



Assembleia FIP Nova Raposo

Março 2022



Pauta do Dia

- (I) Considerando a existência de Cotistas sujeitos à restrição de voto e cômputo de quórum em assembleias gerais do Fundo, nos termos do Artigo 31, §1º, inciso III, §2º, inciso II, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, aprovar a permissão de voto e cômputo de quórum para tais Cotistas na presente Assembleia;
- (II) Aprovar a Reestruturação Societária da Parque Raposo Empreendimentos Imobiliárias LTDA e outros temas relacionados a reestruturação, bem como, considerando a existência de Conflito de Interesses, nos termos do Artigo 24, inciso XII, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 578, de 30 de agosto de 2016, aprovar a renegociação da dívida da Reserva Raposo S.A. e a prorrogação do prazo do FIP Nova Raposo até 30.6.2033;
- (III) Outros Assuntos;
- (IV) Autorizar o Fundo e a Administradora a praticar todos os atos necessários à implementação das matérias aprovadas.

Esclarecimentos aos Cotistas



Os Credores do CRI (majoritariamente Banco BV, motivo da aprovação do conflito de interesses), bem como os cotistas do FIP Nova Raposo, só irão receber seus recursos se o empreendimento for retomado com novas Incorporações, Vendas e Construção.

Essa retomada só será possível com a Reestruturação Societária, que é a única forma de manter o Grupo Rezek como Incorporador para o lançamento de uma Nova Fase, estimada para abril de 2022, e outros Incorporadores para novas fases a partir de 2023.

Os Credores do CRI aprovaram, em Assembleia realizada no dia 25.2.2022, a reestruturação do CRI, condicionada à aprovação da reestruturação societária pela Assembleia de Cotistas do FIP, que viabiliza a geração de resultados e caixa para pagamento do FIP e do CRI, este último em nova data de vencimento e sem observância da senioridade originalmente prevista.

Ademais, dadas as condições da renegociação, com extensão de prazo e pactuação de correção monetária a IPCA com taxa de juros zero, o valor real da dívida, calculado com taxa de juros de mercado para uma transação similar, faz com que essa dívida tenha uma redução implícita em seu valor nominal bastante expressiva.

Adicionalmente, a Gestão acha relevante, para geração de valor aos cotistas do FIP Nova Raposo, a prorrogação do prazo do fundo para adequar o prazo do Fundo ao prazo de desenvolvimento do negócio: o grande valor do ativo está na geração de lucro, que deverá ser feito através da Incorporação, Vendas e Construção das torres já aprovadas, e pelo Plano de Negócios atual o prazo necessário é superior ao prazo de vencimento do Fundo previsto em Regulamento.

A Gestão considera essa renegociação do CRI essencial à continuidade do empreendimento imobiliário investido pelo FIP Nova Raposo, pois sem isso a perda total do investimento poderá ser materializada em breve.



Novos Fatos após a assinatura do MOU da reestruturação societária em dez 2021

A Agência Paulista de Habitação Social divulgou no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 21 de janeiro de 2022 um **Edital de Credenciamento de Agentes Promotores Mediante Apresentação de Propostas de Projetos Visando à sua Contratação para Atuarem no Programa de Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, objeto da Deliberação Normativa do CGFPHIS No 026, de 30 de Novembro de 2021.**

Através deste Edital, o Grupo Rezek credenciou a Parque Raposo para apresentar proposta para venda de 1970 unidades HIS1 da Nova Fase do Empreendimento o que, caso sejamos credenciados, iniciaremos a Nova Fase com um VGV bruto vendido de aproximadamente R\$ 354.600.000, cabendo à empresa fazer a construção das unidades, sem necessidade do processo de Incorporação tradicional, o que acelera de forma relevante a geração de caixa e a ocupação e ancoragem da área.

Apesar de o Edital prever a divulgação dos Credenciados em 22 de fevereiro, devido a uma alteração em alguns termos do Edital, essa divulgação ainda não foi feita de forma oficial até a presente data. Tão logo haja a divulgação dos credenciados, os cotistas serão informados.

