FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 21.498.349/0001-75)
(administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Título e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ nº 21.498.349/0001-75)
(administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Título e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstrações da posição financeira

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia
(administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Título e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelo possível efeito do assunto mencionado na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", 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 2023, 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 com ressalva

Auditoria das demonstrações financeiras da investida

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui participação na Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 182.483 mil, representando 103,92% do seu patrimônio líquido, para as quais não nos foram apresentadas suas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2023, conforme determina as normas do regulador expressas na Resolução 175. Consequentemente, não nos foi possível formar uma opinião sobre eventuais ajustes decorrentes desta limitação sobre este investimento e seus efeitos sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de dezembro de 2023.

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 "Responsabilidade 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 (CFC) 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 com ressalva.

Ênfase

Negociação do investimento

Conforme nota explicativa nºs 5 e 22 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuí investimentos na Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia Investida) no montante de R$ 182.483 mil, representando 103,92% de seu patrimônio líquido, o qual, de acordo com a Instrução CVM 579, foi mensurado a valor justo por meio de estudos econômicos e financeiros elaborados por empresa especializada. Em 29 de setembro de 2023, com aprovação em assembleia de cotistas, teve início o processo de negociação para venda do referido investimento, cujo valor à época somou R$ 200.000 mil, fato este consumado através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outas Avenças, datado de 15 de outubro de 2024, e aprovado na assembleia de cotistas realizada em 30 de outubro de 2024, por aquele valor, tendo sido uma operação relevante tratada entre partes relacionadas e devidamente divulgada ao mercado através de Fatos Relevantes. Com isso, o Fundo entra em processo e fase de desinvestimento e descontinuidade. O valor negociado será liquidado conforme mencionado na nota explicativa nº 21 e seu valor presente projetado entre as partes foi de R$ 180.200 mil. Devido a natureza da operação e as premissas utilizadas para determinação dos valores envolvidos, poderá haver diferenças quando de sua efetiva consecução. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Desinvestimento

Conforme Notas Explicativas nos 5.5, 21 e 22 às demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2023, o Fundo está em processo de desinvestimento em relação à Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. cujo processo está em andamento e detalhado naquela nota explicativa, não tendo sido concluído até o encerramento de nosso exame. Nossa opinião não contém ressalva relacionada à este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimentos em companhia fechada	Resposta da Auditoria sobre o assunto
Conforme descrito nas Notas Explicativas nos. 1 e 5, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo foi classificado como entidade de investimento e, conforme previsto na ICVM nº 579, seus investimentos e participações em companhia fechada devem ser avaliados pelo valor justo, cujo montante naquela data é de R$ 182.483 mil, representando 103,92% do seu patrimônio líquido. O valor justo foi elaborado por meio de laudo econômico e financeiro, realizado por empresa especializada, que requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pelo Administrador, as quais, se não materializadas, poderá o valor registrado nestes títulos vir a ser diferente daquele estimado quando de sua efetiva realização. A avaliação do valor justo é realizada por especialistas e é formalizada, ao menos, uma vez ao ano, sendo utilizada metodologia de fluxo de caixa descontado. Além disso, conforme Nota Explicativa nos 5.5, 21 e 22, excepcionalmente, está em andamento negociação deste investimento, com avançado estágio de fechamento. Devido a relevância da participação nessa companhia, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira, os diversos componentes utilizados na sua mensuração e o atual estágio das negociações destes investimentos, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e mensuração das participações em companhia fechada incluíram, entre outros: ▪ Comparação das quantidades de ações do Fundo com os respectivos documentos societários aplicáveis (livro de registro de ações, estatutos sociais, atas de assembleia de acionistas etc.); ▪ Avaliação do valor justo e estágio da negociação e seus valores envolvidos do investimento; ▪ Revisão dos cálculos realizados para determinação do valor justo reconhecido nas demonstrações financeiras do Fundo em companhia fechada e sua coerência com os valores em negociação; ▪ Análise do processo de venda do investimento e seus impactos sobre a determinação do valor justo; ▪ Avaliação da adequação das divulgações sobre a Companhia Investida incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar a titularidade do Fundo sobre seus investimentos, assim como a correta mensuração e contabilização e divulgação em nota explicativa dos respectivos ativos e passivos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, os quais emitiram seu relatório em 28 de agosto de 2023, sem modificação de opinião e com ênfase sobre incerteza relevante sobre a continuidade operacional e o valor justo do investimento na Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. em detrimento da participação que esta possuía na Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações financeiras

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

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 de uma auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião;
- O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 Administradora do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia 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 Administração 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.

