

---

# ***Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário***

***(CNPJ nº 37.266.902/0001-84)***

***(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários)***

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2020***

***e relatório do auditor independente***

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e a Administradora  
Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

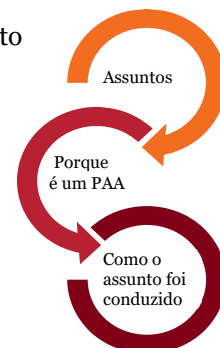
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

---

### **Porque é um PAA**

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

#### **Mensuração do valor do investimento em cotas de sociedade de propósito específico (Notas 3(c) e 4) de capital fechado**

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, o Fundo possui investimento em cotas de sociedade de propósito específico (“companhia”) de capital fechado, avaliado por equivalência patrimonial.

A Administração ao avaliar o investimento pelo método de equivalência patrimonial, considera os direitos econômicos das cotas da companhia investida detida pelo Fundo, tomando por base as demonstrações financeiras da companhia investida.

Considerando a relevância do investimento em cotas de sociedade de propósito específico em relação ao patrimônio líquido do Fundo, a mensuração desse investimento foi considerada área foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor do investimento em cotas de sociedade de propósito específico, considerando as diretrizes estabelecidas pela Instrução CVM nº 516.

Reperformamos o cálculo de equivalência patrimonial realizado pela Administração, considerando os direitos econômicos das cotas da companhia investida detida pelo Fundo e as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida para a mesma data-base do Fundo.

Consideramos que a mensuração do investimento pelo método de equivalência na companhia é razoável em todos os seus aspectos relevantes.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

---



Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

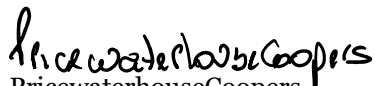


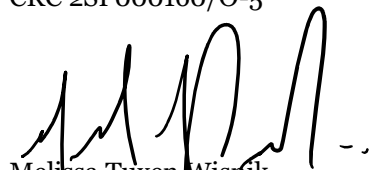
Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2021

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Melissa Tuxen Wisniewski  
Contadora CRC 1SP221490/O-0

# Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	
Ativo		<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre o PL</u>
<b><u>Não Circulante</u></b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
<b>Cotas de sociedade de propósito específico</b>			
Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.a	<u>352.362</u>	<u>147,50%</u>
		352.362	147,50%
<b>Total do ativo</b>		<u>352.362</u>	<u>147,50%</u>
<b>Passivo</b>			
<b><u>Circulante</u></b>			
Auditoria		<u>191</u>	<u>0,08%</u>
		164	0,07%
Consultoria		18	0,01%
Taxa de administração		8	0,00%
Taxa de escrituração		1	0,00%
<b><u>Não Circulante</u></b>			
Obrigação por complemento do preço de aquisição	4.d	<u>113.281</u>	<u>47,42%</u>
		113.281	47,42%
<b>Total do passivo</b>		<u>113.472</u>	<u>47,50%</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
		<u>238.890</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas	7.a.i	237.600	99,46%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	7.a.ii	(117)	-0,05%
Reservas de lucros		1.407	0,60%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>352.362</u>	<u>147,50%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Demonstração do resultado

Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

*(Valores expressos em milhares de reais)*

### Composição do resultado do período

<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>
Resultado de equivalência patrimonial	4.a	(1.552)
Ajuste da obrigação por complemento do preço de aquisição	4.d	3.134
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>1.582</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
<b>Rendas com aplicações em operações compromissadas</b>		
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		1
NTN - Notas do Tesouro Nacional		19
<b>Resultado líquido de outros ativos financeiros</b>		<b>20</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>	<b>9</b>	<b>(195)</b>
Auditoria externa		(164)
Consultoria		(18)
Taxa de administração		(8)
Tributárias		(4)
Taxa de escrituração		(1)
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>1.407</b>
Quantidade de cotas		4.676
<b>Resultado líquido por cota (em reais)</b>		<b>0</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

*(Valores expressos em milhares de reais)*

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Custos relacionados à emissão de cotas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
<b>Em 18 de dezembro de 2020 (início das atividades)</b>	<b>7.a.i</b>	<b>230.000</b>	-	-	-	<b>230.000</b>
Integralização de cotas no período	7.a.i	7.600	-	-	-	7.600
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	7.a.ii	-	(117)	-	-	(117)
Lucro líquido do período		-	-	-	1.407	1.407
Constituição de reserva		-	-	1.407	(1.407)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>7.a.i</b>	<b>237.600</b>	<b>(117)</b>	<b>1.407</b>	<b>-</b>	<b>238.890</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

