

Rio de Janeiro

GRUPO DE MODA SOMA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 10.285.590/0001-08 - NIRE 33.3.0031538-1

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 1º DE ABRIL DE 2022: O Conselho de Administração do GRUPO DE MODA SOMA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, n.º 154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 10.285.590/0001-08 ("Companhia"), vem, pelo presente, convocar os acionistas da Companhia para se reunirem em assembleia geral extraordinária ("Assembleia"), a ser realizada, em primeira convocação, no dia 1º de abril de 2022, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, considerando-se, portanto, realizada na sede da Companhia, para deliberarem a respeito das seguintes matérias constantes da ordem do dia ("Ordem do Dia"): 1. no contexto da incorporação da parcela cindida da ByNV Comércio Varejista de Artigos de Vestuário S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Serra, Estado do Espírito Santo, na Avenida Cem, sem número, sala 1, Terminal Intermodal da Serra, CEP 29.161-384, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.526.105/0001-09 ("ByNV"), nos termos e condições do "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da ByNV Comércio Varejista de Artigos de Vestuário S.A. com Incorporação das Parcelas Cindidas pelo Grupo de Moda SOMA S.A. e pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.", celebrado em 04 de março de 2022 ("Protocolo e Justificação" e "Incorporação", respectivamente), a nomeação de MRU Auditoria e Contabilidade Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Humaitá, n.º 275, sala 601, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.073.904/0001-42, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o n.º CRC-RJ 006.688/O ("Empresa Avaliadora"), para a elaboração do laudo de avaliação contábil das parcelas cindidas da ByNV, nos termos do Protocolo e Justificação; 2. a aprovação da avaliação da parcela de patrimônio cindida da ByNV nos termos do Protocolo e Justificação, consubstanciada no laudo de avaliação da parcela cindida da ByNV preparado pela Empresa Avaliadora; 3. uma vez aprovada a avaliação da parcela de patrimônio cindida da ByNV nos termos do Protocolo e Justificação, a aprovação da incorporação da referida parcela cindida da ByNV pela Companhia; e 4. a autorização para que os administradores da Companhia pratiquem todas as medidas necessárias para a implementação e formalização da Incorporação, Rio de Janeiro, 10 de março de 2022. FABIO HERING - Presidente do Conselho de Administração.

INFORMAÇÕES GERAIS: (1) Para fins da participação na Assembleia, os acionistas devem apresentar: (i) o comprovante de titularidade de ações de emissão da Companhia emitido até 3 (três) dias úteis antes da data da realização da Assembleia pela instituição financeira escrituradora ou agente de custódia; (ii) no caso de acionista pessoa física, o documento de identidade válido com foto; (iii) no caso de acionista pessoa jurídica, o documento de identidade válido com foto do representante legal e dos documentos comprobatórios de representação, incluindo o instrumento de mandato, último estatuto ou contrato social consolidado (e alterações posteriores, conforme aplicável) e documentação societária outorgando poderes de representação (i.e., ata de eleição dos diretores e dos conselheiros que os elegeram, se o caso); (iv) no caso de fundo de investimento, o documento de identidade válido com foto do representante e dos documentos comprobatórios de representação, incluindo o instrumento de mandato e cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto ou contrato social do administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação (ata da eleição dos diretores e dos conselheiros que os elegeram, se o caso, termo(s) de posse e/ou procuração); e (v) no caso de acionistas representados por procuradores, além dos documentos indicados acima, procuração com firma reconhecida e documento de identificação do procurador com foto. A procuração deverá ter sido outorgada há menos de um ano para um procurador que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira (exceto por procurações outorgadas nos termos do parágrafo 7º do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações), cabendo ao administrador de fundos de investimento representar seus condôminos, de acordo com o previsto no artigo 126, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas pessoas jurídicas poderão ser representados por procurador constituído conforme seus estatutos/contratos sociais, não sendo obrigatório que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou outro acionista. Caso os documentos listados acima estejam em língua estrangeira, deverão ser traduzidos para o idioma português por tradutor juramentado, não sendo necessárias as formalidades de reconhecimento de firmas, autenticação, notariação, consularização ou apostilamento. Os documentos em inglês estão dispensados da tradução. (2) A participação e votação dos acionistas na Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio de sistema eletrônico acessado mediante link a ser disponibilizado pela Companhia anteriormente à realização da Assembleia. (3) Os acionistas deverão encaminhar os documentos necessários para participação na Assembleia, conforme detalhado no item (1) acima, diretamente à Companhia por meio do endereço eletrônico ri@somagrupo.com.br, com antecedência mínima de 2 (dois) dias da data da realização da Assembleia (ou seja, até o dia 30 de março de 2022). Após a análise dos referidos documentos e comprovação da titularidade das ações, o acionista receberá as credenciais de acesso e instruções para sua identificação e uso da plataforma digital. (4) Em atendimento aos termos do artigo 4º da Instrução Normativa CVM n.º 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada, os documentos pertinentes a Ordem do Dia e as orientações para a participação, por meio de sistema eletrônico, se encontram à disposição dos acionistas no endereço na rede mundial de computadores www.somagrupo.com.br.

