

Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.266.902/0001-84

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

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

Rio de Janeiro - RJ

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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Mensuração do valor do investimento e reconhecimento do resultado de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo detém investimento no montante de R\$236.446 mil, mantido em cotas de sociedade de propósito específico de capital fechado (“Companhia Investida”), avaliado pelo método de equivalência patrimonial, que nessa data representa 135,58% do seu patrimônio líquido. Devido à relevância do montante envolvido em relação ao total do ativo e ao patrimônio líquido, e tendo em vista que a manutenção dos investimentos é a principal transação contábil do Fundo, consideramos como principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação do registro inicial do investimento; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial; (iii) leitura do relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras auditadas da Companhia Investida; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que todos os assuntos considerados como principais assuntos de auditoria estão livres de distorção material no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação de opinião em 25 de agosto de 2021.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 de o 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 da 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:

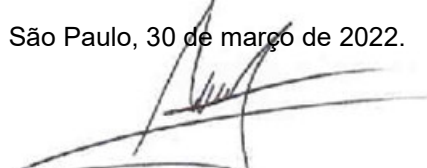
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 às 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a administração 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 a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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.

São Paulo, 30 de março de 2022.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.266.902/0001-84

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

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021		2020	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Circulante		309	0,18%	-	0,00%
Disponibilidades					
Conta banco movimento		7	0,00%	-	0,00%
Caixa e equivalentes caixa	4.a	7	0,00%	-	0,00%
Aplicações em operações compromissadas		302	0,17%	-	0,00%
Letra financeira do tesouro nacional	4.a	302	0,17%	-	0,00%
Não Circulante		247.749	142,06%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de sociedade de propósito específico		236.446	135,58%	352.362	147,50%
Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.a	236.446	135,58%	352.362	147,50%
Valores a receber		11.302	6,48%	-	0,00%
Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.a	11.302	6,48%	-	0,00%
Despesas antecipadas		1	0,00%	-	0,00%
Taxa anbima		1	0,00%	-	0,00%
Total do ativo		248.058	142,24%	352.362	147,50%
Passivo					
Circulante		138	0,08%	191	0,08%
Consultoria	10.a.iv	100	0,06%	18	0,01%
Taxa de administração		21	0,01%	8	0,00%
Auditoria		15	0,01%	164	0,07%
Taxa de escrituração		2	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		73.522	42,16%	113.281	47,42%
Obrigação por complemento do preço por aquisição (Earn-out)	5.c	73.522	42,16%	113.281	47,42%
Total do passivo		73.660	42,24%	113.472	47,50%
Patrimônio líquido		174.398	100,00%	238.890	100,00%
Cotas integralizadas	8	168.833	96,81%	237.600	99,46%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	8.a	(117)	-0,07%	(117)	-0,05%
Reserva de lucros		5.682	3,27%	1.407	0,60%
Total do passivo e do patrimônio líquido		248.058	142,24%	352.362	147,50%

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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2021	De. 18/12/2020 a 31/12/2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial	5.a	(15.205)	(1.552)
Ajuste do complemento do preço de aquisição (Earn-out)	5.c	39.759	3.134
Obrigações a indenizar da vendedora	5.d	11.760	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		36.314	1.582
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a	89	20
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		14	1
NTN - Notas do Tesouro Nacional		36	19
LTN- Letra do Tesouro Nacional		39	-
Resultado líquido de outros ativos financeiros		36.403	20
Outras receitas/despesas	10	(976)	(195)
Consultoria		(602)	(18)
Taxa de administração		(253)	(8)
Taxa CVM		(36)	-
Taxa de escrituração		(27)	(1)
Tributárias		(20)	(4)
Taxa anbima		(13)	-
Taxa bolsa de valores		(10)	-
Outras despesas		(15)	(164)
Resultado líquido do exercício/período		35.427	1.407
Quantidade de cotas		2.376	2.376
Resultado líquido por cota (em reais)		14.910	592

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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 18 de dezembro de 2020 (data do 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
Em 18 de dezembro de 2020 (início das atividades)	230.000	-	-	-	230.000
Integralização de cotas no período	7.600	-	-	-	7.600
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	-	(117)	-	-	(117)
Lucro líquido do período	-	-	-	1.407	1.407
Constituição de reserva	-	-	1.407	(1.407)	-
Em 31 de dezembro de 2020	237.600	(117)	1.407	-	238.890
Lucro líquido do exercício	-	-	-	35.427	35.427
Amortização de cotas	8.a.iii (68.767)	-	-	-	(68.767)
Distribuição de resultado	8.a.vi -	-	(31.152)	-	(31.152)
Constituição de reserva	-	-	35.427	(35.427)	-
Em 31 de dezembro de 2021	168.833	(117)	5.682	-	174.398

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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>De. 18/12/2020 a 31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas com aplicações em operações compromissadas	89	20
Pagamento de tributos	(20)	(1)
Pagamento de consultoria	(521)	-
Pagamento de taxa de administração	(240)	-
Pagamento de auditoria	(163)	-
Pagamento de taxa CVM	(36)	-
Pagamento de taxa de escrituração	(25)	-
Pagamento de taxa Anbima	(13)	-
Pagamento de bolsa de valores	(11)	-
Demais despesas	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(941)</u>	<u>19</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de participações em controladas de natureza imobiliária	-	(230.000)
Redução de capital	89.409	101
Obrigações a indenizar da vendedora	11.760	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>101.169</u>	<u>(229.899)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	230.000
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(117)
Amortização de cotas	(68.767)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(31.152)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(99.919)</u>	<u>229.883</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>309</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	<u>309</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>309</u>	<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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 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 indeterminado, 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

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, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 das demonstrações financeiras. 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2022.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalentes 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.