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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 03.384.738/0001-98 (anteriormente denominada BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

		31/12/2023			31/12/2022		
	Notas	Quantidade	Saldo contábil	% Sobre Patrimônio Líquido	Quantidade	Saldo contábil	% Sobre Patrimônio Líquido
Ativo							
Títulos e valores mobiliários			182.876	104,14		202.792	104,95
Cotas de fundo de investimento			393	0,22		4.412	2,29
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento	4	-	-	0,00	28	-	0,00
BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento	4	-	-	0,00	3.721.555	4.340	2,25
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	4	97.372	393	0,22	20.249	72	0,04
Ações de companhias fechadas			182.483	103,92		198.380	102,66
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	5	299.751.573	182.483	103,92	299.751.573	198.380	102,66
Outros valores a receber			10	0,01		11	0,01
Total do ativo			182.886	104,14		202.803	104,95
Passivo e Patrimônio líquido							
			7.285	4,14		9.572	4,95
Taxa de administração			7.134	4,06		8.985	4,65
Auditoria e custódia			147	0,08		580	0,30
Despesa diversas			4	0,00		7	0,00
Total do passivo			7.285	4,14		9.572	4,95
Patrimônio líquido							
Integralização de cotas	8		300.000	170,84		300.000	155,25
Prejuízos acumulados			(124.399)	(70,84)		(106.769)	(55,25)
Total do Patrimônio líquido			175.601	100,00		193.231	100,00
Total do Passivo e do Patrimônio líquido			182.886	104,14		202.803	104,95

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 03.384.738/0001-98
(anteriormente denominada BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Ações de companhia fechada		(15.897)	21.727
Ajuste a valor de mercado de investimentos	5	(15.897)	21.727
Cotas de Fundos		432	352
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		432	352
Outras receitas		2	3.212
Reversão de despesas	21	2	3.212
Despesas		(2.167)	(2.052)
Taxa de administração	10 e 14	(1.900)	(1.882)
Auditoria e custódia	14	(110)	(109)
Taxa de fiscalização	14	(30)	(20)
Despesas diversas	14	(127)	(41)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		(17.630)	23.239

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 03.384.738/0001-98
(anteriormente denominada BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(17.630)	23.239
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	**(17.630)**	**23.239**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 03.384.738/0001-98 (anteriormente denominada BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Cotas integralizadas	Lucros/ (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**300.000**	**(130.008)**	**169.992**
Lucro do exercício	-	23.239	23.239
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**300.000**	**(106.769)**	**193.231**
Prejuízo do exercício	-	(17.630)	(17.630)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**300.000**	**(124.399)**	**175.601**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo - Multiestratégia

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 03.384.738/0001-98
(anteriormente denominada BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	432	352
Pagamento de taxa de administração	(3.751)	-
Pagamento de taxa da CVM	(30)	(30)
Pagamento de auditoria	(7)	(20)
Pagamento de custódias e outros serviços	(535)	-
Pagamento de outras receitas / (despesas)	(128)	(37)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(4.019)**	**265**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de dividendos	-	4.000
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	**-**	**4.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4.019)**	**4.265**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	4.412	**147**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	393	**4.412**

As notas explicativas 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 579/16.

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”).

A administradora do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579 de 30 de agosto de 2016, avaliou e classificou o Fundo como “entidade de investimento” e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais.

A classificação foi definida considerando que o Fundo cumpre cumulativamente os indicadores e características aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma, em especial o inciso I, do artigo 4º, da instrução CVM 579, transcrito abaixo:

Art. 4º São qualificados como entidades de investimento os fundos que, cumulativamente:

I – obtenham 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 deve possuir plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas;

II – se comprometam 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;

III – substancialmente mensurem e avaliem o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo; e

IV – definam nos seus regulamentos estratégias objetivas e claras a serem utilizadas para o desinvestimento, assim como a atribuição do gestor de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido na estratégia, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

Desta forma, a Administradora se assegurou de que as exigências acima foram cumpridas, tendo avaliado e concluído que o Fundo possui cumulativamente todas estas características, estando o Fundo enquadrado como entidade de investimento e seus ativos estão avaliados pelo valor justo em conformidade com a norma contábil aplicável. A Administração mantém em seus registros os documentos que suportam esta classificação.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

Como mencionado na nota explicativa nº 5.5, o Fundo está em processo de desinvestimento e a administração está concentrando esforços para finalizar a negociação da operação. O desinvestimento ainda está sujeito ao cumprimento de algumas Condições Precedentes.

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 578/16 e 579/16, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

Em 14de novembro de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administração, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- Títulos para negociação: incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;
- Títulos mantidos até o vencimento: incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos, definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento; e

Todos os cotistas devem declarar formalmente que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo estão classificados na categoria "títulos para negociação".

