Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ: 21.498.349/0001-75

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

com Relatório dos Auditores Independentes

ALF/LA/EA/TP
797/2022

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia
CNPJ n° 21.498.349/0001-75
Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....8
Demonstração dos resultados.....9
Demonstração dos resultados abrangentes..... 10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....11
Demonstração dos fluxos de caixa..... 12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 13

Rua Castilho, 392 - 4º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia
CNPJ n° 21.498.349/0001-75
Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia** em 31 de dezembro de 2021, 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 em participações.

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

Realização do investimento avaliado a valor justo

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 4.b, o Fundo investe em ações da companhia fechada Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 176.653 mil, correspondente a 103,92% de seu patrimônio líquido, avaliado a valor justo. Devido à natureza dessa operação, o valor justo desse investimento quando de sua realização, poderá ser diferente do constante nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Nossa opinião não está ressalvada a cerca deste assunto.

Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 4.b, o Fundo investe em ações da companhia fechada Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 176.653 mil, correspondente a 103,92% de seu patrimônio líquido, avaliado a valor justo. As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 da Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. foram por nós auditadas, onde emitimos relatório datado de 30 de maio de 2022, sem modificação, contudo com a ênfase descrita abaixo decorrente da incerteza relevante relacionada a continuidade operacional.

> "A investida Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda., empresa responsável pelo desenvolvimento imobiliário do projeto Reserva Raposo, não obteve junto às instituições financeiras oficiais o financiamento na modalidade Crédito Associativo com Repasse na Planta, conforme previsto em seu projeto inicial e, como decorrência, tem apresentado dificuldades de implementação de seu plano de negócios original, atrasando os lançamentos das etapas programadas e o recebimento de repasses das vendas realizadas na planta. Neste contexto, a operação está necessitando de fontes alternativas de captação de recursos, para cumprir com seus compromissos de curto prazo, ampliando a dependência econômica dos investidores e/ou terceiros para suportar suas operações e continuidade operacional. 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.

Ações de companhia fechada mensuradas pelo seu valor justo

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui 103,92% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em ações da companhia Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A., sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em cálculo preparado pelo Administrador e ratificado por avaliador independente, o qual considera expectativas e projeções de resultados futuros, que são determinados com base em julgamentos e premissas, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e taxas de inflação, projeções de fluxos de caixa e outras. Devido ao fato de determinação do valor justo dessas ações estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Leitura das atas de deliberação de cotistas, dos contratos de compra e venda de ações, bem como, avaliação dos lançamentos contábeis decorrentes dessas transações;
- Com o auxílio de nossos especialistas, avaliamos a razoabilidade da metodologia e a consistência dos dados e premissas utilizados para mensuração do valor justo, tais como cálculos matemáticos, taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa, incluindo memória de cálculo do limitador de retorno aplicável ao Fundo;
- Auditoria das demonstrações financeiras da companhia investida;
- Análise dos riscos de continuidade operacional do investimento; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídos na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por intermédio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos 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 a Fundos de Investimento 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 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;
- 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;
- Concluímos 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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.

São Paulo, 30 de maio de 2022.

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

Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O

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

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

		31/12/2021			31/12/2020		
Ativo	**Notas**	**Quantidade**	**Saldo contábil**	**% Sobre Patrimônio Líquido**	**Quantidade**	**Saldo contábil**	**% Sobre Patrimônio Líquido**
Títulos e valores mobiliários			176,800	104.01		476,028	99.88
Ações - Nova Raposo Empreendimento e Participações S.A	4.b		176,653	103.92		476,026	99.87
Subscritas e integralizadas		299,751,573	176,653	103.92	299,751,573	476,026	99.87
Cotas de fundo de investimento	4.a		147	0.09		2	0.01
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento		51,999	147	0.09	710	2	0.01
Outros valores a receber			4,000	2.35		4,399	0.92
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)							
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	5		4,000	2.35		4,399	0.92
Total do ativo			180,800	106.36		480,427	100.80
Passivo e Patrimônio líquido							
			10,808	6.36		3,790	0.80
Taxa de administração			10,315	6.07		3,610	0.76
Auditoria e custódia			492	0.29		167	0.04
Despesa diversas			1	0.00		13	0.00
Total do passivo			10,808	6.36		3,790	0.80
Patrimônio líquido							
Integralização de cotas	8		300,000	176.48		300,000	62.94
Prejuízos/Lucros acumulados			(130,008)	(76.48)		176,637	37.06
Total do Patrimônio líquido			169,992	100.00		476,637	100.00
Total do Passivo e do Patrimônio líquido			180,800	106.36		480,427	100.80