*(Valores expressos em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Rendas com aplicações em operações compromissadas		20
Pagamento de tributos		(4)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<u>16</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de participações em controladas de natureza imobiliária		(230.000)
Redução de capital de controladas de natureza imobiliária		101
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>4.a</b>	<u>(229.899)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas		230.000
Custos relacionados a emissão de cotas		(117)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>7.a</b>	<u>229.883</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		<u>-</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

-

# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **1 Contexto operacional**

O Fundo Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 7 de fevereiro de 2020, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo V do regulamento, decorrente do ganho de capital obtido por meio da aquisição dos ativos imobiliários e posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos, conforme permitido pelo regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em ativos imobiliários será alocada em ativos financeiros, em observância à política de investimento do Fundo.

O investimento no Fundo (i) não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas; e (ii) não conta com garantia do administrador, do gestor, do consultor especializado, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou com qualquer mecanismo de seguro.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Servicer S.A.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 25 de agosto de 2021.

# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **3 Principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apuração de resultados**

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

#### **b. Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

#### **c. Cotas de sociedade de propósito específico**

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) – Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Quando existem evidências de caráter permanente em relação aos investimentos, a administração realiza análise do valor recuperável dos investimentos, sendo reconhecida a correspondente provisão para perdas, quando aplicável.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **d. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

#### **e. Obrigação por complemento do preço de aquisição**

Representa a parcela correspondente ao pagamento adicional do preço de aquisição da companhia investida aos sócios vendedores vinculado aos lucros futuros da companhia investida conforme acordado firmado no contrato de compra e venda divulgado na nota explicativa 4(d).

As movimentações da referida obrigação são registradas diariamente em conta no passivo impactando diretamente o resultado do fundo, conforme demonstrado na rubrica “Ajuste do complemento do preço de aquisição” na “Demonstração do resultado do exercício”.

## **4 Ativos de natureza imobiliária**

### **a. Cotas de sociedades de propósito imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía investimentos na Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) que é uma sociedade por ações regida por estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, incluindo a Lei nº 6.404/76, conforme alterada (“Lei das S.A.”).

A Companhia tem por objeto social a participação como sócia ou acionista em outras sociedades (“Investidas”) cujo objeto social se enquadre em qualquer das atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo planejamento, promoção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários, compreendendo a entrega de unidades habitacionais e comerciais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário bem como a participação em outras sociedades como sócia ou acionista. As Investidas poderão, ainda, alugar imóveis próprios, residenciais e não-residenciais, executar e/ou contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e complementares necessários, nos termos da Lei nº 4.591/64.

A Companhia foi constituída em 20 de agosto de 2019, tem prazo indeterminado de duração e sede e foro na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1.101 a 1.104, CEP 22.775-057.

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 21 de dezembro de 2020 o Fundo, na qualidade de comprador e a Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Even”), na qualidade de vendedora, firmaram o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, no qual o Fundo realizou a aquisição da totalidade das ações da Companhia pelo valor de R\$ 237.600. Em relação ao valor de aquisição, R\$ 230.000 foram pagos em espécie e a parcela remanescente, no valor de R\$ 7.600, foi compensado pela emissão das cotas mezanino II do Fundo, de acordo com a nota explicativa 7(a)i.

Adicionalmente, o contrato prevê a obrigação por complemento do preço de aquisição da investida conforme nota explicativa 4(d).

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia detém o controle nas entidades listadas abaixo:

- Even-Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Riachuelo Corporate”)- segmento comercial composto de 220 unidades.
- Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Up Barra e Up Barra Mais”) segmento residencial econômico composto de 950 unidades.
- Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. “Haddock Business” - segmento comercial composto de 220 unidades.
- Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“You Botafogo”) - segmento residencial econômico composto de 127 unidades.
- Even-RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Arcos 123”) - segmento comercial composto de 178 unidades.
- Even-RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. “Up Norte” - segmento residencial econômico composto de 420 unidades.
- Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Assembleia One”)- segmento comercial compostos de 174 unidades.