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundo de investimento são registradas ao custo de aquisição ajustado pela variação no valor das cotas a valor justo informado pela Administradora do respectivo fundo de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundo de investimento estão apresentadas em resultado com fundos de investimento.

d. Ações em companhias fechadas

As ações da Companhia Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A são registradas pelo valor justo, calculadas através de uma metodologia de precificação descrita na nota explicativa nº 5, as quais consideram 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.

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.

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. Dividendos e juros sobre 0 capital

Os dividendos que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pelas companhias investidas serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo no momento do seu recebimento e registrado no resultado do exercício.

f. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

Cotas de fundos de investimentos

	31/12/2023		31/12/2022	
Fundos de Investimentos – Nível 2	Quantidade	Saldo contábil	Quantidade	Saldo contábil
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento	-	-	28	-
BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento	-	-	3.721.555	4.340
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	97.372	393	20.249	72
Total	97.372	393	3.741.832	4.412

5. Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo tem como principal ativo a participação na Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia Investida").

	31/12/2023			31/12/2022		
Ações em Companhia Fechada	Quantidade	% de participação	Valor Justo	Quantidade	% de participação	Valor Justo
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	299.751.573	100,00%	182.483	299.751.573	100,00%	198.380

Informações sobre a Companhia Investida

A Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia investida") é uma sociedade por ações constituída em 28 de março de 2017, sob o nome N.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("N.E.B.S.P.E."), e alterado para Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2017. Tem como principal acionista do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo – Multiestratégia ("FIP"), seu objeto social é administração de bens próprios, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, prestação de consultoria em negócios imobiliários, locação de bens imóveis e a participação em outras sociedades como sócia ou acionista.

Em 31 de março de 2017 a Reserva Raposo Empreendimentos S.A. efetuou a cisão parcial do seu patrimônio líquido, sendo o acervo cindido no montante de R$ 32.383.787 representado por 35.388.610 quotas de capital social da investida Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda., que foi vertido e incorporado pela Companhia. A Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. tornou-se então sócia da Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários S.A. (empreendedor do projeto Reserva Raposo), com participação de 55% registrados na Companhia pelo método de equivalência patrimonial, uma vez que a Reserva Raposo Empreendimentos S.A. administra e detém o controle da Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Conforme assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 28 de setembro de 2023, foi assinado um Memorando de Entendimento alterando a participação societária da companhia investida na Parque Raposo de 55% (cinquenta e cinco porcento) para 49% (quarenta e nove porcento).

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.

A Parque 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o Fundo não realizou integralizações na companhia investida.

Até o momento em que as demonstrações financeiras do Fundo foram emitidas, não foram apresentadas as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 das companhias investidas e indiretas.

Breve descritivo – 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.

5.1 Projeto imobiliário – investida Parque Raposo (condomínios entregues)

Em 9 de dezembro de 2017 ocorreu o lançamento da primeira etapa do projeto. Em fevereiro de 2018 as vendas e obras foram interrompidas, devido à suspensão da validade da licença prévia ambiental. Em outubro de 2018, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo permitiu retomada das obras e das vendas. O julgamento dos agravos do processo ocorreu em meados de 2019, com votação a favor da continuidade do empreendimento.

Os 5 condomínios lançados já foram entregues, com expedição do Habite-se nas datas abaixo:

- Condomínio Chapecó - 16/06/2020;
- Condomínio Amazonas - 16/06/2020;
- Condomínio Amapá - 02/12/2020;
- Condomínio Amaná - 02/12/2020;
- Condomínio Azaleia – 23/07/2021.

5.2 Projeto imobiliário – investida Parque Raposo (contratos CDHU – em construção)

Em 25 de março de 2022, foi divulgado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, o comunicado da Secretaria da Habitação, de acordo com o Edital nº 001/2022 (“Edital”), declarando a investida Parque Raposo como única empresa apta, após a análise pela Comissão Especial de Credenciamento, para a venda de unidades habitacionais para a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (“CDHU”).

Com isso, a Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou, em 05 de agosto de 2022, contrato com a CDHU para venda de 1.970 unidades em uma primeira fase, com prazo de entrega em 24 meses, e valor unitário de R$ 180 por unidade, gerando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R$ 354.600. Com isso, foi dado início à construção de 7 novos condomínios (Jacarandá, Sapucaia, Manacá, Cerejeira, Paineira, Araucária e Ipês).

Relativo ao mesmo edital, em 13 de dezembro de 2022, a Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. assinou um segundo contrato com a CDHU para a construção de uma segunda fase, com 2.172 unidades, ao preço unitário de R$ 180, gerando um VGV de R$ 390.960. O prazo de entrega é de 24 meses. Até a emissão dessas demonstrações financeiras a entrega se manteve dentro do estimado de 24 meses.

