

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 seu pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária apresentado à Administradora (Anexo I), com a finalidade de consultar os cotistas do quanto a seguir:

(a) da Proposta de Aquisição ("Proposta"), encaminhada pela ENFORCE GESTÃO DE ATIVOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 25.370.971/0001-54, com sede na Avenida Carlos Grimaldi, nº 1.701, 5º andar, Galleria Corporate, na cidade de Campinas e estado de São Paulo, CEP 13.091-000, e BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, sala 601, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro e estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.250-911, inscrito no CNPJ/MF nº 30.306.294/0001-45 ("BTG"), para a aquisição de Unidades Comerciais ("Imóveis").

(b) da alteração do limite de desconto que pode ser concedido na comercialização das Unidades comerciais dos Empreendimentos, vigente pelo período de até 120 (cento e vinte) dias contados da data da deliberação dos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário e 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, aditado em 24 de outubro de 2022 e em 15 de dezembro de 2022, entre o Fundo e o Consultor Especializado ("Contrato de Consultoria"), de forma que o Consultor Especializado possa realizar a venda de unidades comerciais às Proponentes Compradoras da Proposta, desde que respeitado o valor mínimo médio de R\$ 2.788,06 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, conforme validado pelo Consultor Especializado, propõe a aprovação das matérias objeto da Consulta, que visa permitir a venda estruturada de unidades comerciais, o que contribui para diminuir as unidades atualmente existentes em estoque. Além disso, conforme ponderado, a negociação das unidades comerciais remanescentes pelo valor mínimo médio de R\$ 2.788,06 por metro quadrado, 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 Regulamento¹.

É possível observar através dos Relatórios Gerenciais, que 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 a aprovação dos itens da ordem do dia se mostram como a melhor alternativa.

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

Diego Angelo Saraiva - E-mail: dsaraiva@even.com.br

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

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2023.

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

¹ 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.

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO I

São Paulo, 07 de Junho de 2022.

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora do Estoque Residencial e Comercial,
Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário.

Ref.: Recomendações à Administradora sobre proposta para venda de imóveis de parte das Sociedades que têm investimentos indiretos do Fundo de Investimento Imobiliário.

Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Consultora”) com sede Cidade e Estado de São Paulo, à R. Hungria, n.º 1400, 2º andar, Parte, CNPJ/MF n.º 43.470.988/0001-65, **Consultora do Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro, Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo de Investimento Imobiliário”)** constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472/2008, conforme alterada, CNPJ/MF n.º 37.266.902/0001-84 e do qual Vossa Senhoria é Administradora vem a vossa presença:

Informar que recebeu das Empresas **Enforce Gestão de Ativos S.A.** com sede na Av. Carlos Grimaldi, n.º 1.701, 5º andar, Galleria Corporate, Campinas, São Paulo, CNPJ/MF n.º 25.370.971/0001-54 e **Banco BTG Pactual** com sede na Praia Botafogo, n.º 501, Bloco II, sala 601, Botafogo, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CNPJ/MF n.º 30.306.294/0001-45, quando em conjunto **“Potenciais Compradoras”**, proposta para venda e compra de imóveis (**“Proposta para Venda e Compra de Imóveis”**).

Dado que os imóveis objeto da **Proposta para Venda e Compra de Imóveis** integram o portfólio das Sociedades nas quais o **Fundo de Investimento Imobiliário** é investidor indireto, quais sejam: Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF n.º 10.156.774/0001-60; Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF n.º 19.566.988/0001-89; Even-RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF n.º 09.162.279/0001-84; Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF n.º 08.604.066/0001-00 e Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF n.º 14.160.506/0001-72, quando em conjunto **“Sociedades”**.

Recomendar que promova assembleia de cotistas do **Fundo de Investimento Imobiliário** para consulta sobre o assunto, sendo certo que na qualidade de **Consultora do Fundo de Investimento Imobiliário** recomenda o Aceite da proposta comercial que em síntese, considera as seguintes condições:

DS


DS




1- Valor total :R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), considerando o valor do portfólio de cada uma das **Sociedades**, por lote de imóveis e conforme abaixo:

Razão Social	Empreendimento	Qtd. unidades	m ² por empreend.	VGV por empreend. (Enforce)	\$/m ² por empreend.
Even RJ 16/12 E. I. Ltda.	ARCOS 123	54	1.391,62	3.813.473,96	2.740,31
Volans Even E. I. Ltda.	ASSEMBLEIA ONE	56	2.331,95	7.725.840,29	3.313,04
Lambda Even Rio E. I. Ltda.	HADDOCK BUSINESS	16	620,76	1.760.354,40	2.835,81
Even RJ 01 E. I. Ltda.	RIACHUELO 366	68	2.652,18	5.700.331,35	2.149,30
		194	6.996,51	19.000.000,00	2.788,06

2-Condições Precedentes do Negócio:

(i) aquisição conjunta dos imóveis em estoque e que atualmente compõem o portfólio das **Sociedades**, resguardado o exercício do direito de preferência de eventuais locatários, sendo que no caso do exercício deste direito as **Potenciais Compradoras** realizarão aquisição dos lotes de imóveis remanescentes, com abatimento do preço das unidades excluídas do negócio,