<b>Empresa</b>	<b>Critério de avaliação</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Participação 31/12/2020</b>	<b>Investimento 31/12/2020</b>
Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	Equivalência patrimonial	32.253.820	100%	352.362

As demonstrações financeiras da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas pela RSM Brasil Auditores Independentes, que emitiu relatório em 26 de março de 2021, sem modificação.

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

Durante o período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, a movimentação do investimento na Companhia está assim apresentado:

	<u><b>2020</b></u>
<b>Saldo inicial</b>	-
(+) Aquisição	237.600
(-) Redução de capital	(101)
(+) Equivalência patrimonial (i)	(1.552)
(+) Obrigação por complemento do preço de aquisição (ii)	<u>116.415</u>
<b>Saldo final</b>	<b>352.362</b>

(i) – Resultado de equivalência patrimonial referente ao período de 18 de dezembro a 31 de dezembro de 2020.

(ii) – De acordo com a nota explicativa 4(d).

#### **b. Créditos supervenientes**

Conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças todos os valores recebidos pelas Investidas ou pela Companhia de clientes após 16 de outubro de 2020 em razão de vendas de unidades imobiliárias, realizadas até essa data, em relação às quais as Investidas possuem compromissos de compra e venda em vigor, cujos clientes estão inadimplentes, com alta probabilidade de distrato em função do prazo de inadimplência, serão de titularidade exclusiva da Even naquilo em que excederem o valor atribuído ao respectivo imóvel no Relatório de Unidades Imobiliárias devendo ser a ela integralmente revertidos pelo Fundo como complemento do preço de aquisição da Companhia.

No período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, a Administradora não identificou créditos que se enquadrem nessa categoria.

#### **c. Complemento de preço inicial**

No caso de verificada quaisquer das hipóteses abaixo, o Fundo deverá pagar à Even, no prazo de 30 (trinta) dias contados do referido evento, o montante irretratável equivalente a R\$ 67.380, corrigido mensalmente pelo IPCA e acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% ao ano.

(a) substituição ou destituição do Consultor Especializado de suas funções sem justa causa, ressalvado em caso de substituição do Consultor Especializado por outra empresa de seu grupo empresarial, ou renúncia do Consultor Especializado às suas funções com justo motivo;

(b) emissão de novas Cotas do Fundo, após a Primeira Emissão e a Segunda Emissão, sem a prévia anuência da Even, exceto caso o Fundo não disponha de recursos para realizar o pagamento de suas despesas, hipótese na qual poderá ser realizada uma nova emissão de cotas exclusivamente para o Fundo captar recursos para pagamento das referidas despesas;

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020** Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (c) a aquisição, direta ou indireta, de novos ativos pelo Fundo, sem a prévia anuência da Even;
- (d) alteração nas características das Cotas da Primeira Emissão e Segunda Emissão ou na remuneração das mesmas, conforme definidos no Regulamento do Fundo em vigor na data da Primeira Emissão, que afetem a ordem de prioridade de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, sem a prévia anuência da Even;
- (e) o aumento da taxa de administração prevista no Regulamento em vigor na data da Primeira Emissão, sem a prévia anuência da Even;
- (f) aprovação da dissolução ou liquidação do Fundo pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, exceto se houver prévia anuência da Even;
- (g) a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, sem a prévia anuência da Even; ou
- (h) alteração do prazo de duração do Fundo, sem a prévia anuência da Even.

No período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, não houve a materialização de nenhuma das hipóteses acima, não sendo necessário o registro do complemento de preço.

#### **d. Obrigação por complemento do preço de aquisição**

A partir do momento em que os valores de referência das cotas seniores, das cotas mezanino I e das cotas mezanino II sejam iguais a zero, na forma descrita na nota explicativa 7, nada mais será devido aos cotistas a título de amortização e/ou rendimentos, devendo todo o valor excedente decorrente da venda dos ativos imobiliários passar a ser direcionado pelo Fundo à Even, como complemento do preço de aquisição dos ativos imobiliários, na forma do contrato de compra e venda de ações e outras avenças.

Igualmente, e na forma do contrato de compra e venda de ações e outras avenças, caso a Even seja substituída ou destituída de suas funções sem justa causa, além das demais hipóteses previstas no regulamento, o complemento do preço inicial de transferência dos ativos imobiliários deverá ser pago a Even no momento da sua substituição ou destituição, independentemente de quaisquer dos valores de referência das cotas senior, das cotas mezanino I ou das cotas mezanino II serem iguais a zero, devendo tal pagamento ser considerado um complemento do preço de aquisição dos ativos imobiliários.