CONSÓRCIO UHE ITAOCARA
CNPJ 10.532.493/0001-64 - NIRE 3350002334-1
Ata da 58ª Reunião do Comitê Deliberativo

1. Data, hora e local: Em 17 de fevereiro de 2022, às 16h30min, por teleconferência. 2. Convocação: Por estarem presentes os membros que representam a totalidade dos votos, ficam dispensadas outras formalidades. 3. Membros do Comitê Deliberativo Presentes: LIGHT Conecta Ltda: Gustavo Werneck Souza; CEMIG Geração e Transmissão S.A: Fernanda Tavares Ribeiro de Oliveira. 4. Participantes Convidados sem Voto: Joao Carlos Mello Ribeiro do Carmo; Sérgio Teixeira de Castro. 5. Mesa: Coordenador: Gustavo Werneck Souza – Secretária: Fernanda Tavares R. de Oliveira. 6. Abertura: Reunidos os membros que representam a totalidade dos votos do Consórcio UHE Itaocara, o Sr. Coordenador declarou instalada a presente reunião. 7. Ordem do Dia: Substituição do Diretor-Técnico. 8. Deliberação: Considerando a renúncia ao cargo de Diretor-Técnico apresentada por Antônio Carlos Borges Batista, com efeitos a partir de 30/12/2021, o Comitê Deliberativo, por unanimidade, acolhe a indicação da consorciada CEMIG Geração e Transmissão S.A., e, em substituição ao Sr. Antônio Carlos Borges Batista, elege e dá posse ao Sr. Sérgio Teixeira de Castro, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade M.4.897.795, inscrito no CPF n. 760.563.846-91, com escritório profissional na Av. Barbacena, n. 1.200, 14º andar – Ala B2 Santo Agostinho – Belo Horizonte / MG (CEP: 30.190-131), para ocupar o cargo de Diretor-Técnico do Consórcio UHE Itaocara a partir desta data e até a investidura de eventual sucessor. A remuneração do Diretor ora eleito/empossado será arcada diretamente pela Consorciada que o indicou. O eleito aceita as atribuições e, ao tempo que declarara para todos os fins de direito que não se encontra incursos em nenhum dos crimes e/ou impedimentos legais que o impeçam de exercer as atividades para as quais designado, toma posse de suas respectivas atribuições a partir de então, firmando o Termo de Posse que integra a presente ata como Anexo I. Ainda, o eleito/empossado também assume o compromisso solene de conhecer, observar e acatar os princípios, valores éticos e normas estabelecidos pelas consorciadas. 9. Encerramento: Restou deliberado de forma unânime a elaboração desta ata sob a forma de sumário. Com a deliberação da matéria pautada, o Sr. Coordenador suspendeu a reunião pelo tempo necessário à impressão desta ata, que lida e aprovada, será eletronicamente assinada pelos integrantes deste Comitê Deliberativo, encerrando-se a reunião. 10. Anexo: Termo de Posse do Sr. Sérgio Teixeira de Castro, Rio de Janeiro - RJ, 17 de fevereiro de 2022. Gustavo Werneck Souza - Membro do Comitê Deliberativo e Coordenador desta reunião; Fernanda Tavares Ribeiro de Oliveira - Membro do Comitê Deliberativo e Secretária desta reunião. Ata e Anexo arquivados na JUCER-JA em 21/02/2022, sob o n. 00004778781 (Protocolo: 00-2022/181466-3).

