

Fundo de Investimento em Participações

Nova Raposo

(NVRP11)

Relatório do Gestor – 1º Semestre 2022



Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

Código bolsa: NVRP11

CNPJ: 21.498.349/0001-75

Informações Gerais

Valor da Cota Patrimonial
R\$ 573,98

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 172,19 milhões

**Nº de cotistas
subscritores**

342

Data base: 30/06/2022

Fonte: BV Asset

Objetivos do Fundo



O fundo tem por objetivo investir no projeto denominado “Reserva Raposo”, que consiste no desenvolvimento imobiliário de um terreno de localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 8556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, localizado na cidade de São Paulo (SP).

O Projeto prevê a comercialização de aproximadamente 18 mil unidades residenciais e mais de 36 mil m2 de áreas comerciais, dentro do conceito de um bairro planejado.

Junho 2022

Banco BV
[Site – NVRP11](#)

Administrador
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor
Baker Tilly

Início do Fundo
13/04/2017

Prazo do Fundo:
30/06/2033

Quantidade de Cotas Emitidas:
300.000 cotas

Público Alvo:
Investidor Qualificado

Taxa de Administração
1,5% ao ano²

Taxa de Performance
20% sobre as distribuições do fundo (de qualquer natureza), que excederem o capital integralizado após a distribuição das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA acrescido de 10% ao ano¹

Relações com investidores
ri.asset@bv.com.br

Demais informações:
[Regulamento](#)
[Comunicado a Mercado](#) e [Fato Relevante](#)
[Empreendimento](#)

¹ Prorrogável ao critério do administrador por mais 2 anos.

² Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.



Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

Código bolsa: NVRP11

CNPJ: 21.498.349/0001-75

Comentário do Gestor

Conforme deliberado em [Assembleia](#) em 22/03/2022, foi implementada a reestruturação societária da Parque Raposo e a renegociação do CRI que financiou a aquisição do terreno.

Assim, atualmente o fundo detém indiretamente 85% da Parque Raposo, empresa que detém a totalidade dos terrenos do projeto, e 49% da Nova Parque Raposo LTDA, SPE constituída para lançar R\$ 835 milhões de VGV, sendo que 42,40% deste VGV, isto é, R\$ 354,6 milhões de venda já estão garantidos com a aprovação pelo Governo do Estado do Parque Raposo da aquisição de 1.970 unidades HIS1, referente ao [Edital do Governo do Estado de São Paulo](#).

A BRZ Empreendimentos e Construção S.A, foi contratada na modalidade PMG para executar a obra das 1.970 unidades, e em junho de 2022 iniciou a mobilização de obra.

Novos lançamentos da Nova Parque Raposo, junto com Grupo Rezek, e da Parque Raposo, com diferentes Incorporadores já estão em análise avançada.



Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

Código bolsa: NVRP11 CNPJ: 21.498.349/0001-75

Resultado Contábil do Fundo

(R\$ mil)	1T2022	2T2022	2022
Receita Total	3.214,6	3.285,98	6.500,58
Receitas Operacionais	0	0	0
Receitas Financeiras	3,6	80	84
Reversão de Despesas	3.211	3.206	6.417
Despesa Total	-629,90	-1.084,70	-1.714,60
Taxa de Administração	-590,80	-1.014,00	-1.604,80
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	-32	-64,00	-96,00
Auditoria	-6,3	-6,30	-12,60
Avaliação do Projeto	0	0,00	0,00
Despesas Financeiras	0	0,0	0,0
Outras despesas Administrativas	-0,8	-0,4	-1,2
Rendimentos Totais	300.000	300.000	600.000
Resultado a ser distribuído¹	0	0,00	0,00
Quantidade de Cotas Emitidas	2.585	2.201,28	4.785,98
Distribuição por Cota	3.214,6	3.285,98	6.500,58
Resultado Acumulado no período	0	0	0

