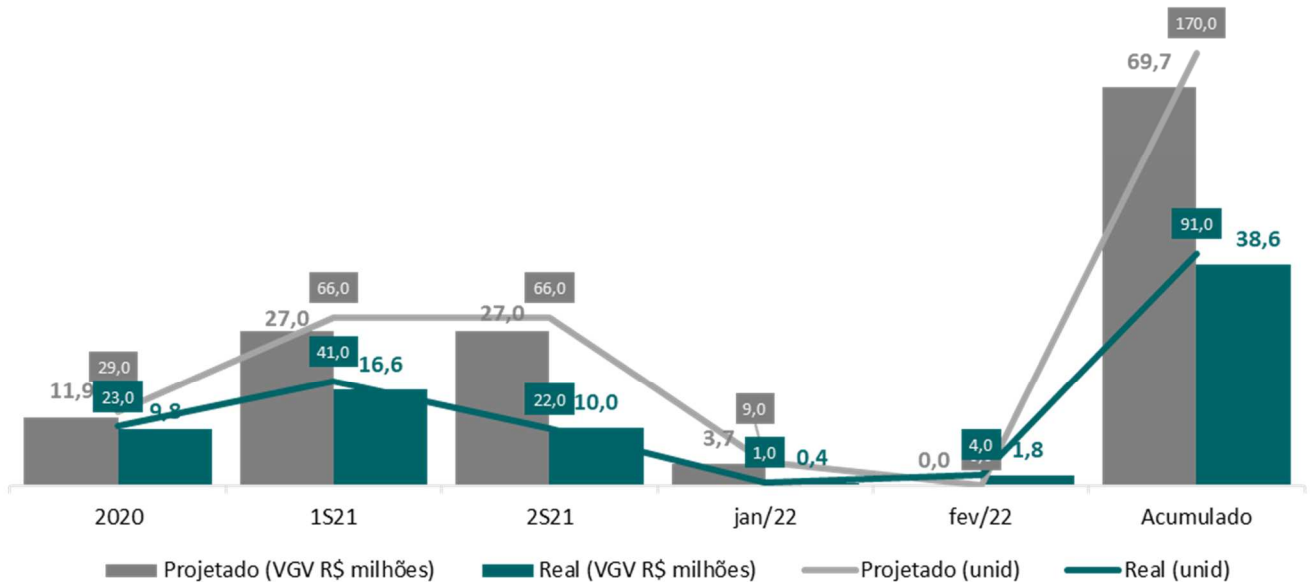
Projeção de Vendas



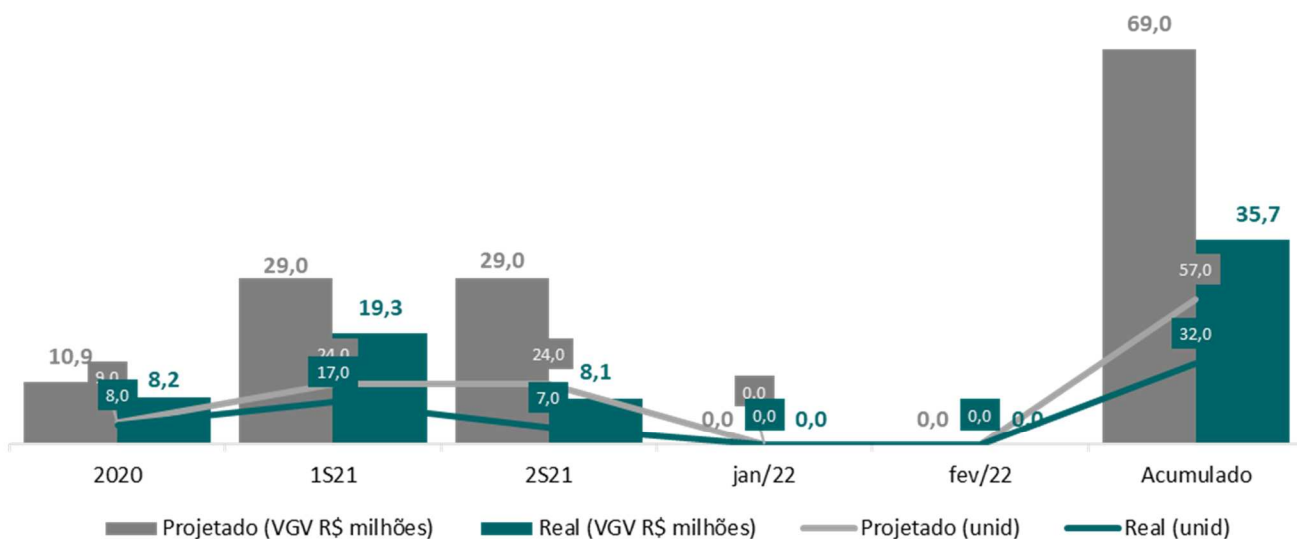
Up Barra



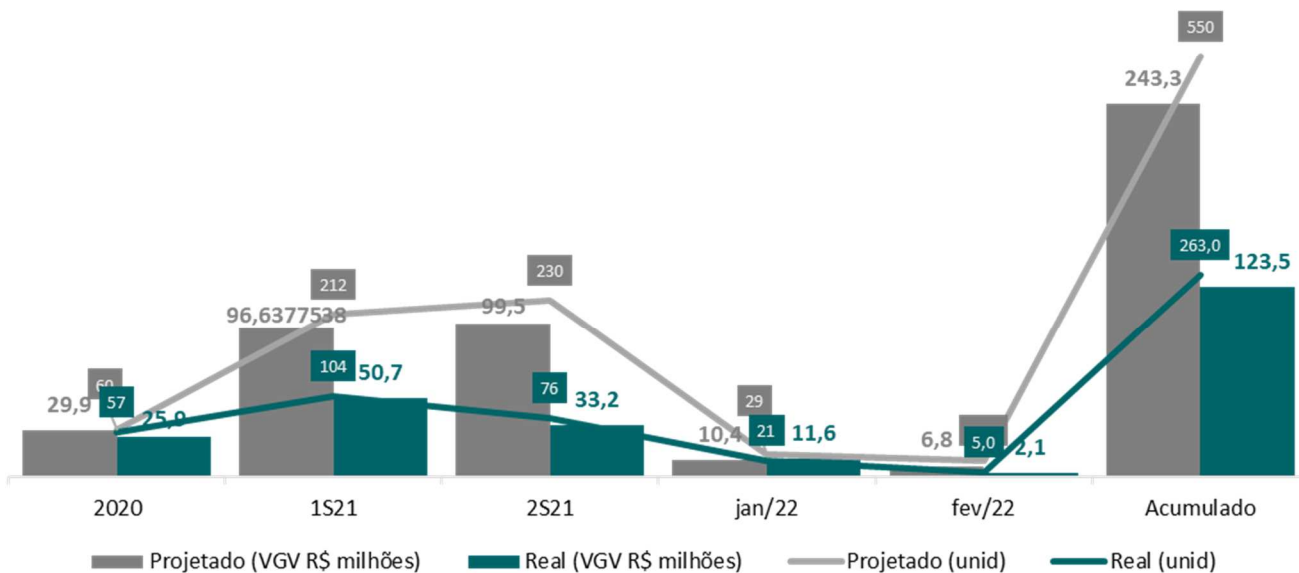
Up Norte



You Botafogo



Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES



R\$ (mil)	fevereiro-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	12.050	5.776	254.375	120.867
Entradas	18.911	2.333	273.619	140.775
Clientes	13.448	6.811	287.067	146.865
Rendimentos	-	54	-	776
Saídas	(1.650)	(906)	(31.294)	(25.684)
Marketing	(408)	(577)	(13.598)	(8.515)
Comissão Faturada	-	(22)	-	(2.385)
GPP	(228)	(147)	(8.036)	(7.848)
Outros	-	(218)	-	(2.248)
Impostos	(761)	(125)	(11.058)	(5.778)
Reembolsáveis²	-	(725)	-	(12.928)

²Despesas reembolsáveis somaram R\$ 12.928 mil e foram reembolsadas na íntegra

Caixa 28/02/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	5.682
VIEDMA RJ	2.003
Total	7.685

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(401)	(6.698)
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(332)	(6.132)
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)	(733)	(12.928)

