

Fundo de Investimento em Participações
Nova Raposo
(NVRP11)

Relatório do Gestor – Junho 2021



Informações Gerais

Valor da Cota Patrimonial

R\$ 1.576,65

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 472,00 milhões

Nº de cotistas subscritores

269

Data base: 30/06/2021
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 2021

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:
6 anos¹

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-VAM@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.

Comentário do Gestor

Como apresentado em [assembleia](#) em maio de 2021, a BV Asset e o Grupo Rezek estão em andamento as atividades junto a um Assessor Financeiro para buscar a venda do empreendimento.

Paralelamente e sem prejuízo à condução do processo de venda, continuamos empregando os esforços para a dar andamento ao empreendimento, tendo sido negociados com 2 agentes financeiros a concessão de financiamentos para lançamento de até R\$ 500milhões de VGV, possivelmente ainda no ano de 2021.

Nossa expectativa é que até final de agosto tenham sido obtidas as propostas financeiras e demais condições relacionadas ao processo de venda, de modo a permitir a definição dos próximos passos em relação à nossa estratégia.

Temos tido muitas demandas sobre a forma da valorização diária das cotas do Fundo: a BV Asset esclarece que segue a metodologia de mensuração do patrimônio líquido disposta no Anexo IV do Regulamento, em linha com as normas aplicáveis.

O ajuste do fator variável da metodologia impactou na atualização diária da cota, que passou a refletir somente reduções de valor, perante as despesas e provisões correntes. No entanto, importante ressaltar, que isso não muda o retorno preferencial do FIP foi realinhado para IPCA + 6% ao ano. Perante eventual novo fato relevante (positivo ou adverso), a BV Asset poderá novamente reavaliar a componente variável aposta em metodologia, bem como seguir com a contratação de laudos de avaliação para buscar elementos adicionais que permitam a identificação do valor de mercado do ativo investido, com o consequente ajuste no valor das cotas.

Eventos Recentes

Os esforços do empreendedor tem sido em acelerar os repasses e, desta forma, reduzir o saldo devedor da dívida contraída para finalizar a obra, o que tem sido feito com sucesso.

Além disso, para acelerar a geração de caixa do empreendimento, foi lançada uma campanha de vendas agressiva, com fortes premiações aos corretores, para que o estoque existente seja vendido.

Em relação a área comercial existente e entregue, foi contratada uma empresa especializada em comercialização de espaços para varejo. Acreditamos que com as áreas alugadas, a estratégia de vendas dos espaços locados terá mais apelo comercial, pois poderá atingir um público alvo maior, como fundos e investidores focados em imóveis para renda.

Resultado Contábil do Fundo

(R\$ mil)	1T2021	2T2021	2021
Receita Total	0,4	1,3	1,7
Receitas Operacionais	0,0	0,0	0,0
Receitas Financeiras	0,4	1,3	1,7
Despesa Total	-1.873,7	-1.769,9	-3.643,7
Taxa de Administração	-1.663,8	-1.684,8	-3.348,6
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	-70,3	-69,9	-140,2
Auditoria	-3,1	-3,1	-6,2
Avaliação do Projeto	-124,4	0,0	-124,4
Despesas Financeiras	0,0	0,0	0,0
Outras despesas administrativas	-12,1	-12,1	-24,2
Rendimentos Totais	-1.873	-1.769	-3.642
Resultado a ser distribuído¹	0	0	0
Quantidade de Cotas Emitidas	300.000	300.000	300.000
Distribuição por Cota	0	0	0
Resultado Acumulado no período	-1.873	-1.769	-3.642

