

ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 37.266.902/0001-84

FATO RELEVANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar carteira de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede à Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.266.902/0001-84 (“Fundo”), comunica aos cotistas do Fundo e ao Mercado o que segue:

1. Foi publicado, no dia 06 de outubro de 2022, Carta Consulta Formal aos Cotistas do Fundo (“Consulta Formal”), a pedido 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 43.470.988/0001-65 (“Consultor Especializado”), com a finalidade de consultar os cotistas do Fundo a respeito da 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.
2. A proposta da Administradora é pela aprovação da matéria objeto da Consulta Formal, 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 Regulamento¹.
3. Somado ao pedido do Consultor Especializado, conforme vem sendo divulgado nos Relatórios Gerenciais do Fundo, existe hoje uma diferença entre as linhas projetadas e as linhas realizadas envolvendo as vendas das unidades dos empreendimentos, e também com relação aos seus custos.

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.

4. Desta forma, a Administradora entende como prudente, neste momento, do valor recebido mensalmente pelo Fundo e após eventualmente recompor a sua reserva de caixa para despesas, conforme previsto em Regulamento, passar a amortizar integralmente este montante como valor de principal das cotas Sênior até que seja possível avaliar uma eventual retomada da velocidade de vendas das unidades e dos preços.

5. Cumpre ressaltar que isto não implica em alteração das características das Cotas da Primeira e Segunda e Emissão ou no Valor de Referência, 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.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2022.

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

(Administradora do Fundo)