5.3 Projeto imobiliário – investida Parque Raposo (contrato prefeitura de São Paulo – "Pode entrar")

A Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. está inscrita no Edital de Chamamento Público n° 01/SEHAB/2022 de 08 de dezembro de 2022 com 6.220 unidades habitacionais classificadas ao valor unitário de R$ 210 que perfazem um VGV de R$ 1.305.966. Das 6.220 unidades classificadas, 2.040 estão contratadas, com obras em andamento e conclusão em 24 meses, a contar a partir de dezembro de 2023, o que resultará em um VGV de R$ 428.400. As demais 4.180 unidades serão contratadas nos próximos meses com cronograma também de 24 meses a partir da assinatura proporcionando um VGV de R$ 877.800, a ser corrigido pelo IPC.

Em 21 de maio de 2024 foi concedida liminar nos autos da Ação Popular nº1032263-06.2023.8.26.0053, em trâmite perante a 8ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, determinação a anulação de algumas Fases do Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022 – denominado como "Programa Pode Entrar", pois entendeu-se que a modificação dos preços mínimos de referência no decorrer da Licitação não obedeceu ao Item 16.4, alíneas "a" e "b" do respectivo Edital de Licitação.

Cabe destacar que em 28 de maio de 2024 foi proferida decisão pelo Tribunal de Justiça de São Paulo suspendendo os efeitos da referida liminar, através da interposição do Recurso nº 2151500-45.2024.8.26.0000. Portanto, o novo cenário não representa risco ao desenvolvimento do Empreendimento, na medida em que referida liminar foi cassada pelo Poder Judiciário.

No exercício de 2023 o empreendimento contou com 6.000 unidades habilitadas no Programa Pode Entrar, das quais 2.000 unidades foram vendidas em dezembro/2023 e as demais 4.000 unidades foram vendidas em outubro/2024.

5.4 Reestruturação societária

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, apresentou 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, os empreendedores se viram obrigados a suspender os novos lançamentos e administrar a operação em ritmo lento, onerando significativamente o plano de negócios, principalmente com a capitalização das despesas financeiras assumidas, o carregamento dos custos e despesas fixas e a impossibilidade de se beneficiar das sinergias decorrentes da escalabilidade do projeto.

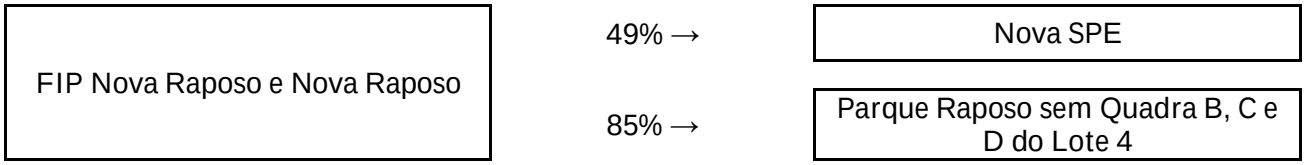
Adicionalmente, com o advento da Pandemia do Covid 19 e a desarrumação da cadeia produtiva de diversos segmentos, inclusive da construção civil, ocorreu uma elevação significativa dos custos de construção, reduzindo significativamente as margens dos empreendimentos lançados e já estruturados para lançamento.

Neste contexto, os administradores buscaram por novas alternativas de captação de recursos e reestruturaram a diretriz do plano de negócios, viabilizando a construção de unidades habitacionais para programas governamentais, tais como CDHU e Programa Pode Entrar.

Os empreendedores também buscam uma estrutura societária que melhor atenda os seus interesses individuais e, em 28 de abril de 2022, foi aprovada em assembleia geral extraordinária, a primeira tentativa de reestruturação societária ("1ª Reestruturação") da Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda., que resultaria em ajustes nas participações dos novos percentuais econômicos sobre as áreas privativas a serem edificadas, como segue:

- Reorganização societária onde o capital social da sociedade Investida passaria a ser de 85% do FIP Nova Raposo e 15% do Grupo RZK;

- Constituição de "Nova SPE" para lançamento do novo empreendimento, sendo 51% de participação do Grupo RZK e 49% detido pelo FIP Nova Raposo;



A referida reestruturação previa também a entrega ao Grupo Rezek e/ou Reserva Raposo Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (FIP Reserva Raposo) dos terrenos da Quadra B, Quadra C e a Quadra E, Lote 4, de atual titularidade da Parque Raposo, pela rescisão dos contratos de gestão existentes.