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Carteira do Fundo

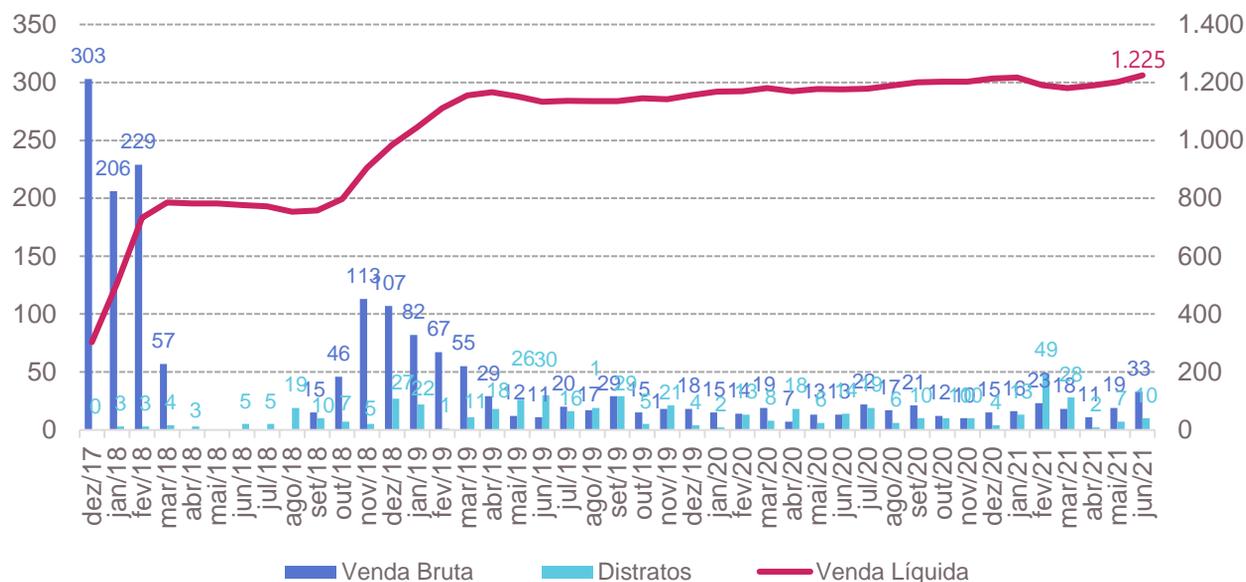
Ativos (R\$ Milhões)		Passivos (R\$ Milhões)	
Caixa e Fundos de Investimento	4,2	Taxa Adm a Pagar	0,6
		Outros Pagamentos	6,7
Investimentos no Projeto	476	Passivos Totais	7,2
Ativos Totais	480,2	Patrimônio Líquido	473,0

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Vendas

Venda Bruta, Distratos e Venda Líquida

Unidades Disponíveis	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida	% Vendido
1.460	1.747	522	1.225	83,9%



