

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

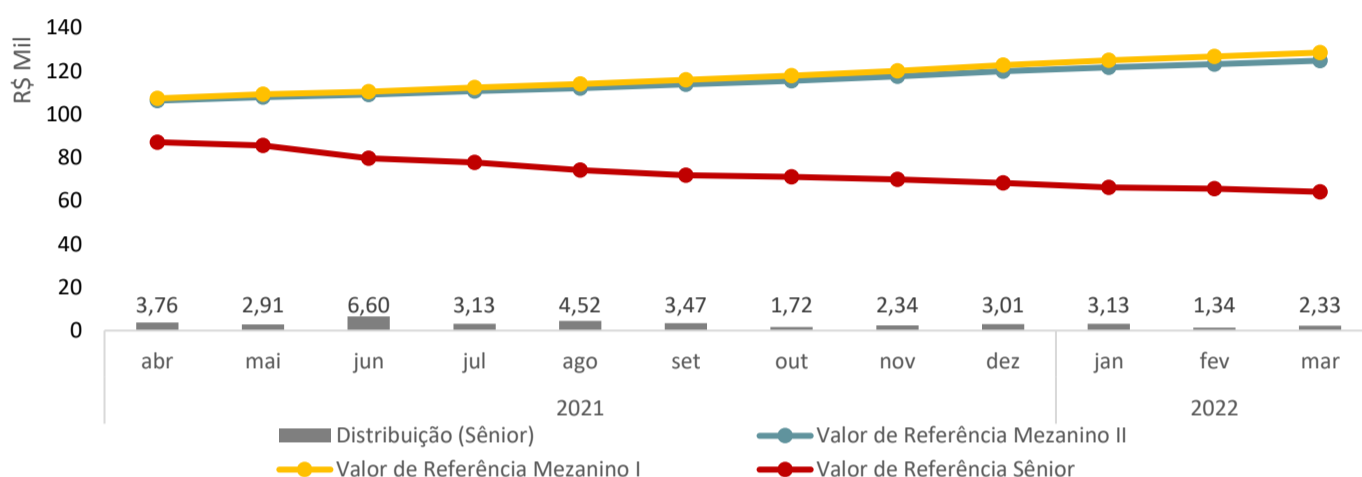
Classe Mezanino II
 Valor de Emissão: R\$ 100.000,00
 Remuneração de Referência: IPCA + 7,75% a.a.
 Quantidade Cotas Emitidas: 76
 Público-alvo: Colocação Privada

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.