O andamento da reestruturação societária dependia também do cumprimento cumulativo das seguintes obrigações:

i. 100% (cem por cento) do Novo Lançamento tenha sido construído, com "habite-se" emitido pelas autoridades pertinentes;
ii. 70% (setenta por cento) das unidades que compõem o Novo Lançamento tenham sido comercializadas;
iii. 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; e,
iv. Rescisão dos atuais contratos de gestão sem imposição de multas contratuais, e elaboração de novo contrato com custo mínimo de aproximadamente 40% abaixo do custo atual, firmado com uma nova sociedade de propósito específico (Nova SPE) a ser criada.

Como essa 1ª Reestruturação não foi efetivada, em 29 de setembro de 2023, foi aprovada em assembleia geral extraordinária do FIP Nova Raposo uma segunda reestruturação societária ("2ª Reestruturação"), através da qual ocorrerá a venda, por R$ 200.000 (duzentos milhões de Reais), da participação do FIP Nova Raposo na Companhia para o Grupo Rezek, controlador da Reserva Raposo Empreendimentos S.A., que é sócia da Companhia com participação de 45% na Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Essa venda deverá ocorrer até o final do 3º trimestre de 2024, e está sujeita ao cumprimento de algumas condições precedentes, como segue:

i. Continuidade dos Programas de Habitação Popular do Governo do Estado de São Paulo e da Prefeitura do Município de São Paulo;

ii. Reestruturação do CRI Reserva Raposo nas condições estabelecidas em Assembleia dos detentores do CRI, com alteração da taxa de juros, do prazo de vencimento, pagamento de juros e amortização;

iii. Reestruturação do CRI Reserva Raposo em bases aceitáveis pelas partes no que se refere a prazo para liberação das hipotecas para desenvolvimento do projeto;

iv. Negociação, em bases aceitáveis para as Partes, dos documentos definitivos de compra e venda da participação do FIP Nova Raposo na Companhia;

v. Aprovação necessária para a consumação da compra e venda da participação do FIP Nova Raposo na Companhia, sejam elas de natureza governamental, legal, regulamentar, administrativa, societária ou de compliance.

5.5 Renegociação das Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Conforme apresentado na nota explicativa nº1, o processo de desinvestimento do principal ativo (a totalidade das ações da Nova Raposo S.A) do Fundo conta com condições precedentes ao fechamento, sendo um deles, a renegociação das cédulas de recebíveis imobiliários.

Os sócios da Parque Raposo estipularam que os resultados provenientes do empreendimento devem ter como preferência o pagamento das Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRI), captadas e contabilizadas na Reserva Raposo Empreendimentos S.A., sócia da Companhia com participação de 45% na Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Conforme fato relevante publicado em 03 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, a reestruturação 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., (1ª Reestruturação), nos termos indicados e aprovados pelos Titulares dos CRI na referida Assembleia.

Por essa reestruturação, o CRI passou a ter o vencimento em 20 de junho de 2033, indexado pelo IPCA, sem taxa de juros e um pagamento extraordinário de amortização e juros de R$ 45.000, tendo sido efetuados em dois pagamentos, nos valores de R$ 15.000 em outubro de 2022 e R$ 30.000 em março de 2023. Foram dadas como garantias adicionais do CRI:

i. Alienação Fiduciária de Ações (ou Quotas) emitidas pela Nova SPE, quando esta for constituída 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 quando for constituída;

iii. Alienação Fiduciária de Ações (ou Quotas) de emissão de todas as eventuais, futuras e novas SPEs referentes aos futuros Lançamentos, detidas direta ou indiretamente pela Parque Raposo;

iv. Cessão Fiduciária de 8% (oito por cento) das receitas dos novos empreendimentos lançados em 2022, o que inclui os contratos com a CDHU; e

v. Cessão Fiduciária de 10% (dez por cento) das receitas dos lançamentos que ocorreram ou vierem a ocorrer após a renegociação, o que inclui o contrato com a Prefeitura de São Paulo.

A reestruturação dos compromissos relacionados ao CRI estavam vinculados à aprovação definitiva, vinculante e sem ressalvas pelos sócios da Parque Raposo, da reestruturação do empreendimento de sua titularidade (1ª Reestruturação), o que não ocorreu, dando lugar à 2ª Reestruturação, através da qual está proposta a venda, por R$ 200.000 (duzentos milhões de Reais), da participação do FIP Nova Raposo na Companhia para o Grupo Rezek. Essa 2ª reestruturação ainda não foi objeto de aprovação formal dos credores da dívida representada por certificados de recebíveis imobiliários através de Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Planeta Securitizadora S.A. e suas negociações estavam em andamento na data da emissão das demonstrações financeiras.

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.

Valor Justo

A avaliação econômico-financeira foi elaborada pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda ("Consult"), empresa especializada em valor de mercado de ativo, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis.

A avaliação foi realizada no empreendimento Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. com o objetivo de estimar o valor justo do investimento da Nova Raposo S.A. na empresa.