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

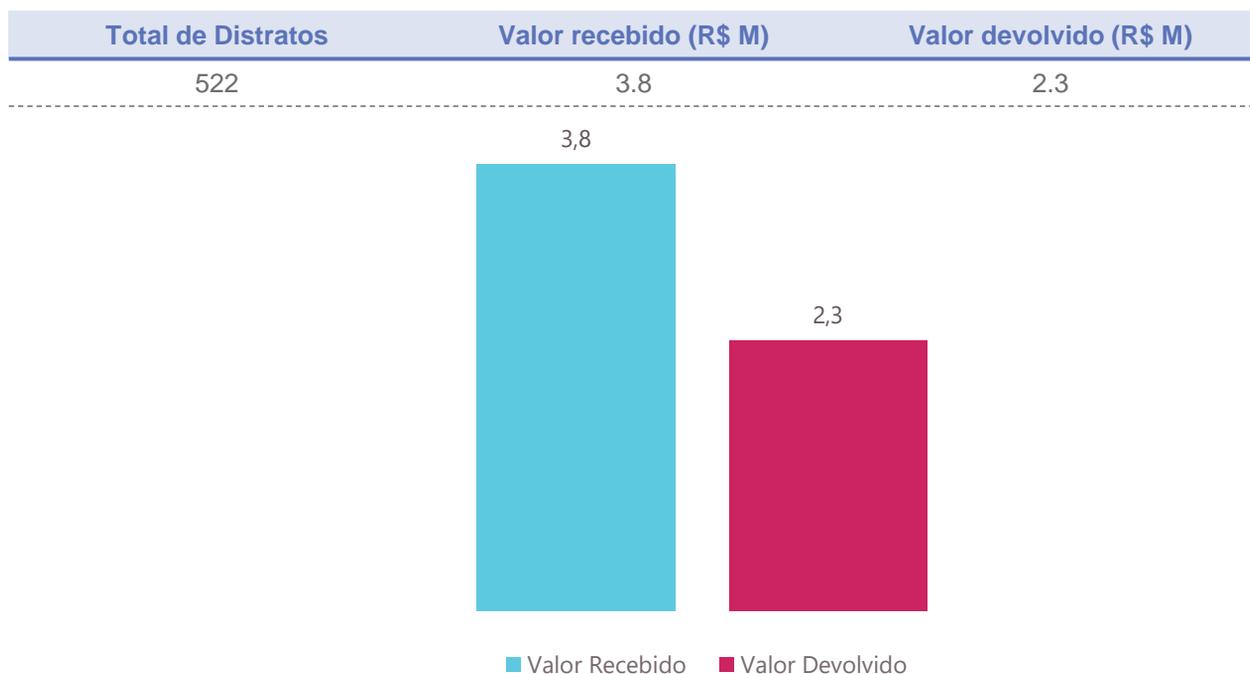
Unidades Vendidas por Empreendimento

Empreendimento	Localização	Lançamento	Total de Unidades	Vendas Brutas	Distratos	Vendas Líquidas	% Vendido
Amaná	M2	jan/18	280	297	82	215	76,8%
Amapá	M1	dez/17	280	314	91	223	79,6%
Amazonas	K5	dez/17	300	391	128	263	87,7%
Azaléia	J1	nov/18	300	342	84	258	86,0%
Chapecó	J5	dez/17	300	403	137	266	88,7%
Total			1.460	1.747	522	1.225	83,9%

Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

Distratos

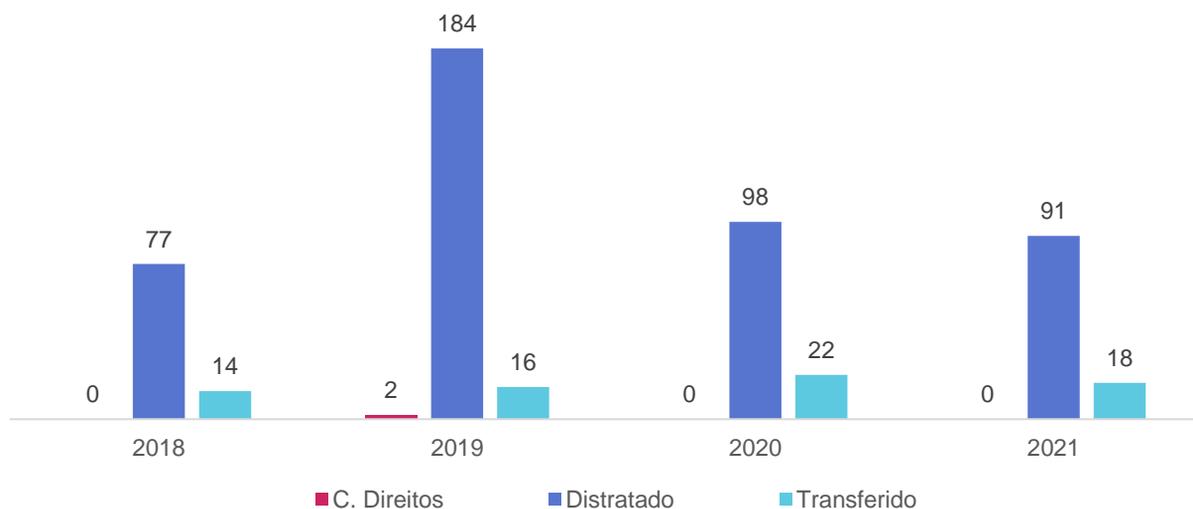
Valor Recebido x Valor Devolvido



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

Distratos por Tipo

	2018	2019	2020	2021	Total
C. Direitos	0	2	0	0	2
Distratado	77	184	98	91	450
Transferido	14	16	22	18	70



