

**Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro
Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.266.902/0001-84

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.266.902/0001-84

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento

Imobiliário

CNPJ: 37.266.902/0001-84

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

São Paulo – SP

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 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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, 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.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos (acima do lucro contábil)

Chamamos a atenção para a demonstração das mutações do patrimônio líquido, referente ao valor de distribuição de rendimentos, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor total de distribuições foi superior as reservas de lucros existentes em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento na Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo mantém em sua carteira de investimentos participação na Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A., contabilizada pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 10.263 mil, que representa 35,60% do seu patrimônio líquido e valores a receber a título de redução de capital, no montante de R\$ 18.374 mil, que representa 63,73% do seu patrimônio. Devido a representatividade, bem como os efeitos desses ativos sobre o resultado do exercício, consideramos a avaliação deste investimento e o saldo a receber pela redução de capital como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Auditoria das demonstrações financeiras da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025;
- Revisão do cálculo de equivalência patrimonial e análise da valorização do investimento por esse método;
- Análises dos atos societários que originaram a redução de capital;
- Análise dos montantes recebidos a título de redução de capital; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o investimento incluídas em nota explicativa.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 mantivemos 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos 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 manter 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

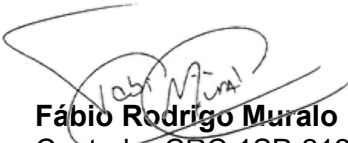
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, determinamos 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 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP- 255.559/O-5

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.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
<u>Circulante</u>		18.640	64,66%	647	1,29%
Caixa e Equivalentes de Caixa		266	0,92%	264	0,55%
Disponibilidade	4	14	0,05%	15	0,05%
Banco Conta Movimento		14	0,05%	15	0,05%
Operações Compromissadas	4	252	0,87%	249	0,50%
Letras Financeiras do Tesouro		252	0,87%	249	0,50%
Realização		18.374	63,73%	378	0,00%
Redução de capital a receber	5.a	18.374	63,73%	378	0,76%
Despesas Antecipadas		-	0,00%	5	0,01%
Taxa ANBIMA		-	0,00%	1	0,00%
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	4	0,01%
<u>Não Circulante</u>		10.263	35,60%	49.431	98,84%
Investimentos		10.263	35,60%	49.431	98,84%
Ações de Companhia de Capital Fechado	5	10.263	35,60%	49.431	98,84%
Total do Ativo		28.903	100,26%	50.078	100,13%
Passivo					
<u>Circulante</u>		74	0,26%	68	0,13%
Valores a pagar		74	0,26%	68	0,13%
Consultoria	10.iv	37	0,13%	37	0,07%
Taxa de Administração	14	20	0,07%	21	0,04%
Auditoria Externa		15	0,05%	8	0,02%
Taxa de Escrituração	14	2	0,01%	2	0,00%
Total do Passivo		74	0,26%	68	0,13%
Patrimônio Líquido		28.829	100,00%	50.010	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas	8	43.739	151,72%	61.036	122,05%
Custos relacionados à emissão de cotas	8.a	-	0,00%	-	0,00%
Reserva de lucros		33.090	114,78%	36.974	73,93%
Distribuição de rendimentos		(48.000)	(166,50%)	(48.000)	(95,98%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		28.903	100,26%	50.078	100,13%

As notas explicativas da Administração são partes integrantes 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.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		920	3.459
Resultado com outras rendas imoveis	5.c	920	3.459
Resultado títulos de renda variável		(4.168)	(11.624)
Equivalência patrimonial	5.b	(4.168)	(11.624)
Resultado com operações compromissadas		67	86
Resultado com Notas do Tesouro Nacional		55	25
Resultado com Letras Financeiras do Tesouro		28	85
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		4	2
Despesas tributárias		(20)	(26)
Demais despesas	10	(703)	(860)
Taxa de administração	14	(250)	(194)
Consultoria		(224)	(447)
Taxa de gestão		(111)	(90)
Taxa de escrituração	14	(33)	(33)
Auditoria externa		(23)	(19)
Outras despesas		(62)	(77)
Resultado líquido do exercício		<u>(3.884)</u>	<u>(8.939)</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes 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.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		97.208	(48.000)	45.913	95.121
Amortização de principal	8.a	(36.172)	-	-	(36.172)
Resultado líquido do exercício		-	-	(8.939)	(8.939)
Em 31 de dezembro de 2024	8	61.036	(48.000)	36.974	50.010
Amortização de principal	8.a	(17.297)	-	-	(17.297)
Resultado líquido do exercício		-	-	(3.884)	(3.884)
Em 31 de dezembro de 2025	8	43.739	(48.000)	33.090	28.829

