Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

CNPJ: 21.498.349/0001-75

Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

com Relatório dos Auditores Independentes

ALF/EA/TP
610/2021

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo
CNPJ n° 21.498.349/0001-75
Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 7
Demonstração dos resultados e dos resultados abrangentes 8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstração dos fluxos de caixa 10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 11

Rua Castilho, 392 - 4º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo
CNPJ n° 21.498.349/0001-75
Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, 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, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, 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** em 31 de dezembro de 2020, 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

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 “Responsabilidades 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, 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.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

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.

Ações de companhia fechada mensuradas pelo seu valor justo

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuí 99,87% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em ações da Companhia Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A., sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em cálculo preparado pelo Administrador e ratificado por avaliador independente, o qual considera expectativas e projeções de resultados futuros, que são determinados com base em julgamentos e premissas, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e taxas de inflação, projeções de fluxos de caixa e outras. Devido ao fato de determinação do valor justo dessas ações estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pelo Fundo, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura das atas de deliberação de cotistas, dos contratos de compra e venda de ações, bem como avaliação dos lançamentos contábeis decorrentes dessas transações;
- Com o auxílio de nossos especialistas, avaliamos a razoabilidade da metodologia e a consistência dos dados e premissas utilizados para mensuração do valor justo, tais como cálculos matemáticos, taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa, incluindo memória de cálculo do limitador de retorno aplicável ao Fundo;
- Auditoria das demonstrações financeiras da Companhia investida;
- Análise dos riscos de continuidade operacional do investimento;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades 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 da 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo 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 governança 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.

São Paulo, 31 de maio de 2021.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuídora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

		2020			2019		
Ativo	**Notas**	**Quantidade**	**Saldo contábil**	**% Sobre Patrimônio Líquido**	**Quantidade**	**Saldo contábil**	**% Sobre Patrimônio Líquido**
Títulos e valores mobiliários			476.028	99.87		467.035	100.17
Ações - Nova Raposo Empreendimento e Participações S.A	4.b		476.026	99.87		439.481	94.25
Subscritas e integralizadas		299.751.573	476.026	99.87	280.663.205	439.481	94.25
À integralizar		-	-	0.00	12.336.771	12.337	2.65
Cotas à integralizar		-	-	0.00	(12.336.771)	(12.337)	-2.65
Cotas de fundo de investimento	4.a		2	0.00		27.554	5.92
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI		710	2	0.00	1.288.855	3.419	0.74
Fundo de Investimento Caixa Topázio Corporativo Renda Fixa Referenciado DI LP		-	0	0.00	9.940.885	24.135	5.18
Outros valores a receber			4.399	0.92		0	0.00
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)							
Nova Raposo Empreendimento e Participações S.A	5		4.399	0.92		0	0.00
Total do ativo			480.427	100.79		467.035	100.17
Passivo e Patrimônio líquido							
			3.790	0.80		751	0.17
Taxa de administração	9		3.610	0.76		586	0.13
Auditoria e custódia			167	0.04		135	0.03
Despesa diversas			13	0.00		30	0.01
Total do passivo			3.790	0.80		751	0.17
Patrimônio líquido							
Integralização de cotas	8		300.000	62.94		300.000	64.34
Lucros acumulados			176.637	37.06		166.284	35.66
Total do Patrimônio líquido			476.637	100.00		466.284	100.00
Total do Passivo e do Patrimônio líquido			480.427	100.80		467.035	100.17

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuídora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações do resultado e do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Cotas de Fundos		196	5.173
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		196	5.173
Renda fixa e outros titulos e valores mobiliários		17.486	70.884
Ajuste a valor de mercado de investimentos	4.b	17.486	70.884
Despesas	11	(7.329)	(6.695)
Taxa de administração	9	(7.139)	(6.505)
Serviços contratados pelo Fundo		(57)	-
Auditoria e custódia		(83)	(118)
Taxa de fiscalização		(48)	(48)
Despesas diversas		(2)	(24)
Lucro líquido do exercício		10.353	69.362

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuídora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	300.000	96.922	396.922
Lucro líquido do exercício	-	69.362	69.362
Saldos em 31 de dezembro de 2019	300.000	166.284	466.284
Lucro líquido do exercício	-	10.353	10.353
Saldos em 31 de dezembro de 2020	300.000	176.637	476.637

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo

CNPJ nº 21.498.349/0001-75

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuídora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra / (venda) de investimento em Participações	-	(104.627)
Compra / (venda) de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	27.748	111.186
Pagamento de taxa de administração	(4.115)	-
Pagamento de taxa da CVM	(36)	(6.441)
Pagamento de auditoria	(12)	(47)
Pagamento de custódias e outros serviços	(86)	(28)
Pagamento de outras receitas / (despesas)	(12)	(43)
Caixa líquido das atividades operacionais	23.487	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Integralizações da companhia investida	(23.487)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**-**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo ("Fundo")** 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.

O prazo de duração do Fundo é de 6 anos, contados da data de início, correspondente à primeira integralização de suas cotas, ocorrida em 13 de abril de 2017, prorrogáveis, uma única vez, por mais 2 anos a critério do Gestor.