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

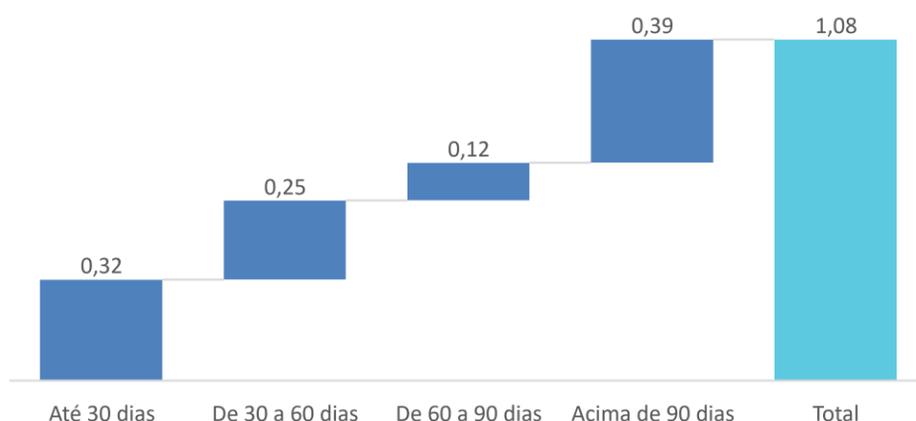
Inadimplência

VGV Ativo (R\$ Milhões)	VGV Inadimplente (R\$ Milhões)	Contratos Inadimplentes	VGV Inadimplente > 90 dias (R\$ Milhões)	Contratos Inadimplentes > 90 dias	% Inadimplência Bancos
255	61,3	201	17,3	75	6,8%

Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

Cientes Ativos

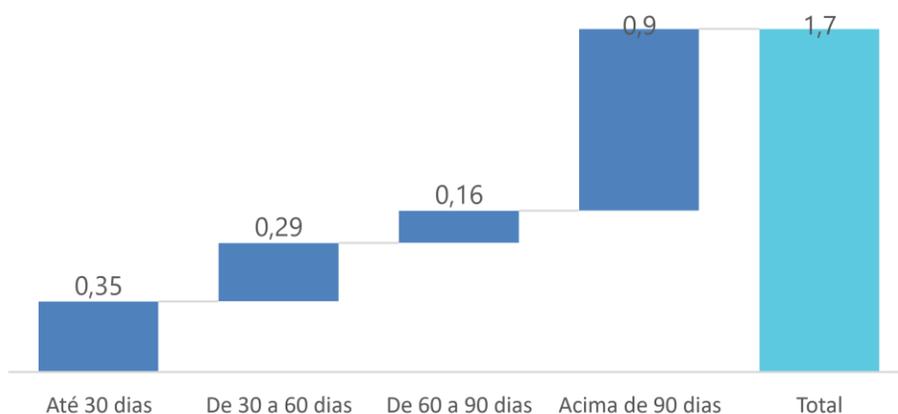
Receita Cobrada (R\$ Milhões)	Inadimplência (R\$ Milhões)	VGV Inadimplente > 90 dias (R\$ Milhões)	% Inadimplência RZK
28,1	1,1	0,4	1,4%