Caso a Parque Raposo seja Credenciada e tenha a proposta aceita, será um grande passo na retomada do negócio e na mitigação de riscos.



Reestruturação Societária

Para alinhar interesses entre Incorporadores e desenvolvedores e o FIP Nova Raposo, estamos propondo uma reestruturação societária, cuja aprovação é condição para que os detentores do CRI aprovelem a renegociação da dívida.

A reestruturação trará um benefício imediato ao Fundo, com o lançamento ainda no 2º trimestre de 2022 de um Novo Lançamento com o VGV estimado de R\$ 835milhões, bem como o FIP passará a ter autonomia, para os Futuros Lançamentos, de buscar, se for o caso, novos Incorporadores para empreender em conjunto com o Fundo.

Situação Atual Esquemática da Preferência de Pagamentos

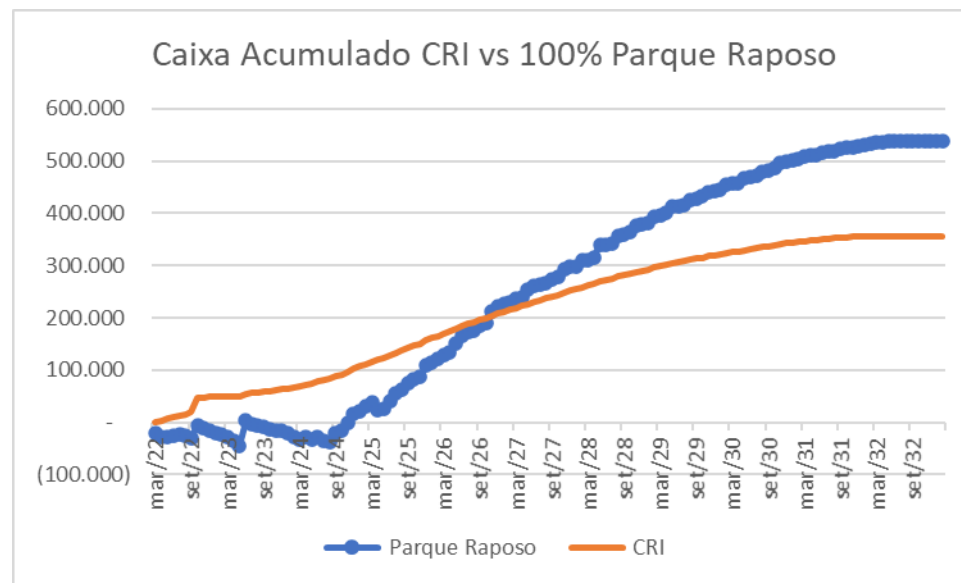
| |
|----------------------------------------------------------------|
| 1ª Camada +/- R\$ 320M CRI |
| 2ª Camada +/- R\$ 176M Preferência FIP |
| 3ª Camada +/- R\$ 545M 55% Capital FIP 45% Capital Rezek |
| 4ª Camada Saldo 100% Grupo Rezek |

Situação Proposta Esquemática de Pagamentos: **sem preferência de pagamentos**

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| CRI R\$ 45M até dez 2022 + 8 a 10% do VGV (a depender da fase de lançamento) | FIP 41,65 a 85% |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Novo Lançamento:
R\$ 835milhões 2º tri 2022 (Anexo 1)