O estudo tem como base dezembro de 2023 e utilizou como metodologia a abordagem da Renda, em sua variante do Método do Fluxo de Caixa Descontado ou Método Involutivo, através da simulação da viabilidade do empreendimento específico retratado no master plan, projetos específicos, dimensionamento e plano de negócios apresentados, que neste caso será admitido como o aproveitamento eficiente do empreendimento ("Highest and Best Use"), premissas estas informadas pela administração da empresa. Além disso, o Ke utilizado foi de 14,9%.

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 2023 e de 2022, assim como estes valores estão em linha aos valores pactuados no processo de desinvestimento que ora consta em andamento.

A venda das ações da Nova Raposo S.A. detidas pelo Fundo, no valor de R$ 200 milhões, comprova o valor justo da companhia, conforme mencionado nas notas explicativas nº 21 e 22.

Após verificação e análise do laudo de avaliação da companhia investida foi gerado um ajuste a valor justo negativo no montante de R$ 15.897 (R$ 21.727 positivo em 2022) que está apresentado na Demonstração do Resultado.

6. Instrumentos financeiros derivativos

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:

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.

e. Riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis

As atividades da Parque Raposo e das SPE englobam a compra de terrenos, incorporação, construção e venda das unidades do Projeto, que é um empreendimento residencial popular. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

f. Risco de falta de alteração nas políticas de financiamento para empreendimentos residenciais populares

Os compradores de empreendimentos residenciais populares, como o Projeto, geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro de Habitação. Caso o Conselho Monetário Nacional restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis desenvolvidos no âmbito do Projeto, afetando adversa e significativamente as atividades da Parque Raposo, das SPE e, consequentemente, das Sociedades Investidas. Isso poderia ter um impacto adverso nos resultados do Fundo.

g. Risco em Investimento em Habitação de Baixa Renda

A incorporação direcionada para o público de baixa renda, além dos habituais riscos de construção civil referentes à aprovação de projetos, construção e venda de projetos, envolve também o risco de continuidade e dos parâmetros estabelecidos para os programas habitacionais dos governos nas suas diferentes esferas, tais como Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo e Casa Paulistana do Município de São Paulo. A mudança nas diretrizes desses planos pode alterar a rentabilidade dos projetos e, por consequência, a rentabilidade da carteira de investimentos do Fundo.

h. Risco da Extensa Legislação no Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Desta forma o Projeto deverá obter aprovação de várias autoridades governamentais para seu correto e completo desenvolvimento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Parque Raposo, das SPE, das Sociedades Investidas e, por consequência, do Fundo. O desenvolvimento do Projeto também está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para o seu cumprimento e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Parque Raposo, das SPE, das Sociedades Investidas e do Fundo. Atualmente o loteamento em que será desenvolvido o Projeto está em fase de aprovação junto aos órgãos competentes. Apenas após a aprovação do loteamento pelos órgãos competentes é que o loteamento estará apto para a concessão de alvará pela Prefeitura. Caso o projeto não seja aprovado em alguma das esferas de fiscalização acima mencionadas, novos custos e impasses poderão surgir, prejudicando o desenvolvimento do Projeto e a rentabilidade do Fundo.

i. Risco Tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo no âmbito do Projeto estejam em vigor, a situação financeira do Fundo, das Sociedades Investidas, da Parque Raposo e das SPE, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não poderão alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos adquirentes das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto.

j. Risco de Perda do Empreendedor do Projeto

A posição competitiva e a capacidade de execução do Projeto dependem em larga escala dos serviços do empreendedor do Projeto. Não há como garantir o sucesso em mantê-lo no Projeto, nem como atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento da Parque Raposo e das SPE. A perda dos serviços do empreendedor do Projeto, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para substituí-los, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Parque Raposo e das SPE.

k. Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos no Âmbito do Projeto

Não há garantias de que as vendas das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto tenham a performance esperada pelo empreendedor do Projeto, tanto no que se refere ao preço de vendas quanto a sua velocidade, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Projeto, para o Fundo e, por consequência, para os Cotistas.

I. Riscos Relacionados à Gestão da Parque Raposo

Embora o Fundo tenha previsto, contratualmente, a participação no processo decisório das Sociedades Investidas, a qual participará na Parque Raposo, a gestão da Parque Raposo competirá prioritariamente ao empreendedor do Projeto. A rentabilidade-alvo das Cotas não poderá ser garantida pelos sócios das Sociedades Investidas, pelas Sociedades Investidas, pela Parque Raposo ou pelas SPE. Assim, não há garantia de: (i) bom desempenho da Parque Raposo; (ii) solvência da Parque Raposo; e (iii) continuidade da atividade da Parque Raposo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercícios	Patrimônio líquido médio (R$)	Valor da Cota (R$)	Rentabilidade do Fundo
31/12/2023	192.325	585,3360	(9,12%)
31/12/2022	171.676	644,1035	13,67%

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

9. Patrimônio líquido

a. Cotas Integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 300.000 cotas (300.000 cotas em 2022) integralizadas no valor de R$ 585,34 cada (R$ 664,10 em 2022) totalizando o patrimônio líquido de R$ 175.061 (R$ 193.231 em 2022).

b. Emissão de Novas 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”).