As notas explicativas da Administração são partes integrantes 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.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	87	112
despesa tributária	(20)	(26)
Taxa de administração	(250)	(191)
Consultoria	(224)	(410)
Taxa de Gestão	(111)	(90)
Taxa de Escrituração	(33)	(34)
Auditoria externa	(16)	(16)
Outras despesas	(59)	(89)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(626)</u>	<u>(744)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução de capital	17.005	33.408
Obrigações a indenizar da vendedora	920	3.459
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>17.925</u>	<u>36.867</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de principal	(17.297)	(36.172)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(17.297)</u>	<u>(36.172)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2</u>	<u>(49)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	264	313
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	266	264
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2</u>	<u>(49)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” ou “Classe”), 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 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2.1. Reclassificação da demonstração das mutações do patrimônio líquido

Foi realizada uma reclassificação na demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em relação a anteriormente publicada, para uma melhor apresentação e comparabilidade dos saldos. A reclassificação teve como objetivo unicamente manter inserir o saldo de R\$ 117 proveniente de custos relacionados a emissão de cotas com o uma redutora da rubrica de cotas subscritas e integralizadas. A reclassificação não afetou o saldo final do patrimônio líquido do Fundo, bem como não gerou qualquer impacto em seu resultado.

3 Descrição das principais políticas contábeis materiais

Dentre as práticas contábeis materiais adotadas pela classe 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 são 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 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Operações Compromissadas

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos juros auferidos.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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.

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 pelas cotas de fundos de investimento.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

f) 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 “Obrigações a indenizar da vendedora” no quadro da “Demonstração do resultado”.

g) 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.

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

• **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.

h) 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 imobiliários, 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.

i) 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.

j) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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).

k) 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 Caixa e equivalente 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 2025 e de 2024, estão assim representados:

	2025	2024
Conta Banco Movimento	14	15
Operações compromissadas	252	249
Total	266	264

(i.) Operações compromissadas

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

	2025	2024
Valor de compra	252	249
Valor de revenda	252	249
Taxa da operação (% a.d.)	0,06	0,04
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LFT	LFT

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui o seguinte investimento em Sociedade de Propósito imobiliário:

Companhia	Critério de avaliação	Participação	2025	2024
Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S. A	Equivalência patrimonial	100%	10.263	49.431

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.

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento foi atualizado pelo método de equivalência patrimonial, com base no balancete da investida, na data base de 31 de dezembro de 2025, onde houve uma desvalorização no total de R\$ 4.168 (2024: desvalorização no total de R\$ 11.624), conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados, na rubrica de “equivalência patrimonial”.

A adoção do método de equivalência patrimonial para mensuração do investimento do Fundo foi devido ao mesmo refletir a melhor estimativa de valor justo do investimento, uma vez que companhia investida possui basicamente contas a receber de vendas de imóveis registrados pelo seu valor de realização acordado junto aos clientes e imóveis a comercializar que sofrem ajustes ao valor recuperável “*impairment*” anualmente, refletindo dessa forma seu valor justo de realização.

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

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

b) Movimentação do investimento nos exercícios:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	49.431
Redução de capital	(35.000)
Equivalência patrimonial	(4.168)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	10.263

Em 17 de fevereiro de 2025, o único sócio da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. deliberou, em Ata de Reunião de Sócios, a redução do capital social da Sociedade, nos termos do artigo 1.084 do Código Civil, tendo a deliberação sido devidamente publicada e observado o prazo legal para oposição de credores.