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

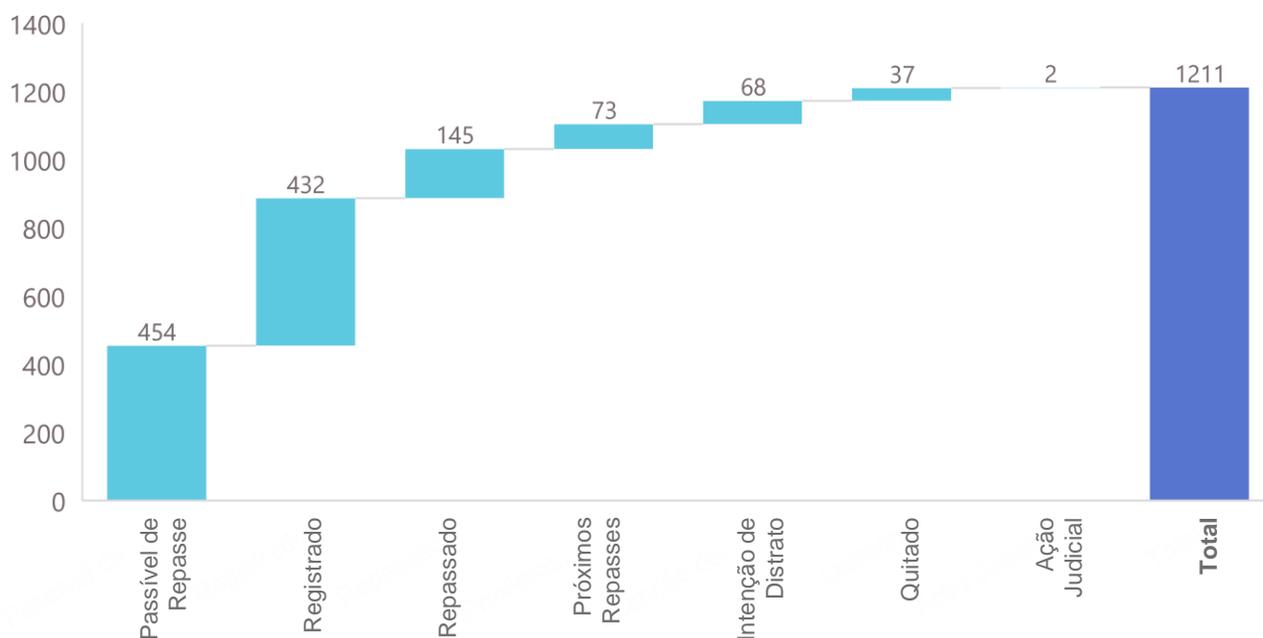
Cientes Ativos e Inativos

Receita Cobrada (R\$ Milhões)	Inadimplência (R\$ Milhões)	VGV Inadimplente > 90 dias (R\$ Milhões)	% Inadimplência RZK
29,9	1,7	0,9	3,0%



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

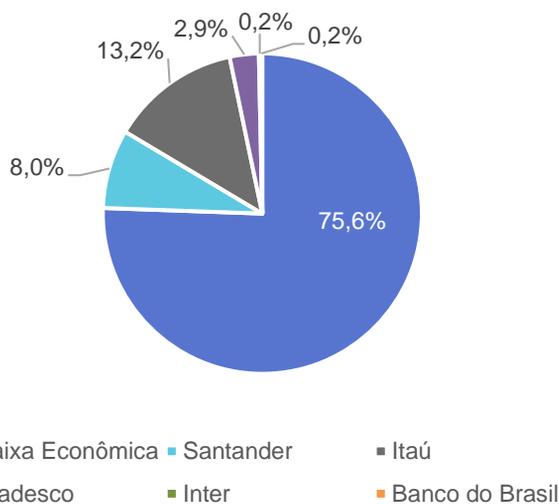
Repasses



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

Repasses para Bancos

Banco	Quantidade	%
Caixa Econômica	436	75,6%
Santander	46	8,0%
Itaú	76	13,2%
Bradesco	17	2,9%
Inter	1	0,2%
Banco do Brasil	1	0,2%
Total	577	100%



Fonte: RZK Empreendimentos
Data base: 30/06/2021

Obras

Construção dos Condomínios

Empreendimento	Início das obras	Prazo de conclusão	Conclusão das obras	Evolução das obras	Vistoria dos Apartamentos	Vistoria das Áreas Comuns	Laudo de Inspeção final
Amaná	março-19	24 meses	fevereiro-21	100%	maio-21	março-21	
Amapá	fevereiro-19	24 meses	fevereiro-21	100%	fevereiro-21	fevereiro-21	
Amazonas	novembro-18	24 meses	agosto-20	100%	setembro-20	outubro-21	março-21
Azaléia¹	abril-19	27 meses	julho-21*	98,03%	junho-21	julho-21*	
Chapecó	outubro-18	24 meses	agosto-20	100%	setembro-20	outubro-21	março-21

Foi realizada uma reprogramação no condomínio Azaléia postergando o prazo de entrega do mesmo em 3 meses sendo a data final julho de 2021. Foi realizado 20,67% da vistoria dos apartamentos no mês de junho com 100% de aprovação. A expectativa é que a mesma se encerre em julho e que as vistorias das áreas comuns comecem na sequência.

Até o mês de junho não foi assinado o termo de recebimento de obras dos empreendimentos Chapecó, Amazonas, Amapá e Amaná, pois há pendências documentais por parte da construtora. O *databook* faz parte dessa pendência.

Foi constatado por um consultor que algumas esquadrias dos apartamentos dos empreendimentos Chapecó, Amazonas, Amapá e Amaná apresentam vazamento e precisam de reparos. A Expectativa é que o serviço seja realizado até julho-21 mas pode se estender por mais 2 meses.

A entrega das chaves dos empreendimentos Chapecó, Amazonas, Amapá e Amaná estão ocorrendo normalmente.

