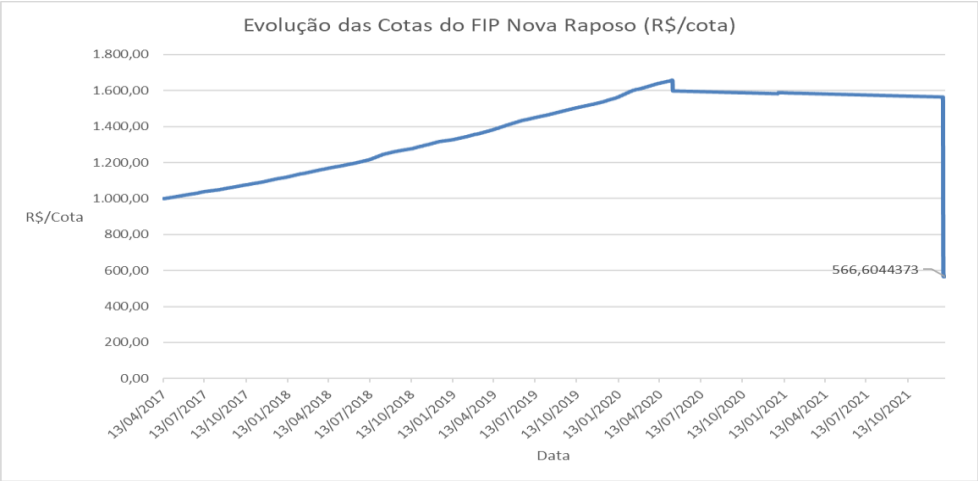
FATO RELEVANTE

São Paulo – SP, 04 de janeiro de 2022.

A BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (atual denominação social da Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 ("BV Asset"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NOVA RAPOSO – MULTIESTRATÉGIA** (Ticker B3: NVRP11), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.498.349/0001-75 ("Fundo"), vem, respeitosamente, por meio deste Fato Relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM n° 578, comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Levando em consideração o conjunto de informações disponíveis em 31 de dezembro de 2021, concluímos o processo anual de avaliação do ativo da Companhia investida pelo Fundo. Dessa forma, o valor das cotas do Fundo passou para R$ 566,63836, o que representa uma redução de 63,78% (sessenta e três virgula setenta e oito por cento) em relação ao seu valor anterior, conforme melhor ilustrado no gráfico abaixo.



O cenário de baixas margens de retorno no mercado de habitação popular, ocasionada principalmente pelo aumento de custos sem possibilidade de repasse nos preços de venda (pois o repasse de preço inviabilizaria o financiamento da categoria Casa Verde Amarela para as famílias adquirentes) exigiu a reavaliação de certas características do projeto a ser lançado. Uma alternativa para incremento da margem por metro quadrado a ser vendido foi a redução da área privativa das unidades a serem vendidas. Como consequência principal houve uma redução do Valor Geral de Vendas em relação à avaliação feita no final de 2020, sem uma contrapartida expressiva nos custos.

Além disso, o valor das cotas do Fundo é negativamente impactado pela alta da taxa de juros ocorrida em 2021 e a sua perspectiva para os próximos anos, pois prejudica o valor presente do fluxo de caixa do empreendimento imobiliário detido pelo Fundo.

O quadro abaixo mostra as principais alterações que impactaram o fluxo de caixa e o *valuation* do projeto:

	Laudo 2020 (2021 a 2036)	Laudo 2021 (2022 a 2033)	Variação %
Receitas Operacionais	4.829.200	4.051.933	-16,10%
Custos e Despesas Operacionais	2.693.120	2.753.097	2,23%
Margem Nominal dos acionistas da SPE	29,6%	18,4%	-37,82%
Valor Presente do Empreendimentos antes do capital de 3os	1.118.000	521.256	-53,38%
Nova Raposo S.A. (empresa investida pelo FIP Nova Raposo)	476.026	176.653	-62,89%

Valores em milhares

Cabe destacar que os critérios para determinação do novo valor da cota já refletem a decisão dos acionistas da Parque Raposo em dar sequência ao empreendimento através do lançamento de uma Nova Fase, conforme informado no Fato Relevante divulgado em 20 de dezembro de 2021. Assim sendo, a ocorrência de eventos que inviabilizem o atendimento de alguma das condições precedentes poderá implicar novos ajustes na avaliação dos ativos do Fundo.

Não obstante as dificuldades impostas, principalmente, pelas atuais condições de mercado, o longo prazo do empreendimento traz a possibilidade de um cenário menos restritivo a partir do 2º ou 3º ano após o lançamento da Nova Fase, com a expectativa de que o projeto apresente valores de avaliação mais positivos ao longo do tempo.

A BV Asset permanece à disposição de V. Sas. para prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.