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	12/31/2021	12/31/2020
Cotas de Fundos		7	196
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		7	196
Renda fixa e outros titulos e valores mobiliários		(299,373)	17,486
Ajuste a valor de mercado de investimentos	4.b	(299,373)	17,486
Despesas		(7,279)	(7,329)
Taxa de administração	9 e 11	(6,805)	(7,139)
Serviços contratados pelo Fundo	11	(125)	(57)
Auditoria e custódia	11	(299)	(83)
Taxa de fiscalização	11	(48)	(48)
Despesas diversas	11	(2)	(2)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		(306,645)	10,353

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	12/31/2021	12/31/2020
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(306,645)	10,353
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	(306,645)	10,353

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	300,000	166,284	466,284
Lucro líquido do exercício	-	10,353	10,353
Saldos em 31 de dezembro de 2020	300,000	176,637	476,637
Prejuízo do exercício	-	(306,645)	(306,645)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	300,000	(130,008)	169,992

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	12/31/2021	12/31/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra / (venda) de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	(138)	27,748
Pagamento de taxa de administração	-	(4,115)
Pagamento de taxa da CVM	(60)	(36)
Pagamento de auditoria	(13)	(12)
Pagamento de custódias e outros serviços	(175)	(86)
Pagamento de outras receitas / (despesas)	(13)	(12)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	**(399)**	**23,487**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Integralizações da companhia investida	399	(23,487)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**-**	**(23,487)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia (Fundo ou FIP Nova Raposo)** iniciou suas atividades em 13 de abril de 2017, sob a forma de condomínio fechado, destinado exclusivamente a investidores qualificados. É uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ativos estabelecidos na política de investimento definida no regulamento do Fundo. O Fundo foi classificado como uma Entidade de Investimento, conforme determina a instrução CVM 579.

O prazo inicial de duração do Fundo era de 6 anos, contados da data de início, correspondente à primeira integralização de suas cotas. Em 22 de março de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, a prorrogação do prazo do Fundo para 30 de junho de 2033.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização do capital investido, a longo prazo, por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, cujo único objetivo seja o desenvolvimento (direto ou indireto) do projeto imobiliário denominado Reserva Raposo. A rentabilidade Alvo do fundo será de IPCA acrescido de 6% (“Rentabilidade Alvo”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

1.1. Restruturação Societária

Para alinhar interesses entre incorporadores, desenvolvedores e o Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo – Multiestratégia (FIP Nova Raposo), foi assinado um Memorando de Entendimentos entre as partes estabelecendo uma reestruturação societária, implementada conforme os passos descritos na Nota Explicativa Nº 21, através da qual haverá maior autonomia ao empreendimento, inclusive, se for o caso, buscando novos Incorporadores para empreender em conjunto.

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Situação da COVID-19

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da Covid-19, que é uma situação em rápida evolução e que vem, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderá trazer reflexos futuros na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota é divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Covid-19 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 à pandemia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, as quais se configuram em diretrizes contábeis emanadas da legislação societária brasileira, considerando inclusive aspectos contábeis que são específicos para os diferentes segmentos do mercado, conforme disciplinado pelas normas previstas, especificamente Instrução nº 578 e 579 e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras, em conformidade com a prática contábil vigente. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados. Itens significativos, sujeitos a essas estimativas e premissas, incluem o valor das ações da "companhia-alvo".

2. **Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**--Continuação

A Administração classificou o Fundo como entidade de investimento após avaliações sobre as determinações contidas na ICVM 579, e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis a entidades de investimento, conforme definido pela referida norma:

- O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto a plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;
- O Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;
- O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo (vide nota 3.d);
- O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias o desinvestimento, a fim de, maximizar o retorno para os cotistas.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 30 de maio de 2022.

3 Descrição das principais práticas contábeis

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.

(b) 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.