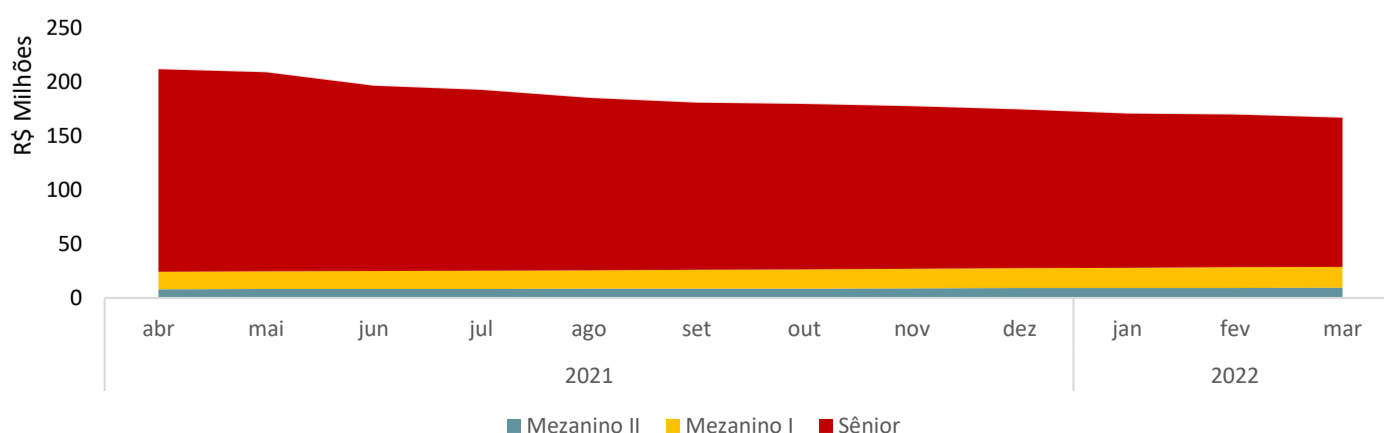
Prioridade no Pagamento

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

	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22
Distribuição de Capital da Investida	R\$ 3.500.000	R\$ 4.500.000	R\$ 6.500.000	R\$ 6.300.000	R\$ 3.000.000	R\$ 4.350.000
Outras Receitas Operacionais	R\$ 717.090	R\$ 536.137	R\$ 24.952	R\$ 441.618	R\$ 7.783	R\$ 724.851
Receitas Financeiras	R\$ 4.061	R\$ 5.773	R\$ 11.758	R\$ 10.356	R\$ 5.604	R\$ 10.056
Despesas	-R\$ 503.366	-R\$ 72.862	-R\$ 23.882	-R\$ 126.626	-R\$ 94.015	-R\$ 26.659
Resultado do Período	R\$ 3.717.785	R\$ 4.969.048	R\$ 6.512.829	R\$ 6.625.348	R\$ 2.919.372	R\$ 5.058.248
Resultado por Cota Sênior	R\$ 1.729,20	R\$ 2.311,19	R\$ 3.029,22	R\$ 3.081,56	R\$ 1.357,85	R\$ 2.352,67
Rendimento Distribuído por Cota Sênior	R\$ 1.045,58	R\$ 1.169,38	R\$ 1.310,69	R\$ 1.031,63	R\$ 977,18	R\$ 684,38
Amortização Distribuída por Cota Sênior	R\$ 671,50	R\$ 1.173,01	R\$ 1.697,90	R\$ 2.099,06	R\$ 360,90	R\$ 1.640,70

Patrimônio Líquido



Destaques de 31/03/2022

Qtde. Investidores (Sênior)	Patrimônio Líquido (Sênior)
8	R\$ 137.916.670,19
Qtde. Investidores (Mezanino I)	Patrimônio Líquido (Mezanino I)
2	R\$ 19.274.588,97
Qtde. Investidores (Mezanino II)	Patrimônio Líquido (Mezanino II)
1	R\$ 9.482.473,39
Rendimento por Cota (Sênior)	Amortização por Cota (Sênior)
R\$ 684,38	R\$ 1.640,70

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):	161	
Estoque a ser distratado (und):	45	
Estoque Total (und): 206		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	11	5
Vendas Acumulado (und):	222	120
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	4,754	4,337
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	5,394	5,235

Up Norte		
		
Residencial, 100% Concluído - Caxambi, RJ		
Estoque (und):	61	
Estoque a ser distratado (und):	20	
Estoque Total (und): 81		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	3
Vendas Acumulado (und):	170	93
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	6,287	6,190
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	6,581	6,371

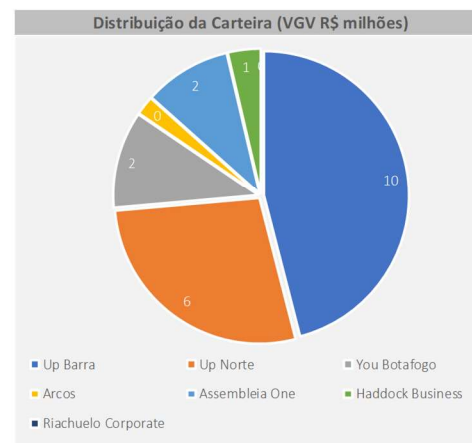
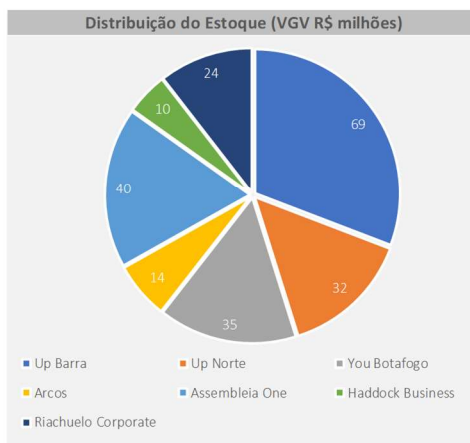
You Botafogo		
		