(ii) notificação aos locatários dos imóveis, informando sobre o Direito de Preferência na aquisição dos imóveis, desde que nas mesmas condições ofertadas pelas **Potenciais Compradoras à Sociedade** em questão, ou seja : aquisição conjunta por lote de imóveis, pelo preço informado acima no item 1), considerando o valor a ser pago à **Sociedade** em questão,

(iii) aprovação pelos cotistas do **Fundo de Investimento Imobiliário** da **Proposta para Venda e Compra de Imóveis**,

(iv) Formalização da compra e venda dos Imóveis em termos usuais de padrão de mercado (contendo cláusulas de responsabilidade por evicção, assunção de passivos cujo fato gerador seja anterior à aquisição, incluindo benfeitorias indenizáveis que não tenham sido efetivamente informadas às Promitentes Compradoras, dentre outras),

(v) Entrega dos imóveis livre e desimpedidos de pessoas e coisas (ressalvados aqueles que se encontrem locados) e de irregularidades regulatórias e registrais, ônus tais como mas não se limitando à garantia prestada no financiamento à construção, gravames, judiciais ou extrajudiciais, de qualquer espécie ou natureza, inexistindo sobre os mesmos, e sobre as Vendedoras e suas afiliadas, quaisquer litígios ou pendências que possam impedir ou prejudicar a livre disponibilidade, encontrando-se os mesmos totalmente livres de pessoas e/ou coisas,

(vi) apresentar as certidões negativas imobiliárias (enfiteuse, IPTU, FUNESBON, taxa de lixo, condomínio, CND de Obra) e/ou fiscais, bem como matrículas atualizadas sem apontamentos não sanados.



3- O pagamento do preço parcelado, sendo:

(i) 20% (vinte por cento) à título de sinal na data de assinatura do compromisso de venda e compra dos Imóveis.

O Compromisso de Venda e Compra será firmado em até 10 (dez) dias úteis, contados da data em que forem apresentados os documentos que comprovem estar superadas as condições precedentes informadas nos itens: 2 (ii), 2 (iii) e 2 (iv) com a apresentação dos comprovantes da solicitação realizada junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, para que proceda averbação da extinção de ônus e gravames, tais como mas não se limitando à garantia prestada no financiamento à construção

(ii) 30% (trinta por cento) como parcela intermediária, na data da lavratura da escritura de venda e compra.

A Escritura de Venda e compra será firmada em até 10 (dez) dias úteis, contados da data em que forem apresentados os documentos que comprovem estar superadas as condições precedentes informadas nos itens: 2(i) manifestação dos Locatários a respeito da oferta do Direito de Preferência na aquisição dos imóveis, ou alternativamente após o decurso do prazo para o exercício de referido direito, 2(v) certidão de ônus reais (matrícula) de todos os imóveis objeto da venda e compra livres e desimpedidos de ônus e gravames e 2(vi).

(iii) 50% (cinquenta por cento) na data de registro da escritura definitiva de compra e venda.

4- Aquisição dos imóveis por Sociedade(s) controlada(s) pela **Enforce Gestão de Ativos S.A.** ou o **Banco BTG Pactual** ou ainda em conjunto, por ambos, bem como Fundo(s) de Investimentos gerido(s) pelas proponentes.

5- Período de Exclusividade: 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura da Proposta Vinculante para Aquisição pelas **Potenciais Compradoras** dos imóveis do portfólio das **Sociedades**, acrescidos de 30 dias contados da data em que forem superadas as Condições Precedentes do Negócio, nelas inclusas o aceite formal do **Fundo de Investimento Imobiliário** à Proposta Vinculante.

Recomendar a Administradora a assinatura na Proposta Vínculante.


Por fim, recomendar a Administradora que promova consulta aos cotistas do **Fundo de Investimento Imobiliário** sobre o seguinte tema:

Alteração no limite de desconto que pode ser concedido na comercialização das Unidades comerciais das **Sociedades** com as **Proponentes Compradoras**, vigente pelo período de até 120 (cento e vinte) dias contados da data da deliberação dos cotistas do **Fundo de Investimento Imobiliário**, nos seguintes termos: conforme previsto na Cláusula 5.1.3.(a)




do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada, Gestão Imobiliária e Outras Avenças, firmado em 16/12/2020, aditado em 24/10/2022 e em 15/12/2022, entre o **Fundo de Investimento Imobiliário** e a **Consultora** de forma que a **Consultora** possa realizar a venda de unidades comerciais, desde que respeitado o valor mínimo médio de R\$ 2.788,06 (Dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e seis centavos) por metro quadrado (bruto de comissão), das unidades comercializadas desde a data de assinatura do Contrato em 16/12/2020, mantendo-se inalteradas as demais condições comerciais do Contrato de Consultoria.

Cordialmente.

DocuSigned by:


5BA3C871C28E4E7...

DocuSigned by:


46AB2566BAA3441...

Even Construtora e Incorporadora S.A.