*Expectativa

Fonte: CTE

Data base: 30/06/2021

Concessionárias e Órgãos Públicos

Empreendimento	Comgás	Sabesp	Enel	Vistoria do Corpo de Bombeiros	TVEPO	Habite-se
Amaná	janeiro-21	janeiro-21		outubro-20	novembro-20	dezembro-20
Amapá	janeiro-21	janeiro-21		outubro-20	novembro-20	dezembro-20
Amazonas	setembro-20	Concluído		julho-20	julho-20	agosto-20
Azaléia	julho-21*	Concluído		abril-21	maio-21	julho-21*
Chapecó	setembro-20	Concluído		julho-20	julho-20	agosto-20

A companhia de eletricidade Enel vem prorrogando constantemente o envio das Notas de Orçamento para realizar os pagamentos. Inicialmente a previsão era de fevereiro-21 depois passou para abril-21 e julho-21. Sem a Nota de Orçamento não é possível realizar a previsão da data de individualização da energia elétrica de cada apartamento.

*Expectativa

Fonte: CTE

Data base: 30/06/2021

Obras

Infraestrutura

A contratação da Construcpany, empresa responsável pela execução da infraestrutura, foi iniciada em 01/10/19, com a conclusão contratual dos trabalhos prevista para 1 de Outubro de 2020, entretanto, o mesmo foi prorrogado para 1 de dezembro de 2020.

Foi apurado no mês de junho-21 que a obra de infraestrutura incidente no perímetro do terreno tem 98,73% de evolução física acumulada realizada,.

No mês de março-21 observou-se uma movimentação dos muros de contenção da Rua 09. Ambos os relatórios da Sisbati e Nouh Engenharia informaram em seus relatórios que tal movimentação é esperada e que não há nenhum sinal de comprometimento estrutural nos muros de contenção, entretanto a construtora vem monitorando a movimentação com topógrafos e continuará monitorando o muro até que a acomodação do mesmo se estabilize.

Em maio-21 iniciaram as obras de uma das duas estação elevatória de água potável com previsão de ser concluída em novembro-21. A implantação da segunda estação ainda não foi iniciada uma vez que a Rezek está aguardado um retorno da Sabesp comprovando que a área onde a mesma será concluída pertence de fato a Rezek uma vez que hoje existe uma discussão a respeito da posse do terreno.

Por conta dos atrasos da Enel com o retorno das Notas de Orçamento não temos uma previsão de quando a mesma irá realizar a instalação definitiva dos cabos de energia elétrica individualizados. Visando atender a demanda inicial, as instalações elétricas dos condomínios e a iluminação pública serão entregues com alimentação provisória. Vale ressaltar que a incorporadora vem trabalhando para antecipar o prazo, entretanto, sem êxito até o momento.

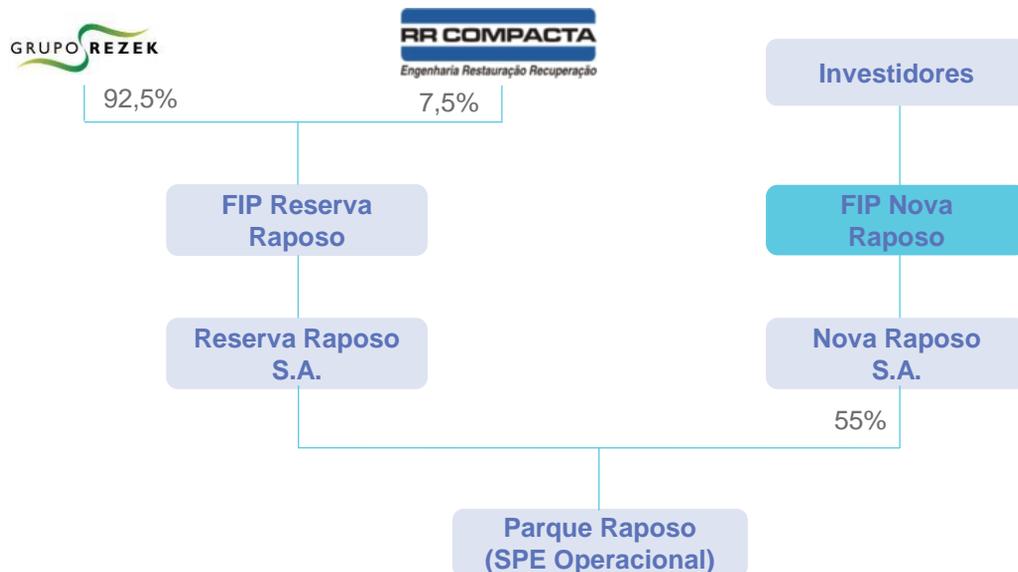
Até o presente momento não houve repactuação de prazo junto a Secretaria do Verde e Meio Ambiente decorrentes do Estudo de Impacto Ambiental da primeira fase do empreendimento.