Em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pela letra financeira do tesouro.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: a provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Investimento em 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) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) 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 firmado no contrato de compra e venda divulgado na nota explicativa 5(c).

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" no quadro da "Demonstração do resultado".

h) Obrigação de indenizar da vendedora

A vendedora será responsável por indenizar, ressarcir, defender e manter isento de forma integral o comprador e pagar ou reembolsar o comprador por qualquer perda incorrida pelo comprador ou suas partes indenizáveis, conforme contrato de compra e venda de ações e outras avenças da Even Construtora e Incorporadora S.A. e o Fundo.

i) Instrumentos financeiros derivativos

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

j) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

k) Outros ativos e passivos circulantes 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).

l) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração do resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício/período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estão assim representados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco conta movimento	7	-
Operações compromissadas (i)	302	-
Total	309	-

(i.) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor de compra	302	-
Valor de revenda	302	-
Quantidade de dias (over)	1	-

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 89 (2020: R\$ 20) apropriados como rendimento de operações compromissadas, demonstrado no quadro da demonstração do resultado do exercício/período na rubrica “Rendas com aplicações em operações compromissadas”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de sociedades de propósito imobiliário (“Companhia”)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o fundo possui os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito imobiliário:

Companhia	Critério de avaliação	Participação 2021	Participação 2020	Investimento 2021	Investimento 2020
Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	Equivalência patrimonial	100%	100%	236.446	352.362

O Fundo adquiriu ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da companhia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social total e votante da companhia (“Ações”) da Even Construtora e Incorporadora S.A., conforme “contrato de compra e venda de ações e outras avenças” pelo montante de R\$ 237.600.

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, 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 investimento 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Movimentação do investimento no exercício/período:

	<u>2021</u>	<u>De 18/12/2020 a 31/12/2020</u>
Saldo inicial	352.362	-
(+) Aquisição	-	237.600
(-) Redução de capital	(89.409)	(101)
(-) Redução de capital a receber	(11.302)	-
(+) Equivalência patrimonial	(15.205)	(1.552)
(+) Obrigação por complemento do preço (Earn-out)	-	116.415
Saldo final	236.446	352.362

As demonstrações financeiras da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 29 de março de 2022, sem modificação.

c) Obrigação por complemento do preço de aquisição (Earn Out)

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 Construtora e Incorporadora S.A. – (“Even” ou “vendedora”), 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 sênior, 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação ocorrida no exercício/período:

	2021	De 18/12/2020 a 31/12/2020
Saldo inicial	113.281	-
(+) Obrigação por complemento do preço de aquisição	-	116.415
(-) Ajuste da obrigação por complemento do preço de aquisição	(39.759)	(3.134)
Saldo final	73.522	113.281

d) Obrigações a indenizar da vendedora

A Vendedora será responsável por indenizar, ressarcir, defender e manter isento de forma integral o Comprador e pagar ou reembolsar o Comprador por qualquer Perda Incorrida pelo Comprador ou suas Partes Indenizáveis em virtude de:

(a) comprovada inexistência ou insubsistência, na Data-Base, dos imóveis das SPEs que estiverem listados no Relatório de Unidades Imobiliárias da Data-Base;

(b) comprovada violação ou falha no cumprimento de qualquer obrigação assumida pela vendedora no “Contrato de compra e venda e outras avenças”;

(c) comprovada violação ou falsidade de qualquer declaração e garantia prestada pela vendedora na Cláusula 7.1 do contrato;

(d) comprovado ato, fato, obrigação, ação, omissão ou contingência de qualquer natureza, cujo fato gerador tenha ocorrido até a Data de Fechamento, ainda que sua materialização ou ciência ocorra após tal data, incluindo, sem limitação, aqueles de natureza imobiliária, trabalhista, previdenciária, tributária, cível, ambiental ou regulatória que envolvam a Companhia, as SPEs ou os Empreendimentos, a despeito de terem sido ou não revelados ou excepcionados no Contrato; e

(e) qualquer obrigação das SPEs junto a clientes em razão de distrato das vendas realizadas até a data-base das unidades do estoque virtual.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo recebeu o montante de R\$ 11.760, apresentado na “Demonstração de resultado”. (Em 2020 não houve nenhum recebimento)

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 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.

b) 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) 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.

d) 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 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.

e) Fatores de risco

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado por três classes de cotas, as cotas seniores, cotas mezanino I e cotas mezanino II, cujas características e direitos, bem como condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate encontram-se descritos no Regulamento.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não subscreveu e integralizou cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não reconheceu custo de emissão de cotas e no período 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 117 referente ao custo de emissão de cotas na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

	2021	De 18/12/2020 a 31/12/2020
Saldo inicial	117	-
Comissão cota Sênior I	-	75
Comissão cota Mezanino I	-	42
Saldo final	117	117

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Amortização

Das cotas 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;

Das 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; e

Das 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.