(c) Cotas de fundos de investimento

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição, posteriormente, o valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Cotas de fundos de investimento” “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento” pelo seu valor líquido.

(d) Ações em companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa

As ações da Companhia Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A são contabilizadas a valor justo, calculadas através de uma metodologia de precificação que considera os fluxos de caixa projetados descontados a uma taxa de mercado.

Para o cálculo dos fluxos de caixa foram utilizadas premissas de venda e custos do projeto Reserva Raposo, logo após o início das atividades do fundo foi realizada uma avaliação a valor justo utilizando o mesmo modelo interno utilizado para a oferta do Fundo, com premissas atualizadas até aquele momento. Em paralelo com o desenvolvimento do modelo interno, a Empresa Consult Soluções Patrimoniais (consultor externo contratado pelo gestor do fundo) também havia realizado uma avaliação independente para a oferta do Fundo, ratificando a avaliação feita internamente.

3 Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

(d) Ações em companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa

A avaliação a valor justo leva em conta entre outros fatores:

- O valor de venda das unidades residenciais, comerciais e outras fontes de receita, considerando os preços e formas de pagamento projetados ou estimados;
- As datas esperadas para os lançamentos de cada fase do Projeto, considerando o planejamento comercial e o processo de aprovação do Projeto junto à prefeitura e aos outros órgãos;
- Os valores dos investimentos realizados ou a realizar;
- O custo dos financiamentos, cronograma de Amortização, e garantias dos empréstimos firmados;
- Os custos operacionais projetados;
- Os impostos e taxas setoriais estimados;
- A variação estimada do indexador de referência;
- Quaisquer receitas adicionais que possam ser obtidas com razoável grau de certeza;
- Quaisquer despesas que impactem de maneira relevante as Investidas;
- Os termos e condições acordados nos acordos de investimentos, atos societários ou quaisquer outros documentos da operação;
- O volume de caixa da(s) Investida(s) projetado para os próximos exercícios até o final de cada Projeto;
- Quaisquer valores distribuídos aos Cotistas, tais como dividendos, juros sobre o capital próprio, Amortizações, entre outros;
- Os fluxos de caixa citados anteriormente, deverão respeitar a política de distribuição de resultados da companhia investida, que inicialmente serão prioritariamente destinados para a quitação total ou parcial das dívidas, e somente após a liquidação dos créditos imobiliários o fundo terá direito ao recebimento do rendimento acumulado sobre o capital total investido no Fundo, com base na Rentabilidade-Alvo, até que o saldo das cotas tenha voltado ao valor base da oferta ou o valor captado, dos dois o menor, considerando o período que não houve distribuições ou distribuições insuficientes para que o valor das cotas represente o valor base da oferta.

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

(d) Ações em companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa--Continuação

Após os pagamentos realizados conforme os itens acima, os Pagamentos a Sócios serão distribuídos na proporção das respectivas participações sobre o total de cotas e/ou ações emitidas pela Parque Raposo (em bases diluídas). Esta regra vigerá até que os Cotistas tenham recebido a totalidade do capital investido, devidamente corrigido pela Rentabilidade-Alvo.

Considerando a dinâmica e a complexidade da avaliação do projeto Reserva Raposo, os gestores do Fundo definiram uma atualização anual da avaliação, a ser feita por um consultor externo, e caso existirem diferenças significativas entre o valor de avaliação do consultor externo e o valor do ativo marcado na carteira do Fundo, um ajuste no valor das ações poderá ser efetuado na carteira do Fundo.

(e) Ativos e Passivos

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4. Títulos e valores mobiliários

(a) Cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento conforme a seguir:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade	Saldo contábil	Quantidade	Saldo contábil
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento	51.999	147	710	2
Total	**51.999**	**147**	**710**	**2**

4. Títulos e valores mobiliários--Continuação

(b) Ações em Companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo tem como principal ativo a participação na Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia Investida").