Residencial, 100% Concluído - Botafogo, RJ		
Estoque (und):	21	
Estoque a ser distratado (und):	0	
Estoque Total (und): 21		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	0	1
Vendas Acumulado (und):	53	33
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	15,587	16,288
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	13,134	13,437

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):	34	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):	52	
Estoque a ser distratado (und):	6	
Estoque Total (und): 58		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	3	1
Vendas Acumulado (und):	34	6
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	16,259	9,225
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	15,246	11,410

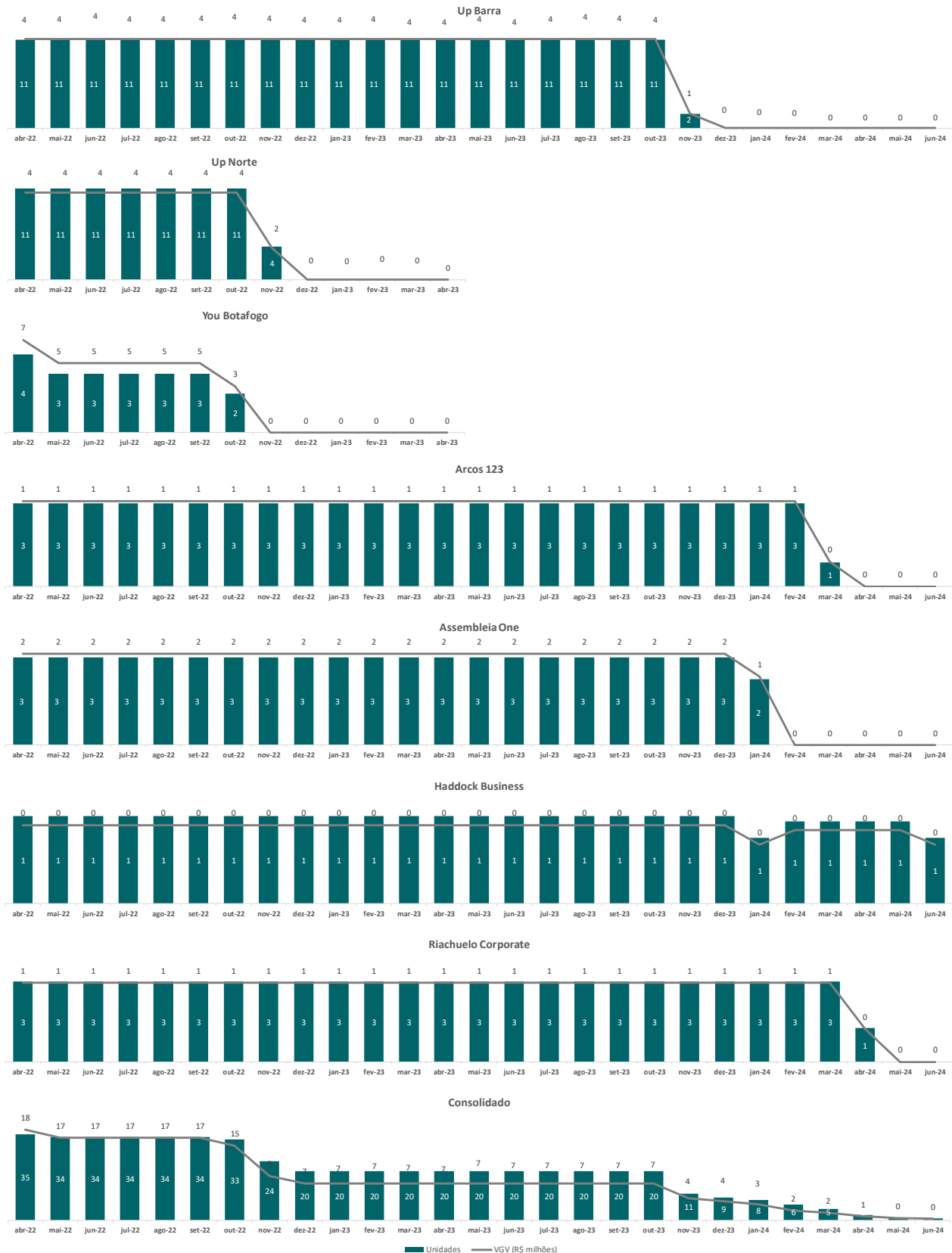
Haddock Business		
		
Comercial, 100% Concluído - Tijuca, RJ		
Estoque (und):	15	
Estoque a ser distratado (und):	13	
Estoque Total (und): 28		
	Proj.	Real
Venda Mês (und):	1	0
Vendas Acumulado (und):	18	2
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	8,728	6,270