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

Carteira do Fundo

Ativos (R\$ Milhões)		Passivos (R\$ Milhões)	
Caixa e Fundos de Investimento	4,1	Taxa Adm a Pagar	0,15
		Outros Pagamentos	8,5
Investimentos no Projeto	177	Passivos Totais	8,65
Ativos Totais	181,1	Patrimônio Líquido	172,1

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

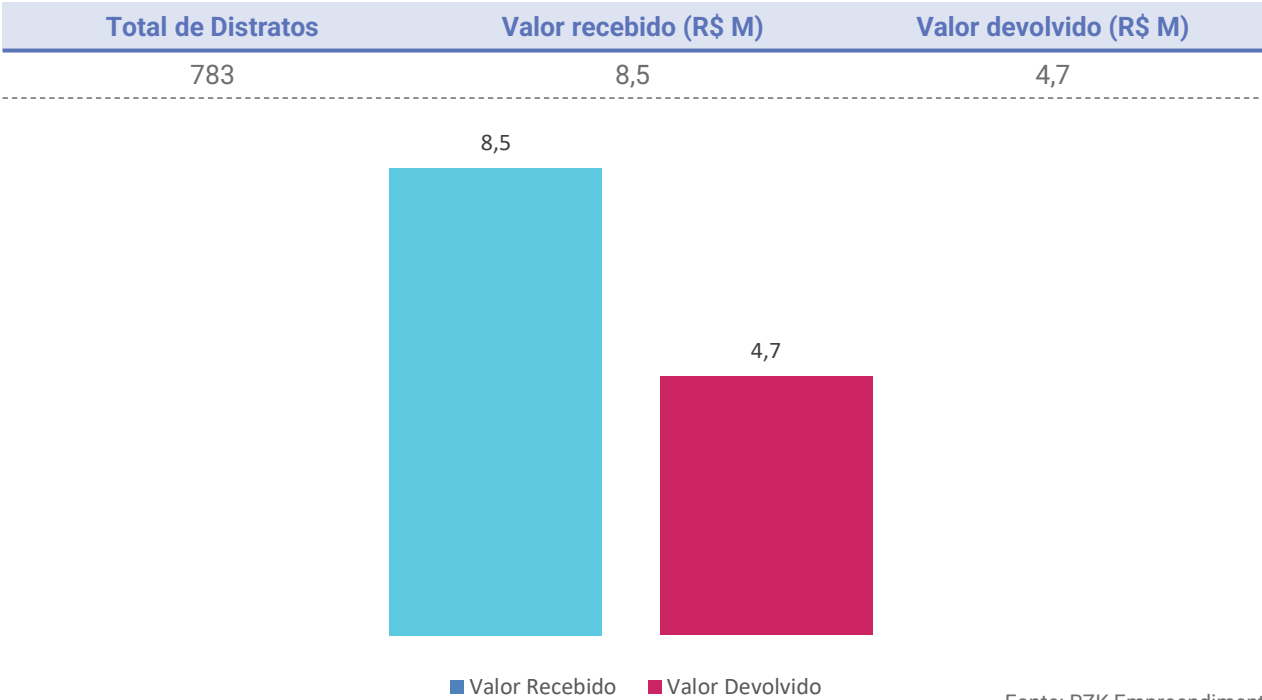


Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