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").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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 e 579 e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras, em conformidade com a prática contábil vigente. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados. Itens significativos, sujeitos a essas estimativas e premissas, incluem o valor das ações da "companhia-alvo".

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A Administração classificou o Fundo como entidade de investimento após avaliações sobre as determinações contidas na ICVM 579, e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis a entidades de investimento, conforme definido pela referida norma:

- O Fundo obtém 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 possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto a plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;
- O Fundo se compromete 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;
- O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo (vide nota 3.d);
- O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias o desinvestimento, a fim de, maximizar o retorno para os cotistas.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de maio de 2021.

3 Descrição das principais práticas contábeis

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

(c) Cotas de fundos de investimento

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição, posteriormente, o valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Cotas de fundos de investimento” “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento” pelo seu valor líquido.

(d) Ações em companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa

As ações da Companhia Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A são contabilizadas a valor justo, calculadas através de uma metodologia de precificação que considera 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.

3 Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

(d) Ações em companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa

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.

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

(d) Ações em companhias fechadas – Ações sem cotação em bolsa--Continuação

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) Ativos e Passivos

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4. Títulos e valores mobiliários

(a) Cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento conforme a seguir:

	2020		2019	
	Quantidade	Saldo contábil	Quantidade	Saldo contábil
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI	710	2	1.288.855	3.419
Fundo de Investimento Caixa Topázio Corporativo Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	-	-	9.940.885	24.135
Total	**710**	**2**	**11.229.740**	**27.554**

4. Títulos e valores mobiliários--Continuação

(b) Ações em companhias fechadas – ações sem cotação em bolsa

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Fundo tem como principal ativo a participação na Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia Investida").

	2020		
	Quantidade integralizada	**Quantidade a integralizar**	**Valor justo / Saldo contábil**
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	299.751.573	-	476.026
Total	**299.751.573**	**-**	**476.026**

	2019		
	Quantidade integralizada	**Quantidade a integralizar**	**Valor justo / Saldo contábil**
Nova Raposo Empreendimentos e Participações S.A.	280.663.205	(12.336.771)	439.481
Total	**280.663.205**	**(12.336.771)**	**439.481**

Informações sobre a Companhia Investida

Em 31 de março de 2017 a Companhia Investida, recebeu investimento oriundo da cisão parcial da Reserva Raposo Empreendimentos S.A., no montante de R$ 32.384 representada por 35.388.610 cotas de capital social da sua investida Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda, que foi vertido para a Companhia Investida.

A empresa Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda, que em 31 de dezembro de 2017 estava em fase pré-operacional, é a responsável pelo 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.

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o Fundo realizou integralizações na Companhia Investida no montante de 92.675.200 ações que totalizaram R$ 83.361 mil (2017- 92.675.200 ações que totalizaram R$ 99.485 mil).

No exercício 2020 o Fundo realizou integralizações na Companhia Investida no montante de 19.088.368 ações que totalizaram R$ 19.088 mil (2019 - 104.627.118 ações que totalizaram R$ 104.627 mil).

4. **Títulos e valores mobiliários**--Continuação

(b) Ações em companhias fechadas – ações sem cotação em bolsa--Continuação

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 S.A.) e cumprir com as necessidades de caixa do empreendimento.

Os aportes e integralizações exigidos pela empresa Parque Raposo, será inicialmente de responsabilidade dos veículos dos investidores (Nova Raposo S.A. e FIP Nova Raposo) até o limite do capital aportado pelos investidores e posteriormente passa a responsabilidade para os empreendedores sem onerar a preferência dos investidores nas futuras distribuições de dividendos da SPE.

A Administradora classificou o Fundo como entidade para investimento uma vez que o mesmo é destinado à diversos cotistas com prazo de duração determinado.

Valor Justo

Em outubro de 2020, foi efetuado pelo avaliador externo denominado Consult Soluções Patrimoniais, a revisão do valor justo do investimento para a posição de 31/12/2020, utilizando metodologia de fluxos de caixa projetados, descontados a uma taxa de mercado, levando em conta o regime de distribuições de dividendos entre os sócios.

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 2020 e de 2019. Desta forma, o total do ajuste a valor justo das ações na companhia investida, totalizou o montante de R$ 17.486 (R$ 70.884 em 2019), considerando a rentabilidade alvo do fundo, apresentados na demonstração do resultado do exercício.

5 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Composição dos adiantamentos até 31 de dezembro de 2020:

Em 30 de dezembro de 2020, foi deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social da Companhia, parcialmente integralizado, de R$ $293.099.976,00 (duzentos e noventa e três milhões, noventa e nove mil reais, novecentos e setenta e seis reais) para R$ 306.561.373,00 (trezentos e seis milhões, quinhentos e sessenta e um mil, trezentos e setenta e três Reais), totalizando um aumento de 13.461.397,00 (treze milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, trezentos e noventa e sete reais), com a integralização de R$ 6.751.597,00 (seis milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e noventa e sete reais) , sendo o montante total integralmente destinado à conta de capital social da Companhia. O saldo de R$ 6.709.800,00 (seis milhões, setecentos e nove mil, oitocentos reais) será integralizado em até 36 meses a contar da presente data, conforme a necessidade de caixa da Companhia, mediante a chamadas de capital realizadas pela Diretoria.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía R$4.399 de adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”).