Futuros Lançamentos: a partir 2023, a definir

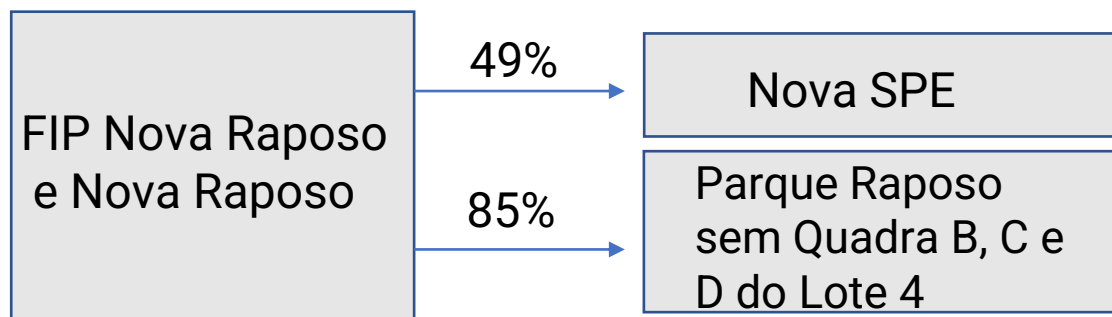


Valores Indicativos baseado no fluxo de caixa do laudo de avaliação dez2021



Reestruturação Societária

De forma esquemática, seguem as novas participações societárias e os novos percentuais econômicos sobre as áreas privativas a serem edificadas:



| | Área Privativa Total | FIP Nova Raposo | | GRZK | |
|---------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | Antes Reestruturação | Pós Reestruturação | Antes Reestruturação | Pós Reestruturação |
| Parque Raposo | 525.822,46 | 289.202,35 | 446.949,09 | 236.620,11 | 78.873,37 |
| Nova SPE | 171.562,71 | 94.359,49 | 84.065,73 | 77.203,22 | 87.496,98 |
| GRZK | 111.000,00 | 61.050,00 | | 49.950,00 | 111.000,00 |
| | 808.385,17 | 444.611,84 | 531.014,82 | 363.773,33 | 277.370,35 |
| | | 55,00% | 65,69% | 45,00% | 34,31% |

Grupo Rezek e/ou 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 que julgamos importantes para o FIP:

- (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 aproximadamente 40% abaixo do custo atual, será feito com a Nova SPE.



Reestruturação Societária

1- Nova SPE (uma nova sociedade de propósito específico), para desenvolvimento de nova fase do empreendimento imobiliário (Novo Lançamento) com VGV (valor geral de vendas) de R\$ 835 milhões, 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** (ou por outro veículo pertencente aos atuais controladores da Reserva Raposo – “Grupo Rezek”) e de, **49% (quarenta e nove por cento) pela Nova Raposo (FIP NR)** 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 (Anexo 1), 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;

4- 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.

Renegociação do CRI e Prorrogação do Prazo do FIP Nova Raposo

Termos e Condições



A totalidade dos credores do CRI, incluindo o Banco BV, aprovou 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, nos termos indicados e aprovados pelos Titulares dos CRI, nos seguintes termos:

Valor da Dívida em 20/02/2022: R\$ 321.258.981,68 milhões

Taxa de Juros: 0%

Indexador: IPCA

Prazo de vencimento: 20 de junho de 2033

Pagamento de Amortização e Juros: em 20 de junho de 2033

Pagamento Extraordinário de amortização e juros até 31 de dezembro de 2022: R\$ 45 milhões

Pagamento de Juros e Amortização antecipada, através de cash sweep de receita de vendas da Parque Raposo, ou de qualquer outra SPE criada com os terrenos da Parque Raposo:

- (i) 8% do VGV, estimado em R\$ 835 milhões de VGV, a ser desenvolvido pela Nova SPE a ser criada entre Nova Raposo S.A. (49% de participação) e Reserva Raposo S.A. (51% de participação), sob pena de vencimento antecipado dos CRI;
- (ii) 10% do VGV das fases remanescentes (composição societária 85% Nova Raposo e 15% Grupo Rezek), sob pena de vencimento antecipado dos CRI.

Para viabilizar essa reestruturação, o prazo do FIP deverá ser prorrogado até 30.6.2033.

A aprovação desta renegociação necessariamente implica na prorrogação do prazo do FIP Nova Raposo.