Código bolsa: NVRP11 CNPJ: 21.498.349/0001-75

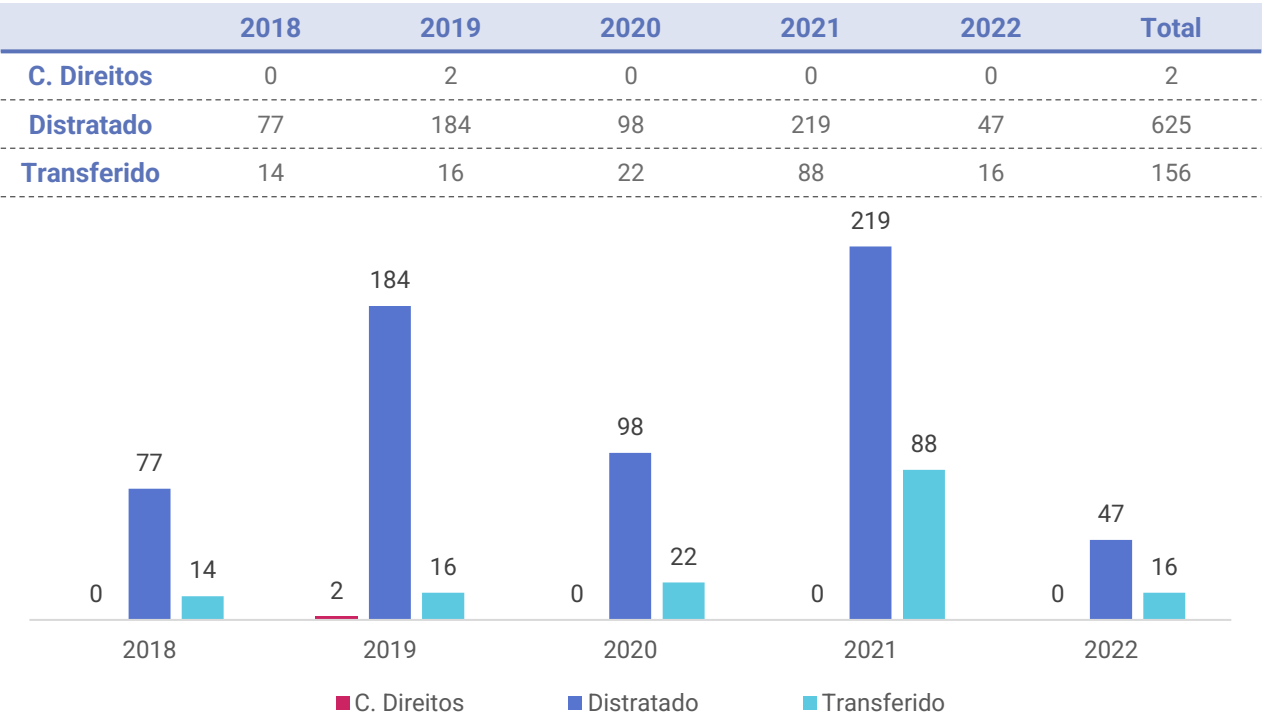
Distratos

Valor Recebido x Valor Devolvido



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2022

Distratos por Tipo



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2022



Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

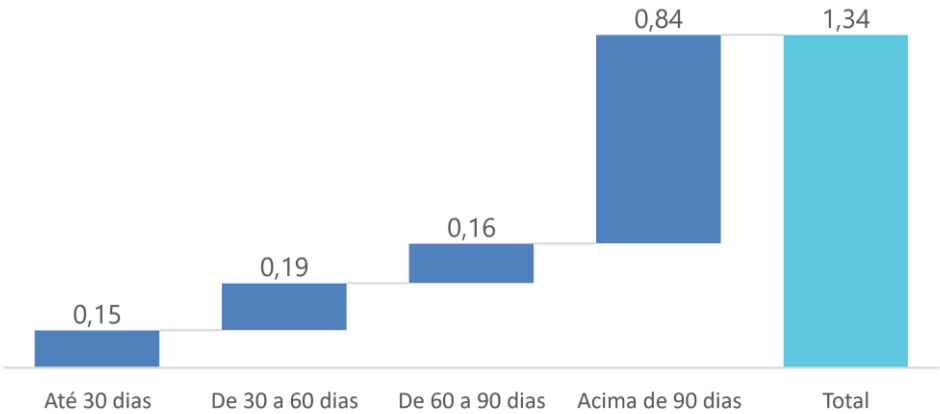
Código bolsa: NVRP11 CNPJ: 21.498.349/0001-75