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):	38,4666667	0
Preço Médio Mês (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000
Preço Médio Acum. (R\$ mil/m ²):	0,000	0,000

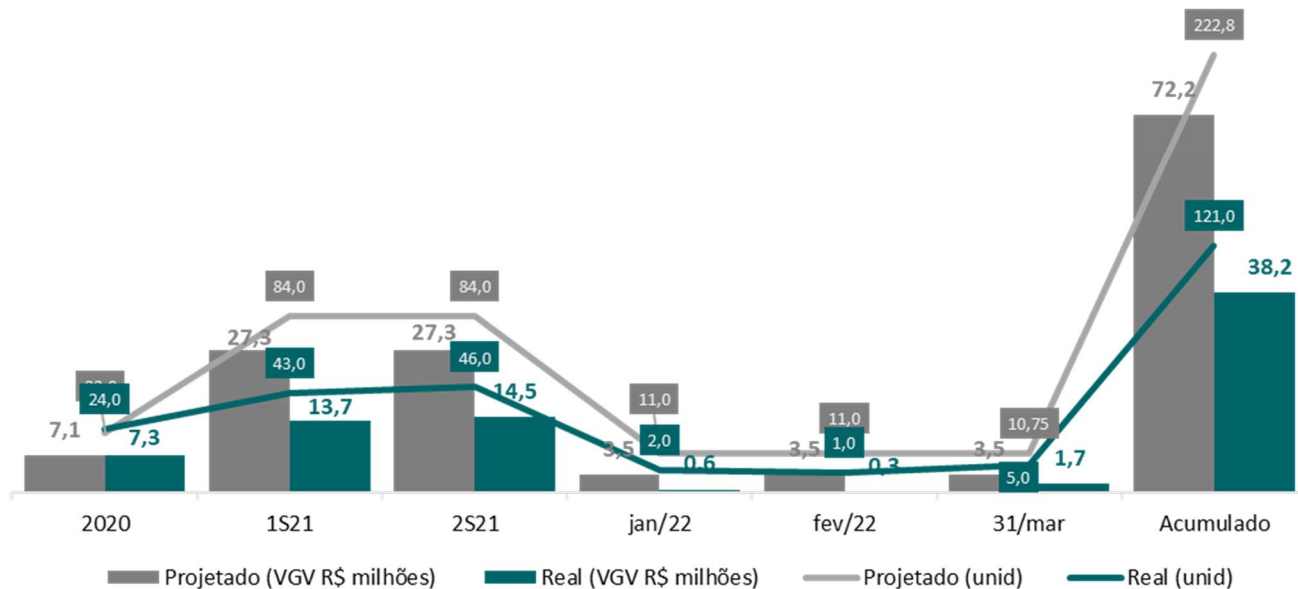


¹O preço projetado refere-se ao preço do Modelo de estruturação do Fundo, corrigido por IPCA até a data da venda, das mesmas unidades vendidas.