31/12/2021	Quantidade integralizada	Valor justo / Saldo contábil
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	299.751.573	176.653
Total	**299.751.573**	**176.653**

31/12/2020	Quantidade integralizada	Valor justo / Saldo contábil
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	299.751.573	476.026
Total	**299.751.573**	**476.026**

Informações sobre a Companhia Investida

Em 31 de março de 2017 a Companhia Investida, recebeu investimento oriundo da cisão parcial da Reserva Raposo Empreendimentos S.A., no montante de R$ 32.384 representada por 35.388.610 cotas de capital social da sua investida Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda, que foi vertido para a Companhia Investida.

A empresa Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda, que em 31 de dezembro de 2017 estava em fase pré-operacional, é a responsável pelo projeto Imobiliário Reserva Raposo. O projeto imobiliário denominado Reserva Raposo tem o objetivo de ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo e centrado em maior qualidade de vida e melhor qualidade dos espaços públicos. O Projeto traz a proposta de redução do déficit habitacional na região da Rodovia Raposo Tavares, nº 8.556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, Butantã, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não realizou integralizações na companhia investida. No exercício de 2020 o Fundo realizou integralizações na Companhia Investida no montante de 19.088.368 ações que totalizaram R$ 19.088 mil.

4. **Títulos e valores mobiliários**--Continuação

(b) Ações em Companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa--Continuação

Informações sobre a Companhia Investida--Continuação

A empresa Parque Raposo terá que, prioritariamente, realizar as distribuições que cubram os pagamentos de juros e amortizações dos CRIs emitidos pela empresa investidora dos empreendedores (Reserva Raposo Empreendimentos S.A.) e cumprir com as necessidades de caixa do empreendimento.

Os aportes e integralizações exigidos pela empresa Parque Raposo, será inicialmente de responsabilidade dos veículos dos investidores (Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. e Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia) até o limite do capital aportado pelos investidores e posteriormente passa a responsabilidade para os empreendedores sem onerar a preferência dos investidores nas futuras distribuições de dividendos da SPE.

A Administradora classificou o Fundo como entidade para investimento, uma vez que este é destinado à diversos cotistas com prazo de duração determinado.

Em 31 de dezembro de 2021, houve redução de 63,78% no valor das cotas do Fundo, quando comparado com o valor da cota em 31 de dezembro de 2020. Este cenário é atribuído ao processo anual de avaliação (“Ajuste a valor justo”), realizado pelo Fundo, ao ativo registrado na Companhia investida.

O cenário de baixas margens de retorno no mercado de habitação popular, ocasionada principalmente pelo aumento de custos sem possibilidade de repasse nos preços de venda (pois o repasse de preço inviabilizaria o financiamento da categoria Casa Verde Amarela para as famílias adquirentes), exigiu a reavaliação de certas características do projeto a ser lançado. Uma alternativa para incremento da margem por metro quadrado a ser vendido foi a redução da área privativa das unidades a serem vendidas. Como consequência principal houve uma redução do Valor Geral de Vendas – “VGV” em relação à avaliação feita no final de 2020, sem uma contrapartida expressiva nos custos.

Além disso, o valor das cotas do Fundo é negativamente impactado pela alta da taxa de juros ocorrida em 2021. Adicionalmente, existem incertezas quanto ao cenário econômico brasileiro e novas alterações na taxa de juros para os próximos anos, podendo prejudicar o valor presente do fluxo de caixa do empreendimento imobiliário detido pelo Fundo.

4. **Títulos e valores mobiliários**--Continuação

(b) Ações em Companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa--Continuação

Informações sobre a Companhia Investida—Continuação

Os critérios adotados para determinação do novo valor da cota, refletem a deliberação dos acionistas da Companhia investida para tomada de medidas que viabilizem a continuidade do empreendimento imobiliário, com o lançamento de uma nova fase em abril de 2022, com Valor Geral de Vendas – "VGV" alvo estimado de R$ 835.000 ("Nova Fase").

Não obstante às dificuldades impostas, principalmente, pelas atuais condições de mercado, o longo prazo do empreendimento traz a possibilidade de um cenário menos restritivo a partir do 2º ou 3º ano após o lançamento da Nova Fase, com a expectativa de que o projeto apresente valores de avaliação mais positivos ao longo do tempo.

Valor Justo

Em dezembro de 2021, foi efetuado pelo avaliador externo denominado Consult Soluções Patrimoniais, a revisão do valor justo do investimento para a posição de 31/12/2021, utilizando metodologia de fluxos de caixa projetados, descontados a uma taxa de mercado, levando em conta o regime de distribuições de dividendos entre os sócios.