6 Instrumentos financeiros derivativos

No exercício em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 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;

7 Riscos e gerenciamento de riscos--Continuação

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.

8 Emissões e amortizações de 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”).

Amortizações

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.

Não houve amortização de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

9 Taxa de administração e gestão

Pela prestação de serviços de administração e gestão ao Fundo, a administradora recebe uma remuneração ("taxa de administração e gestão") equivalente a 1,5% ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração e gestão é apropriada diariamente adotando-se o critério *pro rata* dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, trimestralmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao término do trimestre civil.

No exercício de 2020 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 7.139 (R$ 6.505 em 2019), apresentada na composição do resultado do exercício.

10 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

11 Despesas administrativas

	2020		2019	
Encargos	**Valor**	**% sobre o PL Médio**	**Valor**	**% sobre o PL Médio**
Remuneração da administração	(7.139)	(1,55%)	(6.505)	(1,41%)
Auditoria e custódia de títulos	(83)	(0,02%)	(118)	(0,03%)
Serviços contratados	(57)	(0,01%)	-	0,00%)
Taxa de fiscalização	(48)	(0,01%)	(48)	(0,01%)
Outras despesas	(2)	(0,00%)	(24)	(0,01%)
Total	**(7.329)**	**(1,59%)**	**(6.695)**	**(1,46%)**

12 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.

13 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido - R$	Valor da Cota - R$	Rentabilidade acumulada
31/12/2020	461.716	1.588,7900	2,22
31/12/2019	462.804	1.554,2800	17,48

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

Conforme o Fato Relevante do dia 04 de janeiro de 2021, a Votorantim Asset Management DTVM Ltda, na qualidade de administradora do Fundo, comunicou que após a conclusão do laudo de avaliação independente do empreendimento, finalizado em dezembro de 2020, ocorreu redução do valor da cota do Fundo em 0,62% (sessenta e dois centésimos por cento) em comparação com a cota de 13 de maio de 2020 (última comunicado de fato relevante sobre o tema).

14 Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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).

16 **Tributação**--Continuação

Imposto de renda--Continuação

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 Política de divulgação das informações

A administradora em conjunto com a gestora envia simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo que tenham sido divulgadas para os cotistas ou terceiros.

Se alguma informação do Fundo for divulgada com incorreções ou impropriedades que possam induzir o cotista a erros de avaliação, o Fundo utilizar-se-á do mesmo veículo de divulgação no qual foi prestada a informação errônea para republicar corretamente a informação, constando da retificação, de modo expresso, que a informação está sendo republicada para fins de correção de informações errôneas ou impróprias anteriormente publicadas, conforme determinação da CVM.

18 Demandas judiciais

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

19 Operações com partes relacionadas

Além dos encargos do Fundo com a taxa de administração, conforme descrito na nota explicativa nº 8, o Fundo não realizou outras transações com partes relacionadas, além das aplicações em cotas de fundos de investimento gerido e administrado pela Administradora conforme posição descrita no quadro das cotas de fundos de investimento na nota explicativa nº 4.

20 Informações adicionais

Independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

21 Alterações Estatutárias

Conforme o Fato Relevante do dia 13 de maio de 2020 a Votorantim Asset Management DTVM Ltda, com administradora do Fundo, comunicou que a empresa investida Parque Raposo Empreendimentos Ltda., sociedade responsável pelo desenvolvimento imobiliário do projeto Reserva Raposo (“Parque Raposo”), não obteve junto às instituições financeiras oficiais o financiamento na modalidade Crédito Associativo com Repasse na Planta, conforme previsto no Prospecto da Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

Desta forma, devido à relevância do financiamento inicialmente proposto para o cálculo do retorno estimado do investimento no Fundo, nos termos do capítulo Crédito Imobiliário do Prospecto, e as atuais condições do financiamento obtido, a Instituição Administradora optou, a partir da presente data, por realizar uma redução no valor da cota do Fundo em 3,54% e suspender a correção diária do valor da cota considerando o benchmark de IPCA + 14% ao ano, passando a corrigi-lo com o benchmark de IPCA+6%, alinhada às alterações de mercado.

Adicionalmente, considerando a evolução da situação econômica mundial pela pandemia do COVID-19 e eventuais impactos no cronograma de obras e no fluxo de caixa do empreendimento, a Administradora contratará, em até 180 (cento e oitenta) dias, novo laudo de avaliação independente do empreendimento e comunicará aos cotistas sobre seu resultado e eventuais impactos.

22 Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de autorização para a sua emissão. São compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base das demonstrações financeiras; e
- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações financeiras.

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2020.

* * *

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC 1SP337647/O-4