Renegociação do CRI (Termos e Condições)



Principais Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Cotas do FIP Reserva Raposo detidas por JRR FIM;
- (ii) Penhor de Cotas do FIP Reserva Raposo detidas pelos Srs. Renato Antônio Nahas e Raul Antônio Nahas;
- (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Reserva Raposo;
- (iv) Instrumentos de Alienação Fiduciária da totalidade de Quotas de emissão da Parque Raposo;
- (v) Hipoteca dos imóveis dos empreendimentos imobiliários (terrenos), observadas apenas a eventual liberação dos terrenos prevista na aprovação;

Garantias Adicionais:

- (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 referentes 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;

Principais cláusulas de vencimento antecipado não automático (sem prejuízo das hipóteses de vencimento antecipado automático):

- (i) Não pagamento da amortização extraordinária de R\$ 45 milhões em 2022;
- (ii) Contratação de watchdog, empresa independente especializada, até 20.6.2022, para: (i) verificação dos fluxos de caixa da Nova SPE, da Parque Raposo e de quaisquer outras futuras, eventuais e novas SPEs relacionadas ao Empreendimento e da conciliação de valores de VGV destinados à amortização dos CRI; e para a (ii) participação na verificação de contratos que devem contemplar parcela de VGV reservada à satisfação dos CRI;

(continua)

Renegociação do CRI (Termos e Condições)



- (iii) Apresentação aos Titulares dos CRI e à Emissora pela Nova SPE, a Parque Raposo e/ou quaisquer outras futuras, eventuais e novas SPEs relacionadas ao Empreendimento de relatórios financeiros trimestrais, anualmente auditados, com a inclusão de Demonstração de Fluxo de Caixa pelo método direto;
- (iv) Alteração da estrutura societária da Nova SPE, da Nova Raposo, da Parque Raposo ou de quaisquer sociedades investidas ou subsidiárias que divirjam da reestruturação societária apresentada aos Titulares dos CRI;
- (v) Alteração ou aditamento dos Contratos de Gestão firmados com o Grupo Rezek no âmbito da Nova SPE ou da Parque Raposo (com relação aos empreendimentos já lançados na data da aprovação da proposta) que seja efetuada sem prévia e expressa autorização dos Titulares dos CRI.

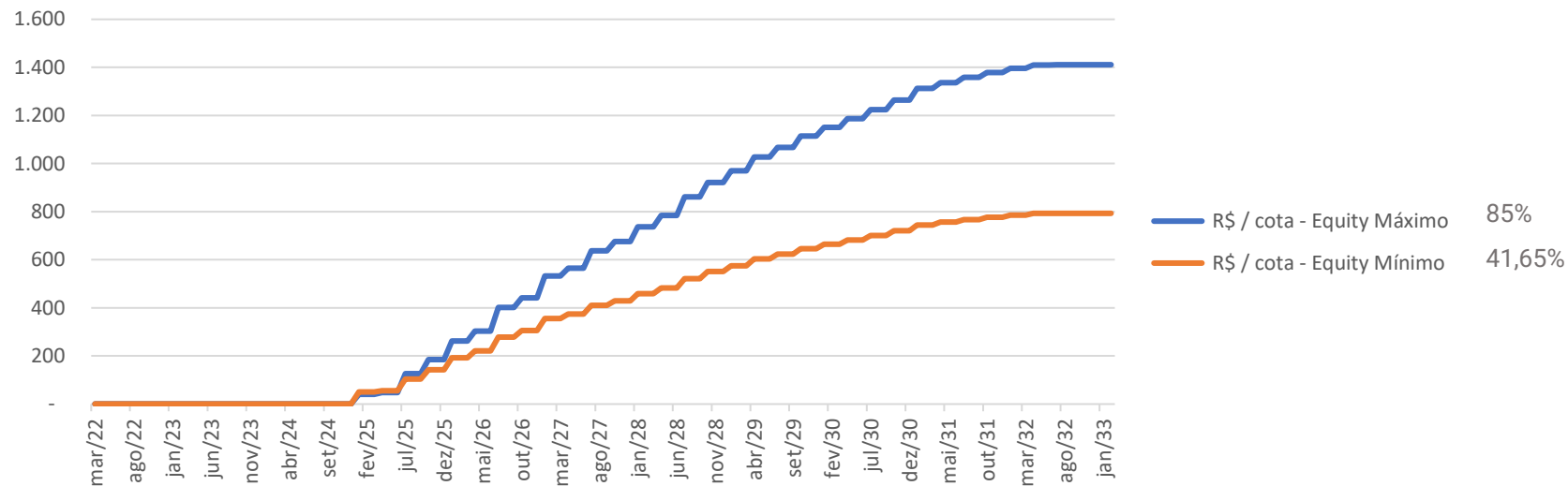
Outras condições:

Verificada a adimplência de todas as obrigações decorrentes dos CRI, inclusive quanto ao pontual pagamento de 8% do VGV do Novo Lançamento, e desde que, cumulativamente, seja comprovado aos Titulares de CRI que: (i) 100% (cem por cento) do Novo Lançamento tenha sido construído, com o “habite-se” emitido pelas autoridades competentes; (ii) 70% (setenta por cento) das unidades que compõem o Novo Lançamento tenham sido comercializadas; e (iii) 100% (cem por cento) das contrapartidas urbanísticas assumidas pela Nova SPE (Anexo 2) tenham sido construídas e aceitas pelo Município; haverá a liberação das garantias constituídas em favor dos CRI sobre a Quadra B, a Quadra C e a Quadra E, Lote 4, de atual titularidade da Parque Raposo, permitindo que o Grupo Rezek receba tais imóveis.

A proposta foi aprovada pelos Titulares dos CRI mediante condição resolutiva, consistente na ausência de formalização de instrumentos da reestruturação do empreendimento em caráter vinculante, definitivo e incondicional, nos termos aprovados pelos Titulares dos CRI, até 30 de junho de 2022. Assim, caso os instrumentos da reestruturação do empreendimento não sejam firmados definitivamente até a aludida data, a aprovação dos Titulares dos CRI deixará de ter quaisquer efeitos, permanecendo os CRI regidos por seus termos originais, sem qualquer alteração ou suspensão de suas disposições, garantias, encargos e datas de vencimento, salvo perante deliberação diversa tomada em regular Assembleia posterior.

Perspectivas do FIP Nova Raposo

Amortização FIP Nova Raposo (R\$ / cota)



Valores Indicativos baseado no fluxo de caixa do laudo de avaliação dez2021, com prazo do FIP terminando em janeiro 2033.

O gráfico acima mostra a necessidade de prorrogação de prazo do FIP Nova Raposo para recuperação do valor da cota do FIP.

Anexo 1 – Informações do Plano de Negócios da Nova SPE

As datas informadas no Plano de Negócios são estimadas.

Os valores tem data base de Agosto -21.

A premissa adotada para o lançamento dos empreendimentos é que cada um será realizado após atingidos 70% de vendas repassadas, considerando a mesma tipologia e produto.

HIS1- o cronograma proposto adotou como premissa a aquisição de 100% das unidades pelo poder público, de uma única vez, e os valores de obra consideraram a execução simultânea dos 07 (sete) condomínios aprovados. Prazo e valores poderão ser ajustados caso ocorra alguma alteração.

| Reserva Raposo | | | | | | | |
|----------------|----------|------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|
| Fases | 1º Lanç. | Últ. Lanç. | Últ. Entrega | Área Priv. (m²) | Unids. | Comercial (m²) | Vagas Extras |
| 1 | abr/22 | out/22 | abr/25 | 110.258 | 2.570 | 1.294 | |
| 2 | abr/22 | abr/24 | out/26 | 35.551 | 596 | 1.481 | |
| 3 | abr/22 | abr/23 | out/25 | 13.382 | 296 | 1.189 | |
| 4 | out/22 | out/23 | abr/26 | 13.563 | 300 | 750 | |
| 5 | | out/22 | abr/25 | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| Total | | | | 172.755 | 3.762 | 4.714 | 0 |

| Preço / m² (R\$/m²) após Corretagem | | | | | | |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-----|-----------|----------|
| Fases | HIS1 | HIS2 | HMP | R2V | Comercial | Vagas Ex |
| 1 | 4.250 | 4.429 | 4.955 | 0 | 6.987 | |
| 2 | 0 | 4.429 | 4.955 | 0 | 6.987 | |
| 3 | 0 | 4.429 | 4.955 | 0 | 6.987 | |
| 4 | 0 | 4.429 | 0 | 0 | 6.987 | |
| 5 | 0 | 4.429 | 0 | 0 | 6.987 | |
| 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.987 | |