Inadimplência

VGV Ativo (R\$ Milhões)	VGV Inadimplente (R\$ Milhões)	Contratos Inadimplentes	VGV Inadimplente > 90 dias (R\$ Milhões)	Contratos Inadimplentes > 90 dias	% Inadimplência Bancos
226	40,2	14	114,6	14	1,4%

Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2022

Receita Cobrada (R\$ Milhões)	Inadimplência (R\$ Milhões)	VGV Inadimplente > 90 dias (R\$ Milhões)	% Inadimplência RZK
48,9	1,3	0,8	1,7%



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2022

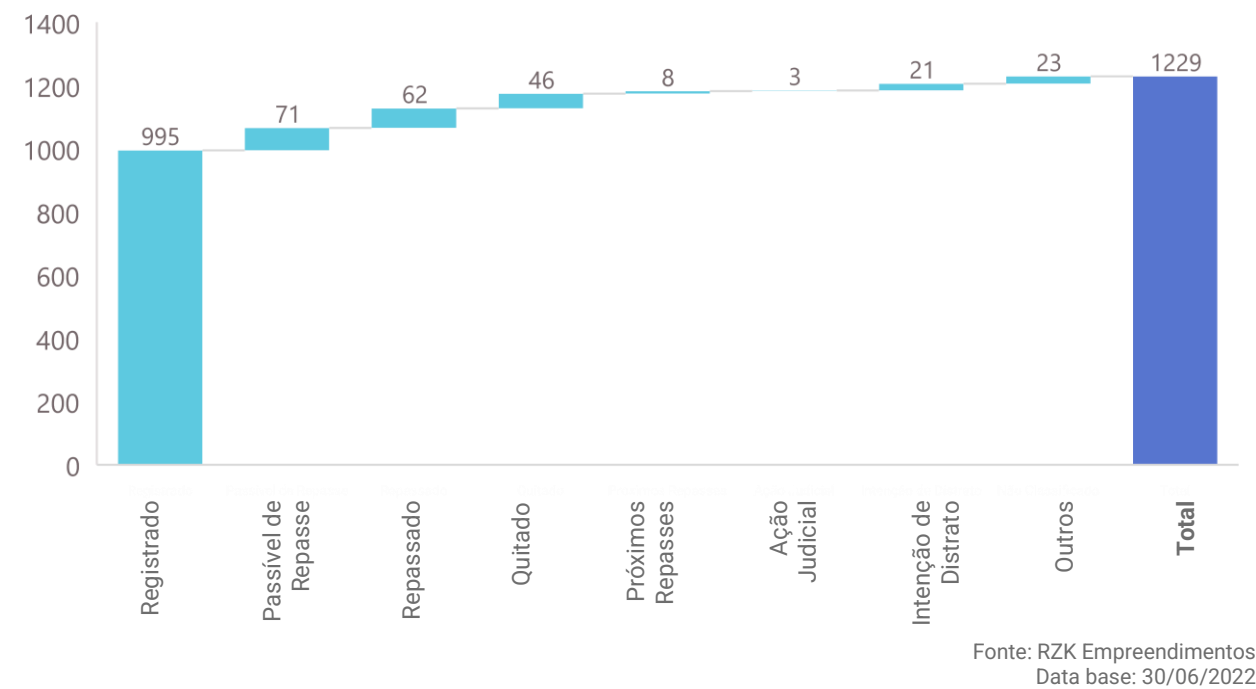
Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 31/12/2021



Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

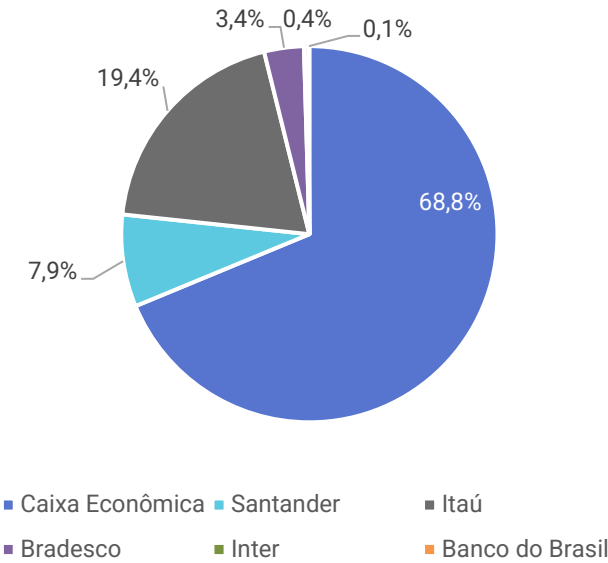
Código bolsa: NVRP11 CNPJ: 21.498.349/0001-75

Repasses



Repasse para Bancos

Banco	Quantidade	%
Caixa Econômica	746	68,8%
Santander	86	7,9%
Itaú	211	19,4%
Bradesco	37	3,4%
Inter	4	0,4%
Banco do Brasil	1	0,1%
Total	1.085	100%



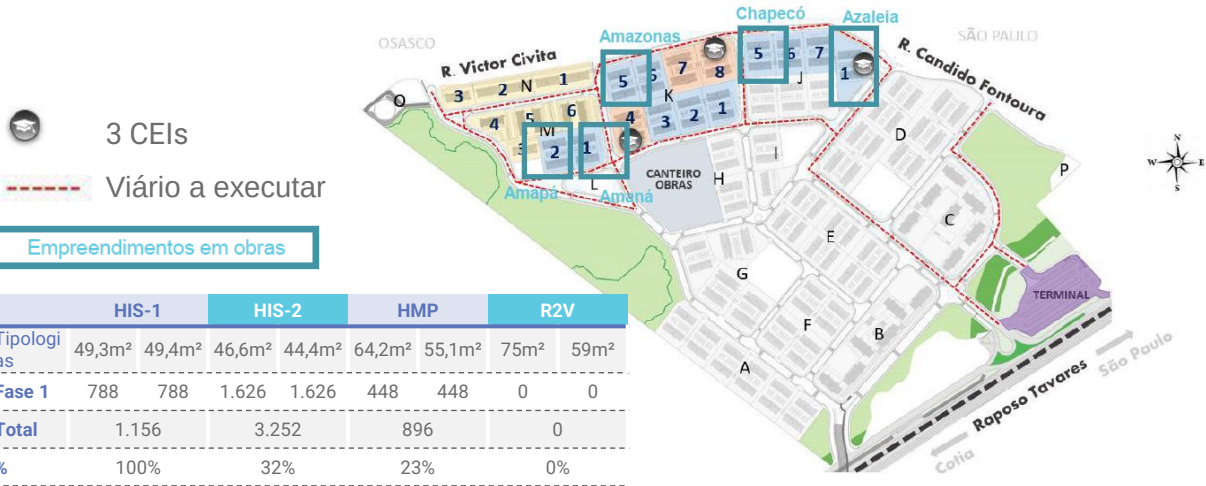
Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2022



Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

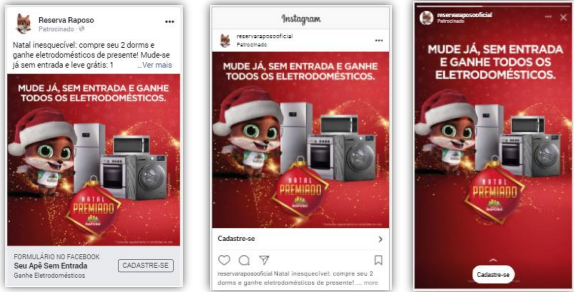
Código bolsa: NVRP11 CNPJ: 21.498.349/0001-75

