

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

CNPJ/ME 37.266.902/0001-84

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 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/ME sob o nº 37.266.902/0001-84 ("Fundo"), apresenta a seguinte proposta ("Proposta da Administração") em complemento à Consulta Formal, conforme divulgada nesta data ("Consulta") e submetida aos cotistas do Fundo, com a concordância da **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, no 1400, 2o andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no sob o nº 43.470.988/0001-65, na qualidade de consultor especializado do Fundo ("Consultor Especializado") , diante do pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária apresentado à Administradora por cotistas que detém mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 6.5 do regulamento do Fundo, conforme correspondência datada de 21 de outubro de 2022, na qual foi solicitada a implementação de ações que visem acelerar a venda total dos ativos ("Solicitação de AGE"), com a finalidade de consultar os cotistas do quanto a seguir:

*(a) a alteração do limite de desconto que pode ser concedido na comercialização das Unidades comerciais 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 e aditado em 24 de outubro de 2024, entre o Fundo e o Consultor Especializado ("Contrato de Consultoria"), de forma que o Consultor Especializado possa realizar a venda de unidades comerciais, desde que respeitado o valor mínimo médio de R\$3.000,00 (três mil reais) por metro quadrado (bruto de comissão), das unidades comercializadas desde a data de assinatura do Contrato em 16 de dezembro de 2020, mantendo-se inalteradas as demais condições comerciais do Contrato de Consultoria.*

A Administradora, diante do quanto indicado pelos cotistas na Solicitação de AGE e conforme validado pelo Consultor Especializado, propõe a aprovação da matéria objeto da Consulta, que visa permitir a implementação de ações pelo Consultor Especializado que viabilizem venda total dos ativos e aumentem a probabilidade das vendas das unidades comerciais atualmente existentes em estoque. Conforme ponderado, a negociação de unidades comerciais, observado o valor mínimo médio de R\$3.000,00 (três mil reais) por metro quadrado, poderá ser realizada junto a diferentes tipos de adquirentes, inclusive investidores profissionais e, por consequência, pode resultar na diminuição do estoque atual e dos custos de manutenção destas unidades, o que vem prejudicando a probabilidade de atingimento do Valor de

Referência das classes de cotas, conforme previsto em Regulamento<sup>1</sup>.

Como é possível observar através dos Relatórios Gerenciais, as vendas das unidades comerciais podem ter sido prejudicadas pelo aumento das taxas de juros SELIC, aumento das taxas de juros do financiamento imobiliário e a expressiva alta da inflação, fatores estes que se mostraram 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 apresentada a Solicitação de AGE, nos termos acima, como ponderado pelos cotistas.

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

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

Rio de Janeiro, 29 de novembro 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.