| Descrição das unidades (m²) | | | | |
|-----------------------------|-------|-------|-------|--------------|
| HIS1 | 40,00 | 40,00 | | 40,00 |
| HIS2 | 44,44 | 45,98 | 46,53 | 45,21 |
| HMP | 55,07 | 64,23 | | 59,65 |
| R2V | 60,00 | 75,00 | | 0,00 |
| Comercial | 54,58 | | | 54,58 |
| Vagas Extras | 9,87 | | | 9,87 |

| Premissas | |
|-----------------------------|-------|
| Assistência Técnica (C.O): | 1,00% |
| Taxa de Adm. de Obra (C.O): | 6,00% |
| Taxa de Ger. de Obra (C.O): | 1,00% |
| Incorporação (VGV): | 2,00% |
| Corretagem HIS1 (VGV): | 0,00% |
| Corretagem (VGV): | 4,66% |
| Marketing (VGV): | 1,00% |
| Estande de Vendas: | 0,50% |
| Promoção e Mídia: | 0,50% |
| Web: | 0,00% |
| Relac. com Cliente: | 0,00% |
| Impostos (RET): | 4,00% |
| Fee Gestão (VGV): | 4,65% |
| Taxa de Desconto VP (a.a): | 6,00% |

Anexo 2 – Contrapartidas da Nova SPE

| Item | Descrição | Qtd. | Unid. | R\$ Unit. | R\$ Total |
|------|--------------------------------------------------------------|------------|----------------|---------------|---------------------|
| 1 | Terraplenagem Geral (corte e aterro compensado) Fase 1 | 450.000,00 | m3 | 10,00 | 4.500.000,0 |
| 2 | Paisagismo Parques e Áreas Verdes Fase 1 - 20% | 16.500,82 | m ² | 100,00 | 1.650.082,2 |
| 3 | Árvores Bairro (TCA plantio interno - executado 30% - 21% a | 828,87 | Unid. | 400,00 | 331.548,0 |
| 4 | Paisagismo Condomínios (executado 5/56) | 9.186,90 | m ² | 70,00 | 643.083,0 |
| 5 | Paisagismo Condomínios (executado 5/56) | 5.741,81 | m ² | 90,00 | 516.763,2 |
| 6 | Contrapartida Ambiental (TCA Parque Juliana Carvalho Torres) | 1,00 | Vb | 8.000.000,00 | 8.000.000,0 |
| 7 | Contrapartida Social - Creches K8 | 1.200,00 | m ² | 420,00 | 504.000,0 |
| 8 | Contrapartida Social - Creches D1 | 1.200,00 | m ² | 420,00 | 504.000,0 |
| 9 | SPTtrans - Terminal de ônibus | 10.000,00 | m ² | 3.500,00 | 35.000.000,0 |
| 10 | Projetos Executivos Fase 1 Terminal | 1,00 | vb | 500.000,00 | 500.000,0 |
| 11 | Projetos Executivos Fase 1 Viário | 1,00 | m ² | 500.000,00 | 500.000,0 |
| 12 | Licenciamento Ambiental Fase 1 | 1,00 | Vb | 500.000,00 | 500.000,0 |
| 13 | Emissário de Esgoto Bruto D | 1,00 | m ² | 10.000.000,00 | 10.000.000,0 |
| 14 | Contrapartidas Osasco Fase 1 | 1,00 | m ² | 500.000,00 | 500.000,0 |
| 15 | Posto Polícia Rodoviária, Polícia Civil e Outros | 700,00 | m ² | 8.580,00 | 6.000.000,0 |
| | Total | | | | 69.649.476,4 |

O orçamento acima foi validado pelos sócios da Parque Raposo, e realizado para prever as Contrapartidas referenciadas na tabela, sendo uma estimativa orçada base mês de agosto/2021, podendo sofrer alterações.