Plano Urbanístico dos Condomínios em Obra



Projeto Reserva Raposo – Ações de Marketing

Campanha Promocional de Natal



Campanha Compre sem Entrada



O Projeto Reserva Raposo

- 18 mil unidades residenciais
- 58 mil m² de áreas comerciais e fachadas ativas
- Área de terreno: 450 mil m²
- VGV Projetado: R\$ 5,1 bilhões
- Localização: Rod. Raposo Tavares KM 18.5, São Paulo – SP



Fonte: BV Asset

Tipologia



Tipo	Área Média (m²)	Total de Unidades ¹	VGV (R\$ Milhões)
HIS-1	49	1,6 mil	220
HIS-2	44	10,5 mil	2.360
HMP	58	3,6 mil	1.160
Livre	67	2,3 mil	890
Vagas Estac.	ND	10,5 mil	105

Fonte: BV Asset

Equipamentos Sociais



- 10 CEIs entregues construídas
- 2 UBSs entregues construídos
- 1 biblioteca entregue construída
- 1 auditório entregue construído
- Quadras poliesportivas e pistas de skate entregues construídas
- 1 centro da 3ª idade
- Serviços de assistência social
- Duplicação Pq. Juliana Torres de Carvalho
- Pq. Linear entregue totalmente equipado

Fonte: BV Asset

Fotos

Obras do Condomínio Chapecó

Fachada do Condomínio Chapecó



Churrasqueira com Forno de Pizza



Fitness Center



Salão de Festas



Piscina Coberta



Área da Churrasqueira



Fonte: CTE Gerenciamento (Relatório Geral de Obra)
Data base: 08/08/2020

Fotos

Obras do Condomínio Amazonas

Vista da Fachada – Torre B



Piscina Coberta



Finalização da Decoração da Academia



Decoração do Gourmet Finalizada



Fonte: CTE Gerenciamento (Relatório Geral de Obra)
Data base: 10/10/2020

Fotos

Obras do Condomínio Amapá

Vista Geral das Torres



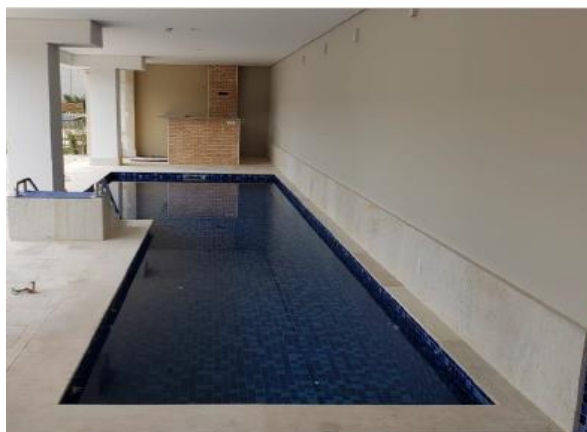
Finalização da pintura da garagem



Execução da churrasqueira



Finalização da piscina



Fonte: CTE Gerenciamento (Relatório Geral de Obra)
Data base: 11/2020

Fotos

Obras do Condomínio Amaná

Vista Geral das Torres



Execução da 1ª demão de pintura do fitness



Instalação da bancada do Gourmet



Colocação das jardineiras no térreo



Fonte: CTE Gerenciamento (Relatório Geral de Obra)
Data base: 11/2020

Fotos

Obras do Condomínio Azaleia

Vista Geral - Torres



Execução de piso cerâmico



Execução das sancas de gesso



Instalação das bancadas



Fonte: CTE Gerenciamento (Relatório Geral de Obra)
Data base: 11/2020

Fotos

Obras de Infraestrutura

Frente do empreendimento



Colocação de Grama nos passeios da Av. 01



Concretagem e passeio da rua 10



Execução do pavimento na rua 9



Fonte: CTE Gerenciamento (Relatório Geral de Obra)
Data base: 12/2020



Contato

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset

www.bancobv.com.br

B3

www.b3.com.br

CVM

cvmweb.cvm.gov.br

informações importantes ao investidor

Este material tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).