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.

A amortização parcial das cotas implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente 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.

Por ocasião da amortização das cotas, os cotistas beneficiados com a amortização, a qualquer título, inclusive em razão de liquidação do Fundo, se for o caso, deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou cópia de documento que comprove o valor de aquisição das cotas, incluindo, mas não se limitando a notas de corretagem. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária aplicável para cada caso.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 68.767 referente a amortização de principal conforme “demonstração das mutações do patrimônio líquido”. (Não houve amortização para o período findo em 31 de dezembro de 2020).

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sob o ticker ERRCR11 e ERRCR13.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no exercício de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, foram os seguintes:

2021		2020	
Data	Preço de fechamento em MR\$	Data	Preço de fechamento em MR\$
26/03/2021	90	-	-
18/05/2021	8.461	-	-
25/06/2021	22.800	-	-
21/07/2021	9.163	-	-
25/08/2021	44.528	-	-
06/10/2021	79	-	-
22/11/2021	29.989	-	-
06/12/2021	76	-	-

Não houve negociação em todos os meses do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 18 de dezembro 2020 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2020.

vi. Distribuição de rendimentos

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 e encargos incidentes até o mês de competência.

	2021	2020
Lucro líquido contábil	35.427	1.407
Estorno da equivalência patrimonial	15.205	1.552
(+) ganho na redução de capital (*)	26.141	-
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(45.567)	-
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(54)	(3.134)
Lucro conforme regime de caixa	31.152	(175)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	31.152	-
Percentual distribuído	100%	0%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora, bem como as informações e condições previstas no Regulamento do Fundo.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

- (ii) O montante de R\$ 31.152 que foi liquidado durante o exercício, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

(*) Refere-se ao ganho, relativo ao deságio obtido por ocasião da aquisição das ações, relativo a parcela do capital social da companhia.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Evolução e rentabilidade

Cota Sênior Exercício / período	Valor da cota (*)	(*) Rentabilidade da cota – IPCA + Spread 7,40%
Em 31 de dezembro de 2021	114.786,3946	14,1715%
De 18 de dezembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020	100.539,4816	0,5400%

Cota Mezanino I Exercício / período	Valor da cota	Rentabilidade da cota – IPCA + Spread 10,21%
Em 31 de dezembro de 2021	122.760,3802	22,0000%
De 18 de dezembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020	100.621,9493	0,6200%

Cota Mezanino II Exercício / período	Valor da cota	Rentabilidade da cota – IPCA + Spread 7,75%
Em 31 de dezembro de 2021	119.862,8054	19,2890%
De 18 de dezembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020	100.480,9676	0,4809%

(*) Valores de rentabilidade desconsiderando as amortizações

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 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 imobiliário:	Even Construtora e Incorporadora S.A.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Encargos do Fundo

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

	2021		De 18/12/2020 a 31/12/2020	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Consultoria	(602)	0,30%	(18)	0,01%
Taxa de administração	(253)	0,13%	(8)	0,00%
Taxa CVM	(36)	0,02%	-	0,00%
Taxa de escrituração	(27)	0,01%	(1)	0,00%
Tributária	(20)	0,01%	(4)	0,00%
Auditoria externa	(15)	0,01%	(164)	0,07%
Taxa Anbima	(13)	0,01%	-	0,00%
Taxa Bolsa de valores	(10)	0,00%	-	0,00%
Total	(976)	0,48%	(195)	0,08%
Patrimônio líquido médio	201.849		236.795	

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

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:

(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 gestor, pelos serviços de controladoria de ativos;

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Taxa de administração será devida mensalmente, nos mesmos dias em que ocorrer eventos de pagamentos de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

ii. Taxa de performance

Não houve cobrança de taxa de performance.

iii. Custodiante

15% (quinze por cento) do calculado sobre as premissas da taxa da administração serão pagos ao administrador, pelos serviços de custódia qualificada.

iv. Consultoria imobiliária

A partir da primeira integralização de cotas, será devido ao consultor imobiliário especializado Even Construtora, 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.

A Taxa de consultoria será devida mensalmente, nos mesmos dias em que ocorrer eventos de pagamentos de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos aos cotistas 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Atos societários

Em 20 de janeiro de 2021, em Assembleia Geral dos Cotistas, foi deliberado: (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:

“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 25 de março de 2021, em Assembleia Geral dos Cotistas, foi deliberado: (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; (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.”

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(iii) ratificar todas as amortizações e distribuições de rendimentos realizadas pelo Fundo até a presente data.

Em 27 de setembro de 2021, em consulta formal aos cotistas, representando 24,1162% das cotas em circulação, aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

12 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.

13 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%.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Saldo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	21	(253)
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de escrituração	2	(27)

15 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 exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes S.S 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período 18 de dezembro de 2020 (data do início das atividades) e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 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 2021, 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.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17