Valor de referência: o valor equivalente a, em relação às (a) cotas seniores, o preço de emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da data da primeira integralização do Fundo; (b) cotas Mezanino I, o preço de emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da data da primeira integralização do

# Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo; e (c) cotas Mezanino II, o preço de emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da data da segunda emissão; deduzidos os recebimentos intermediários do comprador, apurado no dia 22 (vinte e dois) de cada mês (data de referência), e caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente, observada a ordem de prioridade estabelecida no Regulamento em vigor na data da primeira emissão. O Valor de referência de cada classe de cotas será calculado de acordo com as fórmulas previstas no contrato de compra e venda.

Segue abaixo a movimentação ocorrida no período.

	<u>2020</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
(+) Obrigação por complemento do preço de aquisição	116.415
(-) Ajuste da obrigação por complemento do preço de aquisição	(3.134)
<b>Saldo final</b>	<u>113.281</u>

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo decorrente da obrigação do complemento do preço de aquisição é de R\$ 113.281.

## 5 Gerenciamento e fatores de riscos

### a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos Fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos Fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de *compliance* e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada Fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos Fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.



# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **b. Fatores de risco**

**Riscos de mercado e fatores macroeconômicos relevantes.** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

**Riscos de liquidez e impossibilidade de resgate das cotas.** A aplicação em cotas de um Fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido aos cotistas solicitar o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de Fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Riscos de liquidez da carteira.** Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador e o gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários ou dos ativos financeiros poderá impactar o

# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

patrimônio líquido do Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem frações ideais da sociedade investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Riscos de crédito.** Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na sociedade Investida até que o valor de referência, definido em regulamento, de suas cotas seja igual a zero. A sociedade Investida tem como objeto social participar como sócia no capital social das SPEs detentoras dos empreendimentos, conforme disposto no regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não existência ou não distribuição de dividendos da sociedade investida, que por sua vez, está sujeita ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos ou, ainda, poderão rescindir, ceder ou distratar referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

## **6 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **7 Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo será representado por três classes de cotas a saber:

**Cota seniores:** que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às cotas mezanino I e cotas mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o valor de referência das cotas seniores, conforme definido no item (a) do termo definido “valor de referência” do capítulo I do regulamento, seja igual a zero;

**Cotas mezanino I:** que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às cotas mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o valor de referência das cotas mezanino I, conforme definido no item (b) do termo definido “valor de referência” do capítulo I do regulamento, seja igual a zero;

**Cotas Mezanino II:** são as cotas do Fundo que receberão os recursos decorrentes de amortização e/ou rendimentos, até que o valor de referência das cotas mezanino II, conforme definido no item (c) do termo definido “valor de referência” do capítulo I do regulamento, seja igual a zero.

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo administrador.

A remuneração das classes de cotas estão previstas na nota explicativa 4(b).

#### **a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

##### **(i) Subscrição e integralização**

O administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas, no total de 2.150 (duas mil, cento e cinquenta) cotas seniores e 150 (cento e cinquenta) cotas mezanino I, destinadas a distribuição por meio de oferta restrita, bem como a 2ª (segunda) emissão de cotas, no total de 76 (setenta e seis) cotas mezanino II, destinadas à subscrição privada pela Even, imediatamente após o encerramento da referida oferta restrita, sendo todas as cotas com valor nominal unitário de R\$100 perfazendo o montante total de R\$237.600 na respectiva data de emissão. Não foi prevista a possibilidade de distribuição parcial das cotas.

Emissões de novas cotas, após a primeira emissão e a segunda emissão, poderão ser realizadas mediante aprovação da assembleia geral, observado o quórum de que trata o capítulo IX do regulamento.

Durante o período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 foram integralizados o total de R\$ 237.600, dos quais R\$ 230.000 referente às cotas

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

seniores e mezanino I foram integralizados em espécie, e a parte remanescente, no valor de R\$ 7.600 referente às cotas mezanino II, foi compensado por uma parcela, no mesmo valor, referente à aquisição de ações de sociedade de propósito específico.

