

# ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 37.266.902/0001-84

## PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF ME sob o n.º 37.266.902/0001-84 (“Fundo”), apresenta a seguinte proposta (“Proposta da Administração”) em complemento à Carta Consulta Formal submetida aos cotistas do Fundo, conforme divulgada nesta data (“Consulta”), diante do pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária apresentado por **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 43.470.988/0001-65, na qualidade de Consultor Especializado do Fundo (“Consultor Especializado”), conforme esclarecimentos prestados em correspondência datada de 26 de setembro de 2022 (“Solicitação de AGE”), com a finalidade de consultar os cotistas a respeito do quanto a seguir:

*(a) a alteração do limite de desconto que pode ser concedido na comercialização das Unidades residenciais dos Empreendimentos, conforme previsto na Cláusula 5.1.3.(a) do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada, Gestão Imobiliária e Outras Avenças, firmado, em 16 de dezembro de 2020, entre o Fundo e o Consultor Especializado (“Contrato de Consultoria”), passando dos atuais 10% (dez por cento) para 13% (treze por cento), e do limite de desconto que pode ser concedido na comercialização das Unidades comerciais dos Empreendimentos, passando dos atuais 50% (cinquenta por cento) para 60% (sessenta por cento), mantendo-se inalteradas as demais condições comerciais do Contrato de Consultoria.*

Conforme esclarecido na Solicitação de AGE, a modificação do limite de desconto recomendado para deliberação na Consulta é decorrente da deterioração significativa e instabilidade do cenário macroeconômico brasileiro verificado desde a constituição do Fundo, ocorrida em dezembro de 2020.

Foi ponderado pelo Consultor Especializado que o aumento das taxas de juros SELIC, aumento das taxas de juros do financiamento imobiliário e a expressiva alta da inflação foram fatores determinantes na verificação da velocidade de vendas realizada abaixo do planejado inicialmente.

Diante do contexto macro econômico, da forte concorrência em estoques de empreendimentos imobiliários localizados no entorno dos empreendimentos detidos pelas SPEs do Fundo (“Empreendimentos”), do preço dos imóveis que não acompanhou a inflação, que reajusta as tabelas de vendas previstas no Contrato de Consultoria (IPCA), são necessárias ações de vendas com descontos relevantes. Adicionalmente, o Consultor Imobiliário realizou constantes campanhas de vendas, com equipe local dedicada a fomentar a demanda e obter resultados de vendas que ainda assim não atingiram o planejamento inicial, razão pela qual foi solicitada a realização da Consulta, nos termos acima.

Para a maior compreensão dos cotistas sobre a finalidade da Consulta e para o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o tema, será realizada uma apresentação pelo Consultor Especializado, no dia 18 de outubro de 2022, às 11h00. Os cotistas do Fundo que desejarem participar da apresentação, deverão enviar um e-

mail e solicitar o *link* para [ri@even.com.br](mailto:ri@even.com.br), com, no mínimo, 1(um) dia de antecedência, ou seja, até o dia 17 de outubro de 2022, às 11h.

Por fim, o Consultor Especializado se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos através do contato abaixo:

**Tiago Krall Barreto** - E-mail: [ri@even.com.br](mailto:ri@even.com.br)

A Administradora propõe pela aprovação da matéria objeto da Consulta, diante da recomendação do Consultor Especializado de que o aumento dos percentuais de desconto elevará a probabilidade de atingimento do Valor de Referência das classes de cotas, conforme previsto em Regulamento<sup>1</sup>.

Sendo o que nos cumpria, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2022.

## **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

---

<sup>1</sup> Isso não implica em garantia do atingimento do Valor de Referência de cada classe, e nem na eliminação dos riscos previstos no Anexo I do Regulamento, especialmente o abaixo transcrito:

34. Risco de diferentes classes de Cotas: O Fundo prevê a emissão de três classes distintas de Cotas, as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino I e as Cotas Mezanino II, que têm diferentes prioridades de recebimento de rendimentos e amortizações entre elas, de forma que as Cotas Mezanino I somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Seniores e as Cotas Mezanino II somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Mezanino I, não havendo garantia de que os recursos percebidos pelo Fundo serão suficientes para a amortização de quaisquer classes de Cotas. Adicionalmente, os Cotistas titulares de Cotas Mezanino I e Cotas Mezanino II estão mais expostos aos riscos de demora ou incerteza quanto ao retorno de seus investimentos.