A avaliação da Consult Soluções Patrimoniais, não encontrou diferenças significativas entre o valor projetado no cenário moderado e o valor das ações calculado internamente pelo Administrador e utilizado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 e de 2020. Desta forma, o total do ajuste a valor justo das ações na companhia investida, totalizou uma redução no montante de R$ 299.373 (valorização de R$ 17.486 em 2020), considerando a rentabilidade alvo do fundo, apresentados na demonstração do resultado do exercício.

5 Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Composição dos adiantamentos até 31 de dezembro de 2021:

Em 30 de dezembro de 2020, foi deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da companhia Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A., parcialmente integralizado, de R$ 293.099.976,00 (duzentos e noventa e três milhões, noventa e nove mil Reais, novecentos e setenta e seis Reais) para R$ 306.561.373,00 (trezentos e seis milhões, quinhentos e sessenta e um mil, trezentos e setenta e três Reais), totalizando um aumento de 13.461.397,00 (treze milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, trezentos e noventa e sete Reais), com a integralização de R$ 6.751.597,00 (seis milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e noventa e sete Reais) , sendo o montante total integralmente destinado à conta de capital social da Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.. O saldo de R$ 6.709.800,00 (seis milhões, setecentos e nove mil, oitocentos Reais) será integralizado em até 36 meses a contar da presente data, conforme a necessidade de caixa da Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A., mediante as chamadas de capital realizadas pela Diretoria.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuí o montante de R$ 4.000 (R$ 4.399 em 2020) decorrente de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).

6 Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como, não possui qualquer posição com derivativos aberto.

7 Riscos e gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.
Devem ser observados os seguintes fatores quanto às possibilidades de risco inerentes aos ativos que compõem a carteira do Fundo:

I. As aplicações do Fundo na Companhia Investida caracterizam operações cujo risco se concentra nas condições da demanda do mercado em que operam;
II. As aplicações do Fundo nos ativos previstos em Regulamento podem incorrer em diferentes espécies de risco, sendo os principais fatores os seguintes:

7 Riscos e gerenciamento de riscos--Continuação

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, entre outros, aos seguintes fatores de risco:

(a) Risco de Mercado

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das companhias cujos valores mobiliários por elas emitidos compõem a carteira, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(b) Risco de Crédito

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários e ativos financeiros de renda fixa que integram ou que venham a integrar a carteira e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelo Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

(c) Risco de Liquidez

O volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as cotas do Fundo não apresentarão liquidez satisfatória.

(d) Risco de Concentração

Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em ativos de uma mesma sociedade.

8 Emissões e amortizações de cotas

O Fundo emitiu, no âmbito de sua primeira oferta de emissão de cotas, em série única, 300 mil cotas, ao valor unitário de R$ 1 (um mil Reais), totalizando uma oferta-base de R$ 300.000 (trezentos milhões de Reais), com possibilidade de se optar pelo aumento da quantidade de cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no regulamento do Fundo e no artigo 24 da Instrução CVM 400, observada, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, a possibilidade de distribuição parcial das cotas, desde que haja colocação de um montante mínimo de 200 mil cotas, equivalentes a R$ 200.000 (duzentos milhões de Reais) (“Montante Mínimo”).

8 Emissões e amortizações de cotas--Continuação

A administradora está autorizada a aprovar a emissão de novas Cotas, para ofertas subsequentes, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, até o valor de oferta-base de R$ 300.000 (trezentos milhões de Reais), permitido o aumento em razão do exercício das opções de lote adicional e suplementar, caso em que o Administrador deve, no ato de aprovação: (i) indicar a quantidade de novas Cotas, o valor a ser captado e a modalidade da oferta; (ii) oferecer aos Cotistas, assim identificados na data de aprovação, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, com estabelecimento dos respectivos procedimentos, prazos e formalizações; e (iii) indicar demais características, requisitos e condições a que se submeterá a emissão das novas Cotas. Superado o limite a que se refere este parágrafo, a emissão de novas Cotas dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas (“Capital Autorizado”).

Amortizações

A amortização das cotas pode, ao critério do Gestor, ocorrer mediante reduções de capital da Companhia Investida.