Em 31 de dezembro de 2020, a quantidade e o valor patrimonial das cotas do Fundo estão apresentados da seguinte forma:

<b>Classe de cota</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor patrimonial</b>
Sênio	2.150	100.538,48161463
Mezanino I	150	100.621,94931827
Mezanino II	76	100.480,96763158

#### **(ii) Custos relacionados à emissão de cotas**

No período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o valor de R\$ 117 (pagamento de despesa com comissões), referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

#### **(iii) Amortização**

A amortização parcial das cotas implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado. Após a amortização total das cotas, tais cotas serão canceladas, sendo que as cotas da classe subsequente passarão a ser amortizadas, de acordo com a ordem estabelecida no regulamento do Fundo e apresentada acima. A amortização será linear para determinada classe de cotas.

Durante período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

#### **(iv) Resgate**

Não é permitido aos cotistas solicitar o resgate de cotas.

#### **(v) Ambiente de negociação das cotas**

As cotas seniores e as cotas mezanino I serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3. As cotas mezanino II objeto da segunda emissão serão subscritas e integralizadas pelo respectivo investidor junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo, sendo que o referido investidor poderá registrar as cotas mezanino II para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3, após a respectiva integralização, sob o código ERCR11.

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

#### **(vi) Distribuição de rendimentos**

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2020</u>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>1.407</b>
(-) Ajuste equivalência patrimonial	1.552
(-) Ajuste do complemento do preço de aquisição	(3.134)
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>(175)</b>
<b>Total apropriado no período</b>	<u>-</u>
<b>Percentual distribuído</b>	<b>0%</b>

Durante o período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo não apurou lucro base caixa.

#### **(vii) Evolução e rentabilidade**

<b>Período</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
De 18 de dezembro a 31 de dezembro de 2020	0,54

<b>Período</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
De 18 de dezembro a 31 de dezembro de 2020	0,62

<b>Período</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
De 18 de dezembro a 31 de dezembro de 2020	0,48

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

### **8 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor especializado:	Even Construtora e Incorporadora S.A.

### **9 Encargos do Fundo**

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	<b>2020</b>	
<b>Despesas administrativas</b>	<b>R\$</b>	<b>% sobre o PL Médio</b>
Auditoria externa	164	0,07%
Consultoria	18	0,01%
Taxa de administração	8	0,00%
Tributária	4	0,00%
Taxa de escrituração	1	0,00%
<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>0,08%</b>

**Patrimônio líquido médio (não auditado) 236.795**

#### **i. Remuneração dos prestadores de serviço**

Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, será devida pelo Fundo uma taxa de administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) pelos serviços de administração, custódia e controladoria, 0,10% (dez centésimos por cento por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido apurado diariamente, à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada a remuneração mensal mínima de R\$18. (dezoito mil reais), sendo que tal montante será dividido entre os prestadores de serviço na seguinte proporção:
  - (a) 35% (trinta e cinco por cento) serão pagos ao administrador, pelos serviços de administração fiduciária do Fundo;
  - (b) 35% (trinta e cinco por cento) serão pagos ao gestor, a título de taxa de gestão, pelos serviços de gestão dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo;
  - (c) 15% (quinze por cento) serão pagos ao administrador, pelos serviços de custódia qualificada; e
  - (d) 15% (quinze por cento) serão pagos ao gestor, pelos serviços de controladoria de ativos;
- (ii) pelos serviços de escrituração das cotas, a partir da primeira integralização de cotas, o valor correspondente a:

<b>Quantidade de cotistas</b>	<b>Remuneração mensal</b>
Até 2.000 (dois mil)	R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo de R\$2 (dois mil reais) por mês.
De 2.001 (dois mil e um) até 10.000 (dez mil)	O valor da remuneração prevista na linha acima com relação aos primeiros 2. (dois mil) cotistas, sendo devido o valor de R\$0,90 (noventa centavos) por cotista que exceder o limite de 2. (dois mil).
Acima de 10.000 (dez mil)	O valor da remuneração prevista nas duas linhas acima com relação, respectivamente, aos primeiros 2. (dois mil) cotistas e os cotistas subsequentes, até 10. (dez mil) cotistas, sendo devido o valor de R\$0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceder o limite de 10. (dez mil).

Não há previsão de cobrança de taxa de performance.

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

#### **ii. Consultor especializado**

A partir da primeira integralização de cotas, será devido ao consultor especializado, pelos serviços de consultoria especializada do Fundo e gestão dos ativos imobiliários integrantes da carteira, bem como da sociedade investida e das SPEs, uma taxa de consultoria correspondente a:

- (i) R\$50 (cinquenta mil reais) por mês, até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) a contar do mês subsequente à primeira integralização de cotas do Fundo; e
- (ii) R\$30 (trinta mil reais) por mês, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) a contar da primeira integralização de cotas até o final do prazo de duração do Fundo ou até a rescisão do contrato de consultoria e gestão imobiliária, o que ocorrer primeiro.