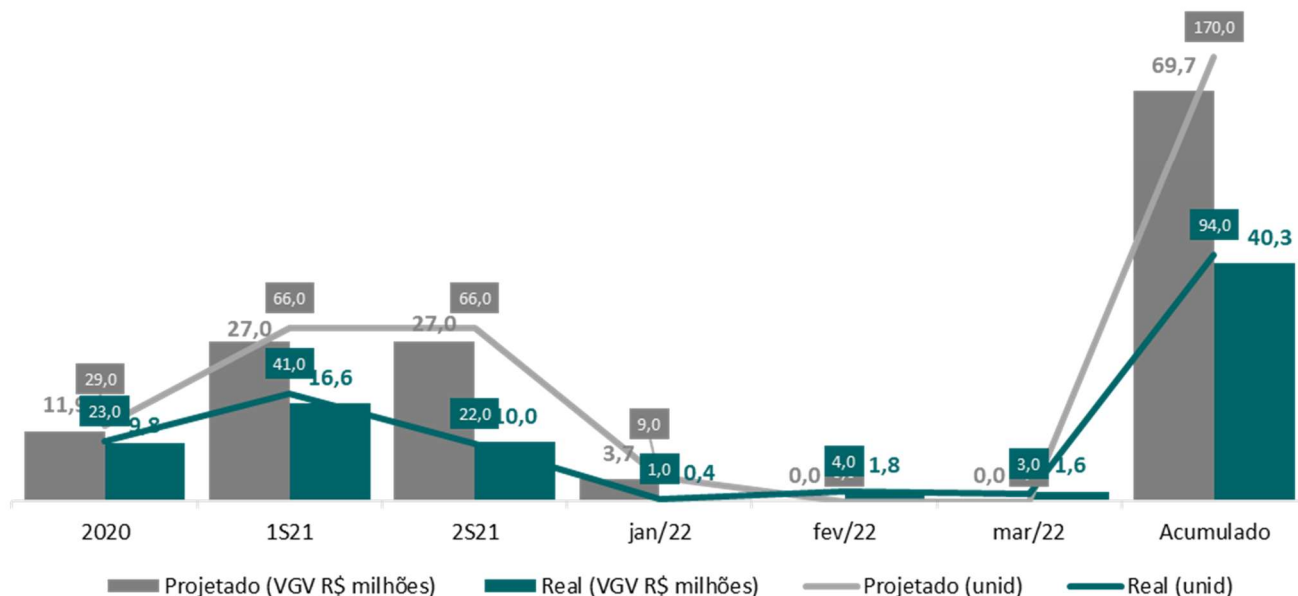
Projeção de Vendas



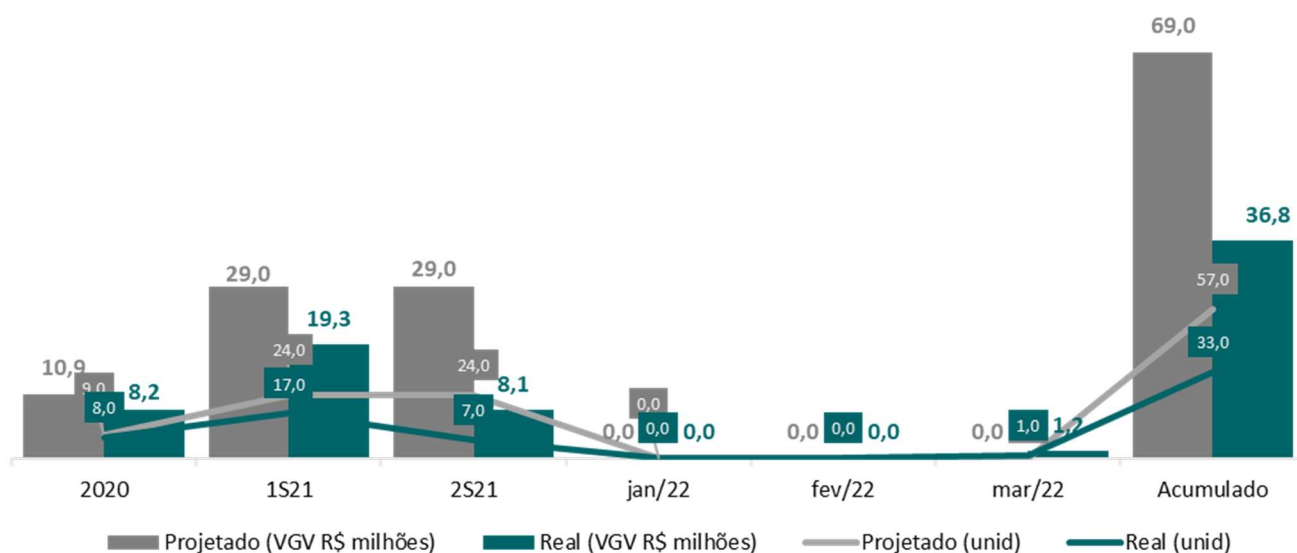
Up Barra



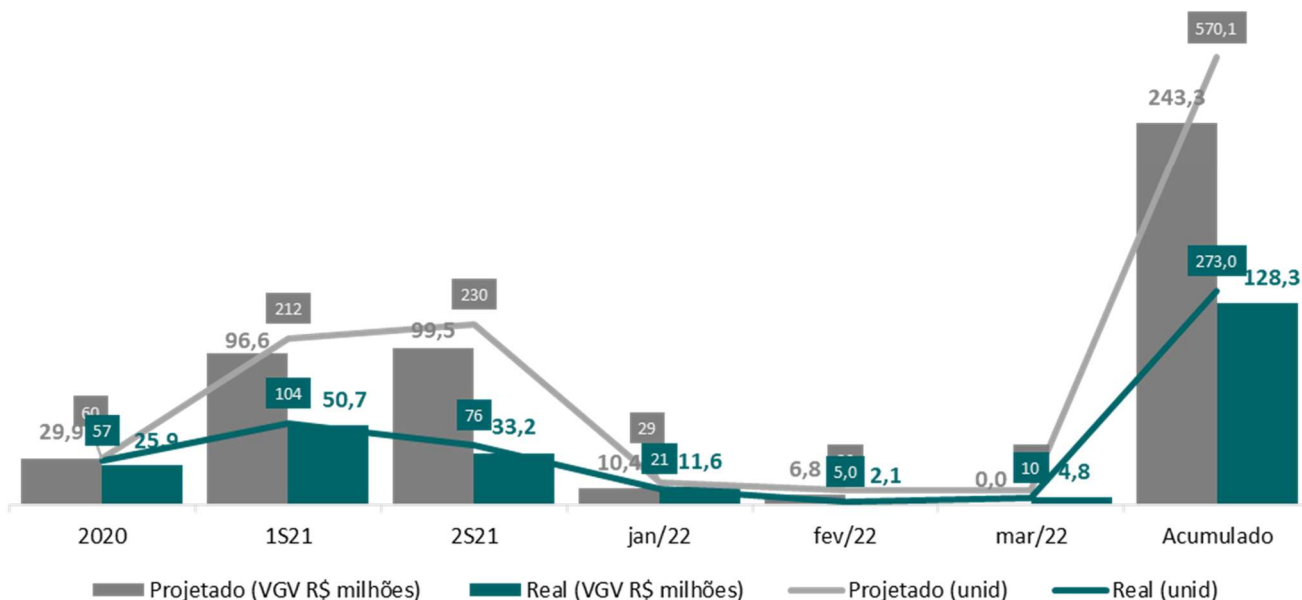
Up Norte



You Botafogo

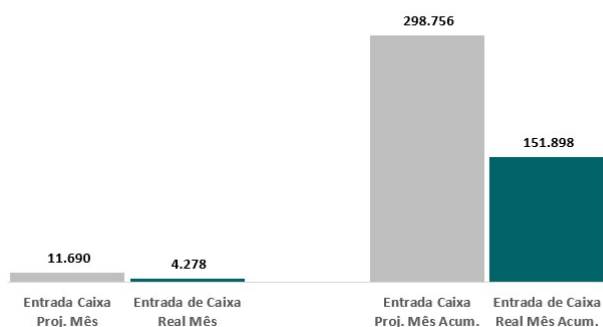


Consolidado



OUTRAS INFORMAÇÕES

Entrada de Caixa (R\$ mil)



R\$ (mil)	março-22		Total	
	Projetado	Real	Projetado	Real
Fluxo de Caixa Operacional	10.523	2.308	264.898	123.155
Entradas	11.690	4.278	298.756	151.898
Clientes	11.690	4.218	298.756	151.062
Rendimentos	-	60	-	836
Saídas	(1.167)	(1.647)	(33.859)	(28.420)
Marketing	(413)	(372)	(14.010)	(8.887)
Comissão Faturada	-	(94)	-	(2.479)
GPP	(211)	(881)	(8.248)	(8.728)
Outros	-	(32)	-	(2.280)
Impostos	(543)	(268)	(11.601)	(6.045)
Reembolsáveis ²	-	(324)	-	(13.251)

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

Caixa 31/03/22

Empresa	Saldo de caixa
SPE's	3.740
VIEDMA RJ	1.960
Total	5.700

Justificativa Reembolso	2020	2021	2022	Total Geral
Jurídico - ItêM 8.1.D (SPA)	(2.367)	(3.930)	(421)	(6.718)
Distrato - ItêM 8.1.E (SPE)	-	(5.800)	(635)	(6.435)
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)	(1.056)	(13.251)