Fonte: CTE
Data base: 30/06/2021

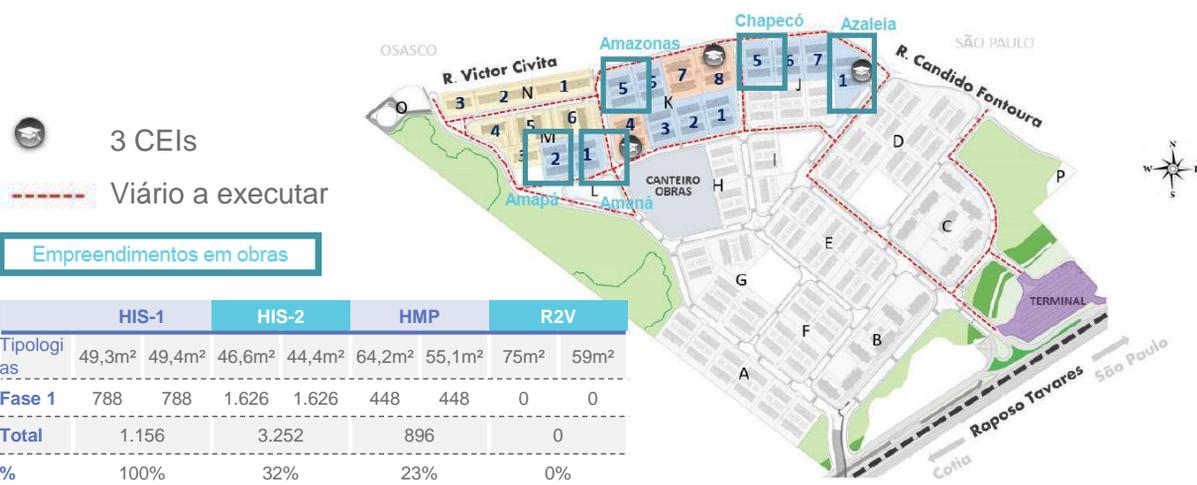
Espaços de Varejo

Os condomínios possuem ao todo 4.603,10 m² de ABL em suas respectivas fachadas ativas. Até o momento já foram entregues 4.168,45m² desse espaço e os 434,65m² restantes pertencentes a fachada do condomínio Azaleia tem previsão de entrega para o mês de julho-21.

Estrutura Societária



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 (m ²)	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

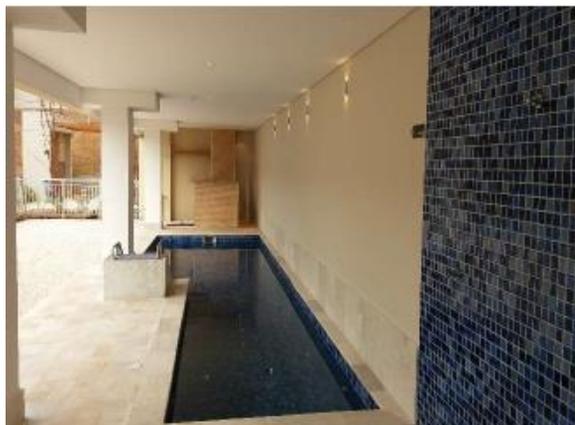
Fotos

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



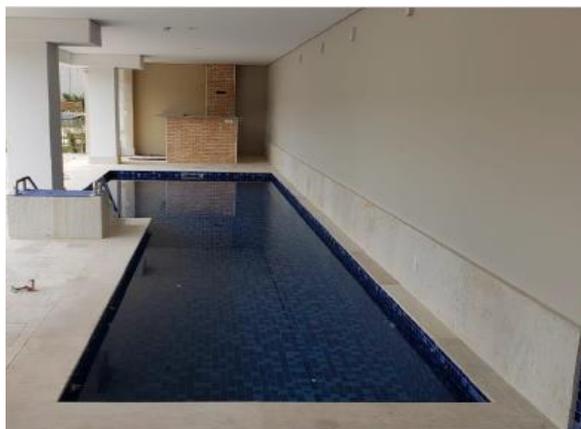
Finalização da pintura da garagem



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).