A redução aprovada totalizou R\$ 50.000 (cinquenta milhões de Reais), mediante o cancelamento de 50.000.000 (cinquenta milhões) de quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada, resultando na redução do capital social de R\$ 121.727.283,00 para R\$ 71.727.283,00.

Posteriormente, em 30 de dezembro de 2025, foi celebrado Instrumento de Rerratificação da 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, com o objetivo de corrigir a redação originalmente registrada, esclarecendo a natureza da redução de capital aprovada.

Conforme a rerratificação, do montante total reduzido:

R\$ 35.000 (trinta e cinco milhões de Reais) referem-se à parcela do capital considerada excedente ao objeto social da Sociedade, com restituição ao sócio, ao qual, foram recebidos durante o exercício o montante de R\$ 16.626, permanecendo em aberto o saldo de R\$ 18.374; R\$ 15.000 (quinze milhões de Reais) correspondem à absorção de prejuízos acumulados, nos termos da legislação societária aplicável.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o balanço da Companhia investida possui os seguintes saldos:

	2025	2024
Ativo	28.779	51.102
Passivo	(19.908)	(1.671)
PL	(8.871)	(49.431)
Resultado	(5.560)	(10.780)

c) Obrigações a indenizar da vendedora

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 de venda das ações;

(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 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 920 (2024: R\$ 3.459), apresentado na “Demonstração dos fluxos de caixa” e “Demonstração do resultado do exercício”, na rubrica de “Obrigações a indenizar da vendedora”.

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.

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 da classe.

b) Fatores de risco

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.

Riscos de Liquidez e Impossibilidade de resgate de 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

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

Riscos de crédito.

Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na sociedade investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital social das SPEs detentoras dos empreendimentos, conforme disposto neste regulamento, dessa forma, o fundo estará exposto aos riscos de não existência ou não distribuição de dividendos da sociedade investida, que por sua vez, está sujeita ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos ou, ainda poderão reincidir, ceder ou distratar referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do fundo e a rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a carteira estão sujeitos a

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preço e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não subscreveu e integralizou cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não reconheceu custos com emissão de cotas.

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

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 17.297 (R\$ 36.172 em 2024) referente a amortização de principal conforme “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

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

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Balcão("B3"), sob o ticker ERCR11.

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 (dezessete) 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.

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.

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

	2025	2024
Resultado contábil	(3.884)	(8.939)
Equivalência patrimonial	4.168	11.624
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(950)	(2.716)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	11	31
Resultado conforme regime de caixa	(655)	-
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (*)	0	0
Percentual distribuído	0%	0%

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

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 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	12.133,53	(42,35%)
31 de dezembro de 2024	23.261,17	(44,86%)

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

10 Encargos do Fundo

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

	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	(250)	(0,59%)	(194)	(0,26%)
Consultoria	(224)	(0,53%)	(447)	(0,59%)
Taxa de gestão	(111)	(0,26%)	(90)	(0,12%)
Taxa de escrituração	(33)	(0,08%)	(33)	(0,04%)
Auditoria externa	(23)	(0,05%)	(19)	(0,03%)
Taxa de fiscalização CVM	(17)	(0,04%)	(8)	(0,01%)
Taxa de custódia	(16)	(0,04%)	(28)	(0,04%)
Taxa de controladoria	(16)	(0,04%)	(23)	(0,03%)
Taxa B3/SELIC	(9)	(0,02%)	(14)	(0,02%)
Taxa ANBIMA	(3)	(0,01%)	(3)	(0,00%)
Tarifas bancárias	(1)	(0,00%)	(1)	(0,00%)
Total	(703)	(1,66%)	(860)	1,14%
Patrimônio líquido médio	42.487		75.195	

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

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, 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; e

(c) 15% (quinze por cento) serão pagos ao gestor, pelos serviços de controladoria de ativos.

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.

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

11 Atos societários

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não ocorreram atos societários relevantes.

12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre A classe:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13 Informações tributárias

A classe, 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

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2025		2024	
			Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	20	(250)	21	(194)
		Taxa de escrituração	2	(33)	2	(33)

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos

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.
CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17