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”).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve emissão de novas cotas.

c. Amortização de Cotas

De acordo com o regulamento vigente, 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.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

10. Remuneração da Administração

O Administrador receberá a Taxa de Administração equivalente a 1,05% (um virgula zero cinco por cento) ao ano pelos serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, inclusive as atividades de (i) gestão da carteira do Fundo; (ii) tesouraria, controle e processamento dos Ativos Financeiros; (iii) escrituração das Cotas; e (iv) custódia dos Ativos Financeiros ("Serviços de Administração do Fundo").

A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente como despesa do Fundo, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil (abaixo definido) do mês subsequente ao da prestação dos serviços de administração do Fundo.

No exercício findo em 2023 a despesa com taxa de administração foi de R$ 1.900 (R$ 1.882 em 2022), apresentada na composição do resultado do exercício.

11. 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 2023 e de 2022.

12. Serviços de gestão, custódia, tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (anteriormente denominada BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.).

13. 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.

14. Despesas e encargos do Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2023	% PL Médio	31/12/2022	% PL Médio
Patrimônio líquido médio	192.325		171.676	
Taxa de administração	1.900	0,99%	1.882	1,10%
Auditoria e Custódia	110	0,06%	109	0,06%
Taxa de fiscalização	30	0,02%	20	0,01%
Despesas diversas	127	0,07%	41	0,02%
Total das despesas	2.167	1,14%	2.052	1,20%

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. Divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

18. Operações com partes relacionadas

Além dos encargos do Fundo com a taxa de administração, descrito na nota explicativa nº 10, e das aplicações em cotas de fundos de investimento gerido e administrado pela Administradora, descrita na nota explicativa nº 4, o Fundo não realizou outras transações com partes relacionadas.

19. Demandas judiciais

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

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº162/22, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, somente contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, em atendimento aos procedimentos estabelecidos pela Matriz, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

21. Outros assuntos

Informações da administradora

De acordo com o Comunicado a Mercado divulgado em 01 de março de 2023, a Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 (“Tivio Capital”), informou aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado que foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) e Banco Central do Brasil (“BACEN”) a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. e o Banco Bradesco S.A. para criação de uma gestora de investimentos independentes, por meio da qual 51% do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco.

Conforme o Fato Relevante divulgado em 22 de junho de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98, vem informar aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante de 24 de agosto de 2022 e comunicado ao mercado de 01 de março de 2023, sobre a parceria estratégica entre o Banco BV e o Banco Bradesco. A BV Asset informa que terá sua denominação social alterada para Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., passando a atuar sob a marca “TIVIO CAPITAL”.

O Instrumento Particular de Alteração e Consolidação de Contrato Social da Administradora datado em 08 de novembro de 2023, deliberou a partir de 09 de novembro de 2023 a designação do Gustavo Sami Barroso Istamati ("Novo Diretor") para o cargo de Diretor Executivo. O Novo Diretor foi homologado pelo Banco Central do Brasil – BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM nos dias 9 de novembro de 2023 e 9 de janeiro de 2024, respectivamente.

Nova regulamentação de fundos de investimento

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários "CVM" a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM n° 555.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

Venda da Companhia investida

Conforme assembleia geral ordinária e extraordinária, realizada em 29 de setembro de 2023, e tratado na nota explicativa nº 5.5, foi aprovada a venda da Nova Raposo S.A. nas seguintes condições:

- Valor da Compra: R$ 200 milhões
- Prazo de pagamento: até 5 anos, em 4 parcelas anuais;
- Condições Precedentes: (II.a) Contratação pela PMSP da contratação das unidades credenciadas do Programa Habitacional "Pode Entrar" até 30 de dezembro de 2023; (II.b) Reestruturação do CRI em moldes adequados as Partes.

22. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 17 de maio de 2024, em continuidade a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada 29 de setembro 2023, a administradora informou que ao longo dos últimos 90 (noventa) dias houve um significativo avanço no atendimento das condições precedentes ajustadas para a conclusão da Operação, preservando todas as condições comerciais que foram aprovadas. As partes envolvidas seguem em ajustes finais de formalização dos instrumentos contratuais aplicáveis à única condição precedente ainda pendente de atendimento e estimam concluir tais ajustes nos próximos 30 (trinta) dias. Assim que for verificado o efetivo atendimento desta última condição precedente, será convocada uma assembleia para submeter à aprovação dos cotistas o cronograma de pagamentos aplicável.

