FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA ("Fundo")

CNPJ/ME Nº 21.498.349/0001-75

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 10 DE MAIO DE 2021

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL** – Dia 10 de maio de 2021, às 12h10min, por meio de videoconferência, dado o atual cenário mundial de saúde devido à pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19).

2. **CONVOCAÇÃO** – A convocação foi enviada para a totalidade dos Cotistas do Fundo ("Cotistas"), via correspondência em 23 de abril de 2021.

3. **PRESENÇA** – Cotistas em número suficiente para as deliberações, conforme Lista de Presença.

4. **MESA DIRIGENTE** – Silvia Benvenuti; Presidente; Renata Aparecida Pereira Amorim, Secretária.

5. **ORDEM DO DIA** – Esclarecimentos e informações a serem prestados pela Administradora a respeito de:

I. Perspectivas do Empreendimento; e

i) Novos Lançamentos;

ii) Outras alternativas de geração de caixa.

II. Fluxo de Caixa;

i) Receitas e Despesas Incorridas e a Incorrer.

6. DELIBERAÇÕES – Aberta a assembleia, a Administradora prestou os esclarecimentos e informações necessárias durante a assembleia, referente as matérias constantes na ordem do dia, e as dúvidas suscitadas pelos Cotistas presentes, foram esclarecidas em assembleia.

7. OBSERVAÇÕES FINAIS – **a)** A Srta. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação. **b)** Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da

presente ata, que tendo sido lida e achada conforme, vai assinada eletronicamente, reconhecendo os signatários ainda o processo e as assinaturas pela via eletrônica como válido, para todos os fins de direito, nos termos do § 2º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

A presente cópia é transcrição fiel da ata lavrada no próprio livro.

São Paulo – SP, 10 de maio de 2021.

Silvia Benvenuti
Presidente

Renata Aparecida Pereira Amorim
Secretária

ANEXO I

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA
CNPJ N° 21.498.349/0001-75

Assembleia Geral Extraordinária
Realizada em 10 de maio de 2021

Source	Type	Identity	Conversation Id	Content
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	07e46f96-626b-4646-a0ee-4edac02a48ec	Gostaria de entender melhor a mudança de politica de crédito descrita pela SIlvia, na qual em 2019 a CEF não permitiu mais enquadrar o projeto como antes era enquadrado. Como era o status do financiamento PJ da CEF antes e depois dessa mudança? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	b688fe49-df89-4392-a0ee-415372c1f24b	Gostaria de saber, quem foi o responsável pelo valuation periódico do projeto, que embasou a valorização da quotas do FIP Nova Raposo conforme normas da CVM ao longo de sua vida? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	c6c7358b-b817-4a97-80ac-38269e399020	O plano de negócios para venda do projeto, precisa ser executado a qual valuation, para que os FIPistas recebam o valor que investiram + rendimentos do FIP?
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	8a52f24a-a214-4f88-9f7c-6477cd0a12ec	Quando a VAM teve conhecimento de que o plano de unidades vendidas vs realizadas estava com tanto descolamento? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	3751b837-960e-4c11-a31c-e15095f2d623	Houve mudança no benchmark de rentabilidade do FIP devido ao pior cenário do empreendimento. Gostaria de saber se o benchmark de rentabilidade do CRI e/ou a taxa de administração do FIP foi também de alguma forma reestabelecido? [COTISTA - CONFIDENCIAL]

Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	e7230f20-ec23-4022-96a2-78a8b8ce79a3	Sobre a "certa flexibilização~no preço de venda do empreendimento, citada pela Silvia, como isso pode impactar o recebimento do saldo atual do CRI e do FIP? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	828fedba-a76c-4857-a47e-2864986d4809	Gostaria de entender como foi formalizada a mudança de politica de credito da CEF em 2019. Não me lembro como cotista de ter recebido essa informação em 2019. Quais foram os parâmetros alterados, que desclassificou o Reserva Raposo como potencial financiado?
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	42925572-e0e2-40f2-84db-80418bce1da3	Qual era o prazo de desinvestimento do FIP no momento do aporte, e qual é o cenario atual? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	f191b72b-6d57-402b-96a5-973d8b399cdf	Se o valor Liquido de divida é hoje 580M, e o FIP tem 55%, é correto afirmar que o potencial valor do FIP é de 319M? A VAM esta cobrando 1% de taxa de administração do FIP sobre esses 319? Ou sobre os quase 500 no qual o FIP esta marcado? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	3427e657-4a19-45ac-b03b-35698ef960ce	A Silvia comentou que a venda do projeto pode ser uma "'otima oportunidade". Seguindo o valuation liquido de 580M (319M para os 55% do FIP), gostaria de saber, qual seria a rentabilidade do FIP desde seu investimento? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	c42774ec-9854-4b83-a06c-f51d435e2263	O projeto comentado pela SIlvia, chamado Casa Verde e Amarela do GOV FED, foi lancado em agosto de 2020, gostaria de saber qual foi o impacto comentado em 2019 na CEF, causado pela mudanca do governo. [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	e40a64a7-353c-4370-bf0f-52f0d46d520e	Gostaria de saber quantos cotistas participaram na assembleia de hoje, e qual o quorum representado? [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	e0f0adde-34b0-4bb9-807a-87ed7e827cd1	[CONFIDENCIAL] procurador de [COTISTA - CONFIDENCIAL] - Com mandato assinado, estagio está do M&A? Já existem propostas indicativas? Qual tem sido o interesse dos potenciais compradores?