Qualquer amortização e/ou pagamento de rendimento: abrange todas as cotas subscritas e integralizadas, é feita na mesma data a todos os cotistas mediante rateio das quantias sempre em dinheiro, a serem distribuídas pelo número de cotas.

Exceto para casos de prejuízos a Administradora, a mediante deliberações do Comitê de Investimento e da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora pode, a qualquer tempo, amortizar cotas com ativos do Fundo ou das Companhias Investidas.

Não houve amortização de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

9 Taxa de administração e gestão

Pela prestação de serviços de administração e gestão ao Fundo, a administradora recebe uma remuneração ("taxa de administração e gestão") equivalente a 1,5% ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração e gestão é apropriada diariamente adotando-se o critério *pro rata* dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, trimestralmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao término do trimestre civil.

No exercício de 2021 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 6.805 (R$ 7.139 em 2020), apresentada na composição do resultado do exercício.

Conforme instrumento particular de alteração do regulamento de 25 de março de 2022, a administradora resolve reduzir a Taxa de Administração do Fundo em 30% passando de 1,50% para 1,05% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

9 Taxa de administração e gestão--Continuação

A Administradora concedeu também o desconto de 30% sob a Taxa de Administração provisionada e ainda não paga na carteira do fundo.

10 Taxa de performance

Além da remuneração prevista na nota anterior, o Administrador receberá taxa de performance correspondente a 20% sobre as distribuições, inclusive aquelas feitas diretamente pelas Companhias Investidas e pela Parque Raposo, que excederem o capital integralizado após a distribuição das cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA acrescido de 10% ao ano, consideradas todas as distribuições realizadas aos cotistas.

Não houve despesa referente a taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

11 Despesas administrativas

	31/12/2021		31/12/2020	
Encargos	**Valor R$**	**% sobre o PL**	**Valor R$**	**% sobre o PL**
Remuneração da administração	(6.805)	4,00%	(7.139)	1,50%
Auditoria e custódia de títulos	(299)	0,18%	(83)	0,02%
Serviços contratados	(125)	0,07%	(57)	0,01%
Taxa de fiscalização	(48)	0,03%	(48)	0,01%
Outras despesas	(2)	0,00%	(2)	0,00%
Total	**(7.279)**	**4,28%**	**(7.329)**	**1,54%**

12 Custódia dos títulos da carteira

As ações de companhia fechada se encontram registradas no livro de ações da Companhia Investida e as cotas de fundos de investimento na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

13 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

Exercício	**Patrimônio líquido - R$**	**Valor da Cota - R$**	**Rentabilidade acumulada**
31/12/2021	169.992	566,6384	(64,34)%
31/12/2020	476.637	1.588,7892	2,22%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

14 Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

15 Política de distribuição de resultados

Os dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros rendimentos distribuídos pelas Companhias Investidas poderão ser transferidos diretamente aos cotistas na mesma data em que forem recebidos pelo Fundo.

16 Tributação

Imposto de renda

Nas amortizações e/ou alienação de cotas, como também no resgate de cotas pelo término de prazo ou liquidação do Fundo, a base de cálculo do imposto de renda será a diferença positiva entre o valor da amortização ou resgate e o valor de aquisição, sendo aplicada alíquota de 15% (quinze por cento).

Sem prejuízo da regulamentação acima, os fundos devem ter a carteira composta de, no mínimo, 67% de ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sob pena dos rendimentos distribuídos aos cotistas, sujeitarem-se ao imposto sobre a renda na fonte às alíquotas prevista para os regimes de curto e longo prazo, mantida a contagem do prazo da aplicação.

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

17 Política de divulgação das informações

A administradora em conjunto com a gestora envia simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo que tenham sido divulgadas para os cotistas ou terceiros.

Se alguma informação do Fundo for divulgada com incorreções ou impropriedades que possam induzir o cotista a erros de avaliação, o Fundo utilizar-se-á do mesmo veículo de divulgação no qual foi prestada a informação errônea para republicar corretamente a informação, constando da retificação, de modo expresso, que a informação está sendo republicada para fins de correção de informações errôneas ou impróprias anteriormente publicadas, conforme determinação da CVM.