Recebíveis

	Carteira ¹		Estoque		Estoque Virtual ²		Total	
	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades	R\$ (mil)	Unidades
Residencial	19.283	63	113.415	243	22.804	65	155.502	371
Up Barra	10.450	42	54.924	161	14.311	45	79.685	248
Up Norte	6.277	18	23.779	61	8.493	20	38.549	99
You Botafogo	2.555	3	34.712	21	-	-	37.268	24
Comercial	3.513	15	79.416	183	9.209	32	92.138	230
Arcos 123	477	6	12.311	50	1.869	9	14.658	65
Assembleia One	2.206	4	37.319	52	3.062	6	42.587	62
Haddock Business	830	5	7.265	15	3.218	13	11.313	33
Riachuelo Corporate	-	-	22.521	66	1.060	4	23.581	70
Total	22.796	78	192.831	426	32.013	97	247.641	601

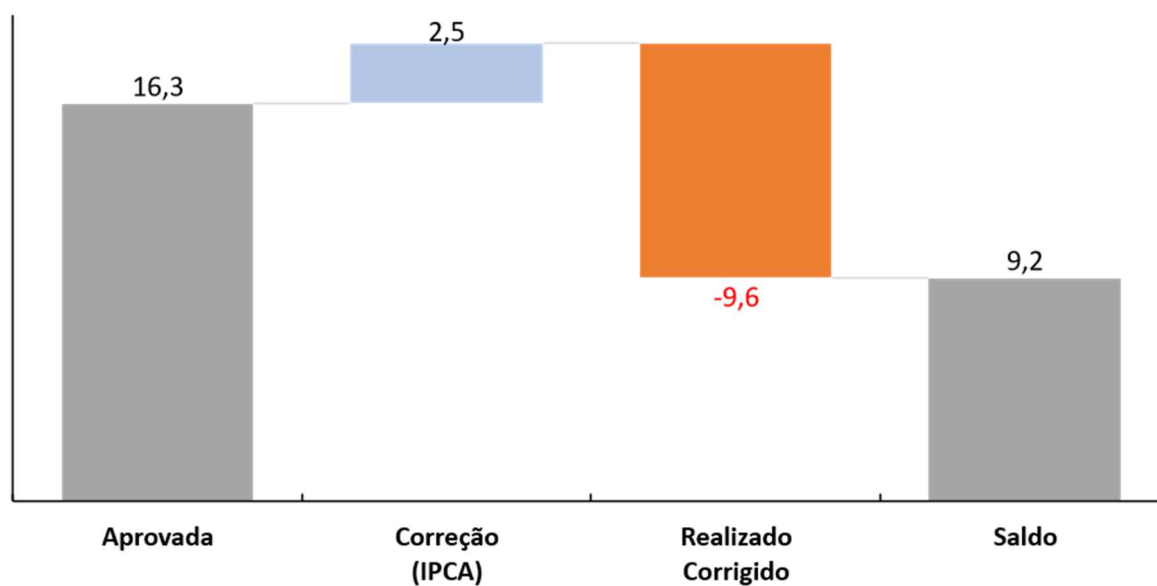
¹ Carteira sem juros contratuais | ² Unidades a serem distratadas conforme SPA

Carteira (Tipo de Venda)

R\$ (mil)	AF/Direta	Repasse	Total
Residencial	12.962	6.321	19.283
Up Barra	7.531	2.919	10.450
Up Norte	2.875	3.402	6.277
You Botafogo	2.555	-	2.555
Comercial	3.127	386	3.513
Arcos 123	477	-	477
Assembleia One	2.206	-	2.206
Haddock Business	444	386	830
Riachuelo Corporate	-	-	-
Total	16.089	6.707	22.796

Ações de Marketing

Verba de Marketing





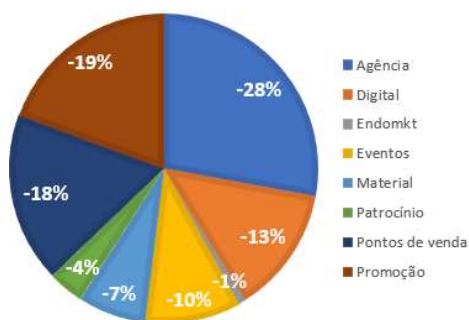
Quiosque ParkJacarepaguá
Data base: jan/22



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
Quiosques no Norte Shopping e ParkJpa

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

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