Moderator	Response	Anonymous (Unverified)	e0f0adde-34b0-4bb9-807a-87ed7e827cd1	Por gentileza, enviar a procuração por e-mail para RI-VAM@bv.com.br(CONFIDENCIAL] procurador de [COTISTA - CONFIDENCIAL] - Com mandato assinado, estagio está do M&A?o (Unverified) asked " [CONFIDENCIAL] procurador de [COTISTA - CONFIDENCIAL] - Com mandato assinado, estagio está do M&A? Já existem propostas indicativas? Qual tem sido o interesse dos potenciais compradores?")
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	55a15f1a-16f9-4ad7-9e30-a512d900658f	Prezados, gostaria de saber se o pagamento do CRI será prorrogado caso o andamento das vendas não acompanhe o fluxo desejável e/ou o projeto necessite de caixa para cumprir o seu fim.
Moderator	Response	Anonymous (Unverified)	55a15f1a-16f9-4ad7-9e30-a512d900658f	Por gentileza, informar nome e CPF para que possamos registrar a pergunta.(Prezados, gostaria de saber se o pagamento do CRI será prorrogado caso o andamento das vendas não acompanhe o fluxo desejável e/ou o projeto necessite de caixa para cumprir o seu fim.)
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	36f4adc5-5ecc-4a36-8bc0-a1f7a7159c9a	o sistema diz que é opcional
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	f9cf95e0-5895-4ae7-9bc2-64334765a523	[COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	a0f71686-2b7f-42bd-9d1b-0efdc76244db	Por favor por gentileza podem nos enviar todas as perguntas dos cotistas mesmo que sem nome de quem perguntou.
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	a1eee5e1-c9c9-4304-abc0-e34a037c022e	[COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	1bc3f759-7d3f-4697-96d1-25ddf0e30ad2	Gostaria que as perguntas e respostas constem na ata, bem como que a ata nos seja fornecida hoje ao termino da assembleia. [COTISTA - CONFIDENCIAL]
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	16430bee-9a1a-4c7c-9e2e-608bc9e5b935	Prezados, estamos aguardando há mais de 20 minutos. Por favor, algum retorno?
Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	fb60f109-e4e0-458a-8c78-7bc44570f064	Prezados, até o momento estou aguardando as respostas.

Attendee	Question	Anonymous (Unverified)	31aac298-99ee-47ef-b126-f303072910e6	diante da inércia, vou me desconectar
Moderator	Response	Anonymous (Unverified)	31aac298-99ee-47ef-b126-f303072910e6	As perguntas e as respostas foram apresentadas durante a reunião e constarão na gravação a ser disponibilizada aos cotistas.(diante da inércia, vou me desconectar)

VOTORANTIM ASSET FORMALIZAÇÃO

ANEXO II

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO - MULTIESTRATÉGIA
CNPJ N° 21.498.349/0001-75

Assembleia Geral Extraordinária
Realizada em 10 de maio de 2021

1. **Gostaria de entender melhor a mudança de politica de crédito descrita pela SIlvia, na qual em 2019 a CEF não permitiu mais enquadrar o projeto como antes era enquadrado. Como era o status do financiamento PJ da CEF antes e depois dessa mudança?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
   A decisão por financiar ou não um empreendimento é discricionária, tanto que a não obtenção de financiamento é fator de risco. Nossa leitura é que a mudança no cenário político foi que motivou a não concessão do financiamento, pois a negativa veio justamente no período de alteração do governo.

2. **Gostaria de saber, quem foi o responsável pelo valuation periódico do projeto, que embasou a valorização da quotas do FIP Nova Raposo conforme normas da CVM ao longo de sua vida?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
   Consult Engenharia e Avaliações Ltda

3. **O plano de negócios para venda do projeto, precisa ser executado a qual valuation, para que os FIPistas recebam o valor que investiram + rendimentos do FIP?**
   O valuation previsto no acordo de acionistas, mesmo caso seja celebrado o aditamento com previsão de novo preço mínimo para facilitar a venda, é uma informação estratégica, que precisa ser tratado sob sigilo, inclusive para que não haja interferência nas ofertas. Ressaltamos que se trata de investimento em renda variável e que depende do valor de mercado, mas, como administrador, buscaremos sempre os melhores preços para trazer retorno aos cotistas.

4. **Quando a VAM teve conhecimento de que o plano de unidades vendidas vs realizadas estava com tanto descolamento?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
   A paralisação das obras em 2018 iniciou o descolamento, e as informações sobre as unidades vendidas e realizadas constam de todos os relatórios enviados periodicamente aos cotistas.