18 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

19 Operações com partes relacionadas

Além dos encargos do Fundo com a taxa de administração, conforme descrito na nota explicativa nº 9, o Fundo não realizou outras transações com partes relacionadas, além das aplicações em cotas de fundos de investimento gerido e administrado pela Administradora conforme posição descrita no quadro das cotas de fundos de investimento na nota explicativa nº 4.

20 Informações adicionais

Independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

21 Eventos subsequentes

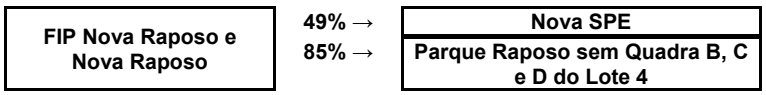
21.1. Reestruturação societária

Conforme primeiro aditamento ao memorando de entendimentos datado de 15 de março de 2022 (memorando original formalizado em 15 de dezembro de 2021), a Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A., sociedade investida do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo – Multiestratégia e a Reserva Raposo Empreendimentos S.A., sociedade investida do Grupo Rezek, em conjunto com o FIP Nova Raposo, ficou formalizado o acordo com objetivo de construir soluções alternativas para a viabilização do Empreendimento Imobiliário, mediante a realização de novos lançamentos de unidades, incluindo uma restruturação societária, reestruturações de compromissos com terceiros, etc., com consequente maximização do valor de suas participações na Sociedade Investida.

21 **Eventos subsequentes**--Continuação

21.1. Reestruturação societária--Continuação

Em 28 de abril de 2022 foi aprovada em assembleia geral extraordinária, a reestruturação societária da Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. que resultaram em ajustes nas participações os novos percentuais econômicos sobre as áreas privativas a serem edificadas, como segue:



Em decorrência, o Grupo Rezek e/ou Reserva Raposo Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (FIP Reserva Raposo) receberão os terrenos da Quadra B, Quadra C e a Quadra E, Lote 4, de atual titularidade da Parque Raposo, pela rescisão dos contratos de gestão atuais existentes e pelo cumprimento cumulativo de algumas obrigações:

(i) O Grupo Rezek tenha obtido e garantido financiamento suficiente para a conclusão do Novo Lançamento;
(ii) 100% (cem por cento) do Novo Lançamento tenha sido construído, com "habite-se" emitido pelas autoridades pertinentes;
(iii) 70% (setenta por cento) das unidades que compõem o Novo Lançamento tenham sido comercializadas; e
(iv) 100% (cem por cento) das contrapartidas urbanísticas assumidas pela Nova SPE tenham sido construídas e aceitas pela Município, incluindo a Estação Rodoviária, a ser doada para Prefeitura Municipal de São Paulo;
(v) Os contratos de gestão atuais serão rescindidos sem imposição de multas contratuais, e novo contrato, com custo mínimo de aproximadamente 40% abaixo do custo atual que será feito com uma nova sociedade de propósito específico (Nova SPE) a ser criada.

21 **Eventos subsequentes**--Continuação

21.1. Reestruturação societária--Continuação

O plano de reestruturação será realizado da seguinte forma:

1) A Nova SPE, para desenvolvimento de nova fase do empreendimento imobiliário (Novo Lançamento) com VGV (valor geral de vendas) de R$ 835.000 (oitocentos e trinta e cinco milhões de Reais), a ser implementado em imóveis da atual titularidade da Parque Raposo.

O capital social da Nova SPE será detido na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) pela Reserva Raposo Empreendimentos S.A. (Reserva Raposo), ou por outro veículo pertencente aos atuais controladores da Reserva Raposo – "Grupo Rezek") e de, 49% (quarenta e nove por cento) pela Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. (Nova Raposo) mediante gestão conjunta e sem disposição de preferência sobre a distribuição de eventuais resultados entre os sócios;

2) A Nova SPE assumirá a obrigação de executar a construção das contrapartidas urbanísticas legais, até então assumidas pela Parque Raposo;

3) O Grupo Rezek, como Incorporador da Nova Fase, deverá assumir a incondicional obrigação de providenciar a totalidade das garantias necessárias para obter o financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários a serem lançados pela Nova SPE e das contrapartidas urbanísticas legais que passarão a ser responsabilidade da Nova SPE;

A Nova Raposo S.A., (Nova Raposo), passará a deter uma participação societária de 85% (oitenta e cinco por cento) do capital social da Parque Raposo, e Grupo Rezek passará a deter uma participação societária de 15% (quinze por cento) do capital social da Parque Raposo, e as relações entre tais sócias serão regulamentadas por novo Acordo de Quotistas onde a Nova Raposo passará a ter autonomia sobre as decisões de novos lançamentos e novos sócios para o desenvolvimento das fases remanescentes.