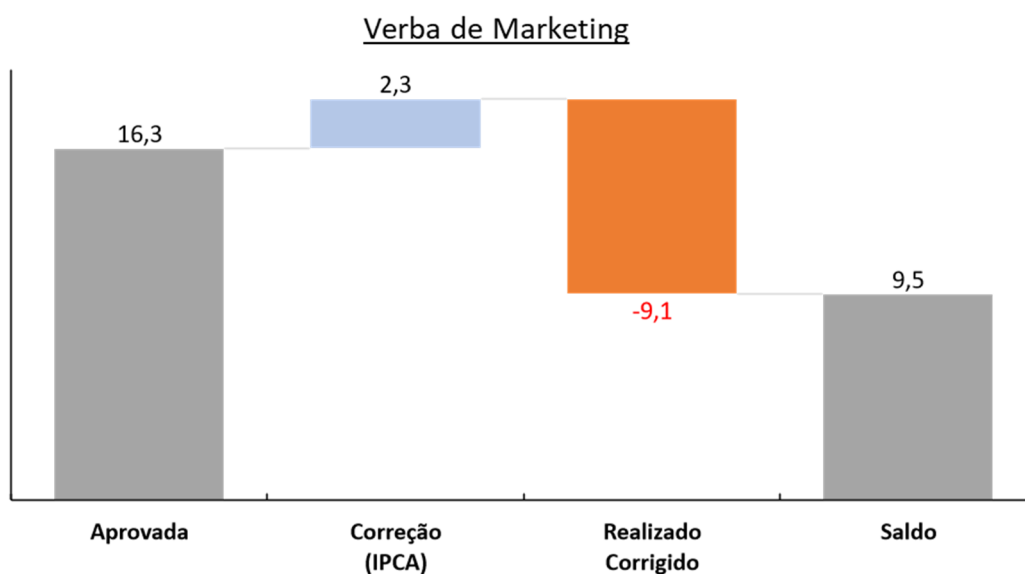
Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	17.400	60	116.399	252	22.576	65	156.375	377
Up Barra	9.913	40	56.008	166	14.168	45	80.089	251
Up Norte	5.953	18	24.948	64	8.408	20	39.309	102
You Botafogo	1.534	2	35.443	22	-	-	36.977	24
Comercial	3.532	15	79.066	184	9.117	32	91.715	231
Arcos 123	503	6	12.188	50	1.851	9	14.541	65
Assembleia One	2.201	4	37.390	53	3.031	6	42.623	63
Haddock Business	828	5	7.193	15	3.186	13	11.207	33
Riachuelo Corporate	-	-	22.296	66	1.049	4	23.345	70
Total	20.932	75	195.465	436	31.693	97	248.091	608

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

R\$ (mil)	Carteira (Tipo de Venda)		
	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.909	4.491	17.400
Up Barra	7.848	2.066	9.913
Up Norte	4.192	1.761	5.953
You Botafogo	870	665	1.534
Comercial	3.146	386	3.532
Arcos 123	503	-	503
Assembleia One	2.201	-	2.201
Haddock Business	443	386	828
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	16.055	4.877	20.932

Ações de Marketing





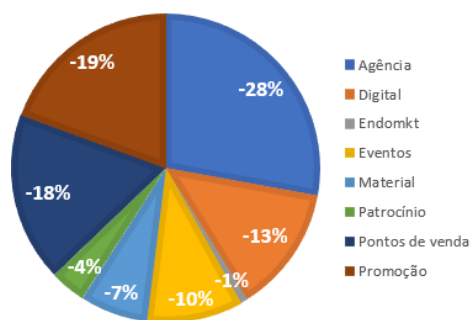
Quiosque ParkJacarepaguá
 Data base: jan/22



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

Impulsionamento 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
Residencial	
Up Barra	até -13%
Up Norte	até -15%
You Botafogo	até -3%
Comercial	
Haddock Business	até -50%
Assembléia One	até -50%
Arcos 123	até -50%
Riachuelo Corporate	até -50%

CONTATOS DE RI
 ri@even.com.br
 www.even.com.br/ri

Leandro Melnick
 Diretor Presidente

Carlos Wollenweber
 Diretor Financeiro e de RI

Tiago Krall
 Gerente de Planejamento
 Financeiro e RI