## **10 Atos societários**

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 21 de dezembro de 2020, os cotistas presentes, deliberaram por:

(i) a autorização para a aquisição, pelo Fundo, dos ativos imobiliários, conforme definidos no regulamento do Fundo, isto é, da totalidade das ações, ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1.101 a 1.104, Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.595.494/0001-16 (“Sociedade Investida”), atualmente de propriedade da sociedade contratada para a prestação dos serviços de consultoria especializada para o Fundo e os serviços de administração e gestão imobiliária para a Sociedade Investida, Even Construtora e Incorporadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22 (parte), 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.470.988/0001-65 (“Consultor Especializado” ou “Even”), por meio do “contrato de compra e venda de ações e outras avenças”, celebrado em 21 de dezembro de 2020 entre o Fundo e a Even, com interveniência anuência da sociedade investida (“contrato de compra e venda de ações e outras avenças”), sendo que tal operação (a) caracteriza situação de potencial conflito de interesses, nos termos inciso V, § 1º, do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”); e (b) os ativos imobiliários representarão até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e a autorização ao administrador e ao gestor, conforme o caso, para que pratiquem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações desta assembleia geral extraordinária.

(ii) tendo em vista as aprovações supra, autorizar o administrador e o gestor, conforme o caso, a praticarem todos os atos necessários à execução das deliberações supra.



# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

### **11 Política de divulgação das informações**

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

### **12 Informações tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando especificado**

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## **13 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada na NE.10, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

<b>Parte relacionada</b>	<b>Natureza do relacionamento</b>	<b>Ativos/Passivos Financeiros</b>	<b>Tipo de transação</b>	<b>Saldo</b>	<b>Resultado</b>
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração, custódia, controladoria e gestão	Passivo e Despesa	8	(8)
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de escrituração	Passivo e Despesa	1	(1)

## **14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **15 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

# **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **16 Outras informações**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

### **17 Eventos subsequentes**

Em ata de assembleia geral de cotistas realizada em 20 de janeiro de 2021, os cotistas presentes deliberaram por:

- (i) Estabelecer, exclusivamente com relação à distribuição de resultados do Fundo referente ao mês de janeiro/2021, que somente farão jus ao recebimento os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento de 21 de janeiro de 2021, sendo que os pagamentos deverão ser realizados em 5 (cinco) dias úteis a contar de tal data.
- (ii) Sem prejuízo do disposto acima, alterar o item 13.2 do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a seguinte redação (Anexo I):

“13.2. Os lucros apurados na forma acima poderão ser pagos, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento do dia 17 (dezesete) de cada mês, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil subsequente. Os pagamentos serão realizados em no mínimo 5 (cinco) dias úteis a contar de tal data por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.”

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 25 de março de 2021, os cotistas presentes, detentores de 100% (cem por cento) da totalidade das cotas em circulação, deliberaram por:

- (i) Ratificar a 1ª e 2ª alteração ao contrato de compra e venda de ações e outras avenças, celebrado entre o Fundo e o consultor especializado;

## **Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Período de 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Alterar os itens abaixo do regulamento do Fundo, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“12.10. As cotas, observada a ordem de prioridade estabelecida nos incisos (i), (ii) e (iii) do item 12.2, poderão ser amortizadas mensalmente pelo administrador, de acordo com os termos, prazos e condições estabelecidos no item 13.2 do regulamento, até o pagamento da respectiva última parcela de amortização.

“12.11. Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota na data de referência, nos termos do item 13.2 e Anexo IV do regulamento.

Anexo IV:

“Data de referência = Significa o 5º (quinto) dia útil subsequente ao dia 17 (dezesete) de cada mês (sendo que, caso o dia 17 (dezesete) de um mês não seja dia útil, o período de 5 (cinco) dias úteis será contado a partir do primeiro dia útil subsequente ao respectivo dia 17(dezesete)), sendo o mês de referência o período mensal compreendido entre duas datas de referência consecutivas.”

Ratificar todas as amortizações e distribuições de rendimentos realizadas pelo Fundo até a presente data.

\* \* \*

Jorge Cezar Porciano Derossi  
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17