De acordo com o fato relevante divulgado em 24 de maio de 2024, conforme divulgado na imprensa, foi proferida uma decisão judicial, nos autos de ação popular em trâmite perante a 8ª Vara de Fazenda Pública de São Paulo, que deferiu a anulação de certas fases da licitação conduzida pela Prefeitura de São Paulo, no âmbito do programa habitacional "Pode Entrar".

Uma das condições trazidas pela parte compradora para a realização da Operação refere-se à manutenção do programa "Pode Entrar" e, portanto, referida condição não será superada enquanto a decisão judicial liminar estiver em vigor.

De acordo com o fato relevante divulgado em 02 de outubro de 2024, foram celebrados contratos para a venda de cerca de 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar, superando uma das condições precedentes e contribuindo positivamente para viabilizar a operação de venda das sociedades investidas do Fundo conforme aprovado pelos cotistas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada 29 de setembro 2023.

Conforme fato relevante divulgado em 15 de outubro de 2024, houve a assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("CCV Ações"), por meio do qual ficaram estabelecidos os termos e condições aplicáveis para a aquisição pelo Sr. José Ricardo Rezek ("Comprador") de 100% das ações de emissão da Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A., detidas pelo Fundo.

A efetivação da transação de venda objeto do CCV Ações está condicionada, dentre outras condições usuais para transações desse tipo, à obtenção da sua aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, convocada em 15 de outubro de 2024. A expectativa é de que, caso seja obtida a aprovação junto aos cotistas do Fundo, o fechamento da transação ocorra até 30 de novembro de 2024, sendo que na data do fechamento ocorrerá (i) a conclusão da reestruturação do Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI que financia o empreendimento imobiliário; e (ii) o pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição, correspondente a R$ 30 milhões.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de outubro de 2024, os cotistas em número suficiente para as deliberações, conforme manifestações de votos recebidas pelo Administrador, aprovaram a Venda pelo Fundo da totalidade das ações de sua titularidade representativas do capital social da Nova Raposo S.A., conforme os seguintes termos e condições:

i. Ações representativas de 100% do capital social da Nova Raposo S.A, correspondentes à totalidade dos ativos detidos pelo FIP Nova Raposo. A Nova Raposo é titular de 49% das ações de emissão da Parque Raposo Ltda.;
ii. R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) – Preço de aquisição.
iii. Data de fechamento: Até 30 de Novembro de 2024. O Ativo Objeto da Venda somente será transferido ao Comprador na Data de Fechamento;
iv. Forma de pagamento: conforme o seguinte fluxo:
    - 1ª Fechamento R$ 30MM (fixa)
    - 2ª 12M após Fechamento R$ 35MM (fixa)
    - 3ª 24M após Fechamento R$ 35MM (fixa)
    - 4ª 36M após Fechamento R$ 100MM (corrigidos pelo IPCA desde Fechamento)
v. Postergação do Fluxo de Pagamento: Caso a CDHU do Estado de São Paulo e/ou a Prefeitura Municipal de São Paulo suspendam ou atrasem os pagamentos devidos à Parque Raposo Ltda, em função de atos de terceiros, a(s) parcela(s) do Preço de Aquisição vencida(s) no período de suspensão ou atraso, e somente enquanto tal suspensão ou atraso perdurar, será(ão) postergada(s), nunca excedendo, porém, a data de 60M após o Fechamento, quando todas as parcelas do Preço de Aquisição deverão ter sido quitadas. Todas as parcelas pagas após a data de 24M após o Fechamento, em razão das suspensões ou atrasos aqui mencionados, deverão ser corrigidas pelo IPCA desde o Fechamento até a data do efetivo pagamento.

De acordo com o material de apoio anexo à convocação da assembleia geral extraordinária de 29 de setembro de 2023, caso a transação seja concluída, o fundo receberá R$ 200 milhões pela venda do ativo conforme cronograma de pagamento ajustado entre as partes. Também foi apresentado aos cotistas uma tabela de sensibilidade, conforme parâmetros de mercado, da taxa de desconto equivalente a uma dívida pré e pós fixada, com o objetivo de trazer um indicativo do valor presente do preço de aquisição, correspondente a aproximadamente R$ 180 milhões com uma taxa de desconto de 10% ao ano, considerando IPCA de 6% para a parcela a ser atualizada.

* * *

Gustavo Sami Barroso Istamati
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4