5. **Houve mudança no benchmark de rentabilidade do FIP devido ao pior cenário do empreendimento. Gostaria de saber se o benchmark de rentabilidade do CRI e/ou a taxa de administração do FIP foi também de alguma forma reestabelecido?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]

O CRI é uma operação de crédito, diferente do FIP, que é um investimento de renda variável. A contribuição que os investidores do CRI fizeram foi em dois alongamentos, sem qualquer amortização. A BV Asset é prestadora de serviço fazendo jus ao recebimento de taxa de administração consoante o regulamento do fundo, em condições de mercado. A taxa de administração representa, assim, contraprestação pelos serviços prestados pela BV Asset.

6. **Sobre a "certa flexibilização no preço de venda do empreendimento, citada pela Silvia, como isso pode impactar o recebimento do saldo atual do CRI e do FIP?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]

   O CRI é uma operação de crédito, diferente do FIP, que é um investimento de renda variável, e o CRI possui preferência no recebimento, como consta em todo material publicitário do FIP. Os sócios da Parque Raposo estão tentando alienar o empreendimento. Nesse cenário, o valor de alienação do ativo pode sofrer variação e ser liquidado por valor abaixo do esperado, com impactos negativos aos cotistas. Caso a alienação não seja possível, e tampouco haja obtenção de qualquer financiamento, haverá a execução das garantias pelo CRI, com severos impactos no patrimônio do FIP, podendo levar à perda total do valor investido. A flexibilização tem por objetivo, portanto, evitar o pior cenário.

7. **Gostaria de entender como foi formalizada a mudança de politica de credito da CEF em 2019. Não me lembro como cotista de ter recebido essa informação em 2019. Quais foram os parâmetros alterados, que desclassificou o Reserva Raposo como potencial financiado?**

   Eventuais alterações das políticas de créditos das instituições financeiras representam questões internas que não são necessariamente divulgadas para o mercado. É de conhecimento público que o orçamento da CEF para financiamento de habitações populares foi reduzido no ano de 2019. Como já destacado, a decisão por financiar ou não um empreendimento é discricionária, tanto que a não obtenção de financiamento é fator de risco. Nossa leitura é que a mudança no cenário político foi que motivou a não concessão do financiamento, pois a negativa veio justamente no período de alteração do governo.

   Antes de fazer qualquer comunicação, é preciso que se identifique o cenário real do empreendimento, a fim de que se transmitam aos cotistas informações precisas. A negativa da CEF estava nos fatores de risco e não era a única alternativa para o prosseguimento do projeto. No momento em que se teve precisão sobre a materialização da informação, houve a devida comunicação por meio de fato relevante já com indicação da fonte alternativa de captação de recursos.

8. **Qual era o prazo de desinvestimento do FIP no momento do aporte, e qual é o cenario atual?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]

   6 anos prorrogáveis por mais 2 anos, a critério do gestor. O cenário atual se mantem com todos os desafios relatados.

9. **Se o valor Liquido de divida é hoje 580M, e o FIP tem 55%, é correto afirmar que o potencial valor do FIP é de 319M? A VAM esta cobrando 1% de taxa de administração do FIP sobre esses 319? Ou sobre os quase 500 no qual o FIP esta marcado?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
   O valuation utilizado para marcação em 2020 adota a premissa do acordo de acionistas, que é diferente da aplicação de 55% direto sobre o valor liquido. O FIP tem prioridade, e o valor da sociedade Nova Raposo em dezembro de 2019, por esse valuation, era de 476 MM. A taxa de administração é um percentual que incide sobre o patrimônio líquido do fundo, seguindo padrões de mercado e o regulamento.

10. **A Silvia comentou que a venda do projeto pode ser uma "'otima oportunidade". Seguindo o valuation liquido de 580M (319M para os 55% do FIP), gostaria de saber, qual seria a rentabilidade do FIP desde seu investimento?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
    A premissa de que os 55% seriam calculados sobre o valuation líquido desconsideram as prioridades no pagamento. Como já mencionado, as informações do acordo de acionistas são sigilosas, e a BV Asset vai sempre atuar no melhor interesse dos cotistas. A oportunidade de venda leva em conta o andamento do negócio no ritmo atual. Não é possível avaliar, diante de todas as circunstâncias envolvidas, qual seria a rentabilidade do FIP no caso de venda do projeto.

11. **O projeto comentado pela Silvia, chamado Casa Verde e Amarela do GOV FED, foi lançado em agosto de 2020, gostaria de saber qual foi o impacto comentado em 2019 na CEF, causado pela mudança de governo.** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
    A pergunta já foi respondida anteriormente no contexto das demais indagações sobre a política de crédito da CEF.

12. **Gostaria de saber quantos cotistas participaram na assembleia de hoje, e qual o quórum representado?** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
    Tal informação constará da ata da assembleia. Cabe informar, ainda, que não há quórum a ser observado, uma vez que a pauta é meramente informativa.

13. **Gostaria de saber se o pagamento do CRI será prorrogado caso o andamento das vendas não acompanhe o fluxo desejável e / ou o projeto necessite de caixa para cumprir o seu fim –** [COTISTA - CONFIDENCIAL]
    Este fórum visa prestar os esclarecimentos solicitados pelos cotistas do FIP, de modo que não podemos falar em nome dos investidores do CRI.