21 **Eventos subsequentes**--Continuação

21.2. Renegociação das Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Conforme fato relevante publicado em 3 de março de 2022, os credores da dívida representada por certificados de recebíveis imobiliários aprovaram, em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Planeta Securitizadora S.A. realizada no dia 25 de fevereiro de 2022, cuja devedora é a Reserva Raposo Empreendimentos S.A, a restruturação da dívida, mediante condição suspensiva, dependendo da aprovação definitiva, vinculante e sem ressalvas pelos sócios da Parque Raposo da reestruturação do empreendimento de titularidade da Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Av. Magalhães de Castro, 4800, Torre II, 2º Andar, parte, Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.322.120/0001-91 (“Parque Raposo”), nos termos indicados e aprovados pelos Titulares dos CRI na referida Assembleia.

Por essa reestruturação, o CRI passa a ter o vencimento em 20 de junho de 2033, indexado pelo IPCA, com taxa de juros de 0% e um pagamento extraordinário de amortização e juros de 45 milhões de reais até 31 de dezembro de 2022.

Pela reestruturação societária proposta e condicionante a aprovação da reestruturação do CRI, a Reserva Raposo:

(a) Deixará de ser acionista da Parque Raposo;
(b) Receberá em contrapartida terrenos da Quadra B, Quadra C e Lote 4 da Quadra E, atualmente pertencente a Parque Raposo;
(c) Deterá 51% de uma nova SPE ainda não criada;
(d) A nova SPE lançará ainda em 2022 um novo empreendimento com valor geral de venda (VGV) de oitocentos e trinta e cinco milhões de reais.

Serão dadas como garantias adicionais do CRI:

(i) Alienação Fiduciária de Ações (ou Quotas) emitidas pela Nova SPE e detidas por ambos os sócios (Nova Raposo S.A. e Reserva Raposo S.A.);
(ii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Nova SPE;
(iii) Alienação Fiduciária de Ações (ou Quotas) de emissão de todas as eventuais, futuras e novas SPEs referents aos futuros Lançamentos, detidas direta ou indiretamente pela Parque Raposo;
(iv) Cessão Fiduciária de 8% (oito por cento) das receitas da Nova SPE; e
(v) Cessão Fiduciária de 10% (dez por cento) das receitas dos Futuros Lançamentos.

21 **Eventos subsequentes**--Continuação

21.2. Renegociação das Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRI)--Continuação

Para que a reestruturação do CRI seja válida, tal reestruturação societária deve ser efetuada em 2022.

21.3. Prorrogação do Prazo do FIP Nova Raposo

Para viabilizar a reestruturação mencionada na Nota Explicativa 13.1, o prazo do FIP Nova Raposo será prorrogado até 30 de junho de 2033.

21.4. Homologação para venda de unidades imobiliárias

Conforme fato relevante publicado em 28 de março de 2022, foi divulgado na página 57 do Diário Oficial do Estado de São Paulo em 25 de março de 2022, o comunicado da Secretaria da Habitação, de acordo com o Edital N.º 001/2022 (“Edital”), a relação de propostas e empresas que, após a análise pela Comissão Especial de Credenciamento, estão aptas a serem homologadas para venda de unidades habitacionais a que se refere o Edital.

Dentre as empresas listadas, a Parque Raposo, investida indireta do FIP Nova Raposo, constou como a única empresa apta à homologação para venda de 1.970 unidades no lote do 36, como segue:

- Quantidade de unidades: 1970 unidades HIS 1;
- Valor: R$ 180 (cento e oitenta mil reais por unidade) por unidade;
- Prazo de entrega: 24 meses;
- Metragem: 39,5 m2.

* * *

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC 1SP337647/O-4