GRUPO DE MODA SOMA S.A.
CNPJ/ME nº 10.285.590/0001-08 - NIRE 33.3.0031538-1

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 14/10/21: 1. Data, Horário e Local: 14 de outubro de 2021, às 14h00, por videoconferência considerada realizada na sede do Grupo de Moda SOMA S.A. ("Companhia") nos termos do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia. 2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação prévia em face da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do parágrafo único do artigo 13 do Estatuto Social da Companhia. 3. Mesa: Presidente: Marcel Sapir; Secretária: Fernanda Lessa Barreto de Freitas. 4. Ordem do Dia: Discutir e deliberar acerca da alteração dos cargos de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, de modo que os mesmos passem a ser ocupados pelos Srs. Fabio Hering e Marcel Sapir, respectivamente. 5. Deliberações: Os membros do Conselho de Administração da Companhia deliberaram por unanimidade e sem ressalvas: 5.1. Consignar o recebimento dos pedidos de renúncia do Sr. Marcel Sapir e do Sr. Roberto Luiz Jatthy Gonçalves aos cargos de Presidente e Vice-Presidente, respectivamente, do Conselho de Administração da Companhia, formalizados nesta data, consignando, ainda, que os referidos conselheiros permanecerão como membros do Conselho de Administração, exercendo suas funções até o término de seus respectivos mandatos. 5.2. Aprovar a nomeação do Sr. Fabio Hering, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 6.456.4358, expedida pelo SESP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 006.283.238-75, com endereço residencial na Rua dos Plátanos, nº 44, Cidade Jardim, CEP: 05675-110, cidade e Estado de São Paulo, para o cargo de Presidente do Conselho de Administração, e do Sr. Marcel Sapir, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 06.266.161-6, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 805.225.727-15, com endereço residencial na Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala 1108, Ipanema, CEP: 22.410-003, cidade e Estado do RJ, para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração, com efeitos a partir desta data, nomeações com as quais os Srs. Fabio Hering e Marcel Sapir, presentes à reunião, manifestam concordância. 6. Encerramento: Não havendo nada mais a tratar, o Presidente declarou a reunião encerrada e suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. RJ, 14/10/21. Mesa: Marcel Sapir - Presidente; Fernanda Lessa Barreto de Freitas - Secretária; Conselheiros: Marcel Sapir; Roberto Luiz Jatthy Gonçalves; Marcello Ribeiro Bastos; Maria Laura Tarnow; Rachel de Oliveira Maia; Edison Ticle de Andrade Melo e Souza; Igor Chalhub de Abreu Lima; Fabio Hering; Haroldo Luiz Rodrigues Filho. Jucerja nº 4663939 em 09/12/21.



LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNP.J: 26.462.693/0001-28

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Mensagem da Administração: Encerramos o ano de 2021 satisfeitos com o nosso desempenho operacional, apesar do cenário adverso enfrentado ao longo do segundo semestre. A despeito do mercado mais difícil nos últimos meses do ano, passamos as incertezas inflacionárias, fiscais, políticas e a rápida escalada dos juros. Neste aspecto, destacamos que os lançamentos do ano, *Villa Versace, Wonder Ipiranga e Grand Vitral* – os dois últimos lançados no segundo semestre – reportaram velocidades de venda saudáveis. Ao final do ano, possuamos R\$4,1 bilhões em VGV potencial no *landbank*, representados por 10 projetos. O estoque, por sua vez, contava com apenas 4 unidades concluídas. Além disso, as duas entregas realizadas em 2021 – *Palazzo Vila Mariana e Vitral Moerna* – reportaram índices de aceitação de 96% na 1ª vistoria, e estão 100% e 96% respectivamente, respectivamente. A robustez operacional se reflete em nossas demonstrações financeiras, onde também apuramos um forte ano. Em 2021, observamos crescimento de 59% na receita líquida, com manutenção das margens e um G&A unipolo. A união de I) crescimento da receita, II) despesas controladas e III) um resultado financeiro impulsionado pelo alto volume de caixa levou ao crescimento de 90% no lucro líquido, para R\$178 milhões, o que representa 16% do nosso valor de mercado em 31/12. Ao longo do 4T21, distribuímos R\$120 milhões em dividendos e recomparamos R\$47 milhões em ações. Excluindo estes efeitos, houve geração de caixa de R\$35 milhões, com vasta

contribuição da carteira de recebíveis, onde cabe o destaque para o perfil do cliente de alta renda e seu maior poder de antecipação. Além disso, em novembro, liquidamos o CRI de R\$50 milhões, tomado em 2019 para a aquisição do terreno do *Villa Versace*. Desta maneira, encerramos o ano com caixa de R\$571 milhões, praticamente sem dívida. O cenário macroeconômico e o *newflow* tem pesado contra o consumo em nosso setor, tornando o cliente inseguro. Atualmente, a venda requer mais estorço do que há um ano e aqui entra nosso desafio. De qualquer maneira, seguimos confiantes em nossos produtos e capacidade de execução, principalmente diante desta demanda mais seletiva. O mercado, soberano, ditará nosso ritmo e o definiremos a cada lançamento, cada região, através de pesquisas e acompanhamento minucioso nas praças. É certo que o cenário está sempre pulsante do que o observado durante o 2S20-1S21, entretanto, acreditamos que para projetos imperdíveis sempre haverá demanda. Esta é a percepção que buscamos despertar em nossos potenciais clientes: de que os produtos Lavvi são oportunidades excepcionais. Localização privilegiada, qualidade e preço atrativo. Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e preparados para o futuro de curto, médio e longo prazo. **Arbitragem:** As ações da Lavvi encontram-se listadas no Novo Mercado da B3, segmento diferenciado de listagem que engloba aquelas Companhias que, de forma espontânea, se destacam na adoção dos mais elevados padrões de governança

corporativa. Consequentemente, a Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do Novo Mercado da B3. Desta forma, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado. **Auditoria Externa:** Atendendo às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, não ocorreu a prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras, pela Grant Thornton Auditores Independentes.

ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	19	696	3.135	609.270
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	–	–	(355.550)
Lucro bruto	–	696	3.135	253.720
Despesas operacionais	22	(1.355)	(138)	(56.673)
Despesas comerciais	21	(19.354)	(10.256)	(21.477)
Despesas administrativas	21	(3.838)	(1.762)	(3.838)
Despesas com honorários da administração	9	169.796	95.876	4.154
Resultado de equivalência patrimonial	23	282	(1.148)	677
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	–	–	–	–
Total receitas (despesas) operacionais	–	145.531	82.572	(77.157)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	–	146.227	85.707	176.563
Receitas financeiras	24	36.293	9.012	47.642
Despesas financeiras	24	(2.564)	(666)	(3.077)
Receita (despesas) financeiras líquidas	–	33.729	8.346	44.565
Resultado antes da CS e IR	–	179.956	94.053	221.128
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	(2.224)	(529)	(16.970)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	–	–	143
Lucro líquido do exercício	–	177.732	93.524	204.301
Atribuído a:	–	–	–	–
Acionistas controladores	–	177.732	93.524	177.732
Acionistas não controladores	–	–	–	26.569

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	177.732	93.524	204.301	118.832
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–
Resultado abrangente total do exercício	177.732	93.524	204.301	118.832
Atribuído a:	–	–	–	–
Acionistas controladores	177.732	93.524	177.732	93.524
Acionistas não controladores	–	–	–	26.569
Resultado abrangente total do exercício	177.732	93.524	204.301	118.832

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	179.957	94.053	221.128	126.266
Resultado antes da CS e do IR	–	–	–	–
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:	–	–	–	–
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	779	424	791	435
Resultado de equivalência patrimonial	(169.796)	(95.876)	(4.154)	(1.319)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	–	159	2.946	672
Ajuste a valor presente de contas a receber	–	–	(1.193)	(1.765)
Juros incorridos sobre empréstimos	469	23	469	223
Receita de imóveis - provisão para distratos	–	–	(258)	(215)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	–	–	(248)	839
Provisão para garantia de obra	–	–	3.237	(226)
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	244	2.245	(161)	2.718
Tributos diferidos sobre as receitas	–	–	(155)	1.452
Outros resultados	3	(619)	–	–
Redução (aumento) nos ativos:	–	–	–	–
Caixa a receber	3.432	(3.432)	(56.892)	(91.450)
Imóveis a comercializar	760	6.827	(422.706)	(75.500)
Tributos a recuperar	(4.471)	(767)	(5.037)	(402)
Outros créditos	2.566	(2.569)	2.061	(3.602)
Aumento (redução) nos passivos:	–	–	–	–
Fornecedores	(67)	(86)	6.597	639
Contas a pagar por aquisição de imóveis	–	–	44.859	20.911
Impostos e contribuições a recolher	(428)	643	(1.115)	2.179
Adiantamentos de clientes	2.375	2.591	2.812	2.815
Outras contas a pagar	(11)	17	4.851	7.781
Impostos e contribuições e juros pagos	15.812	3.605	(138.900)	220
Impostos e contribuições pagos	(2.224)	(529)	(16.970)	(6.150)
Juros pagos	(2.206)	(1.590)	(2.269)	(2.258)
Fluxo de caixa proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	11.382	1.486	(158.139)	(8.188)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	–	–	–	–
Investimentos e adiantamentos para AFAC	(438.463)	(99.443)	–	–
Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	–	–	–	(53.369)
Dividendos recebidos	140.848	40.120	–	1.230
(Adição) Baixa de investimentos	(4.300)	(61.513)	–	–
Caixa restrito	–	–	(2.493)	546
Títulos e valores mobiliários	(263.568)	(119.833)	(444.089)	(122.723)
Imobilizado e intangível	(3.413)	(97)	(3.367)	(38)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de investimento	(569.260)	(240.766)	(449.949)	(174.354)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	–	–	–	–
Partes relacionadas	(25.461)	(4.026)	3.835	(4.428)
Empréstimos e financiamentos - ingressos	1.322	–	1.524	7.100
Empréstimos e financiamentos - amortização	(50.000)	–	(56.899)	(12.701)
Pagamentos de arrendamentos mercantis	(783)	(420)	(783)	(420)
Pagamentos de dividendos	(142.212)	(1.799)	(155.952)	(22.475)
Aumento de capital e adiantamentos para AFAC	–	1.088.577	(24.300)	1.093.371
Gastos com emissões de ações	(380)	(44.210)	(380)	(44.210)
Aquisição de ações em tesouraria	(54.049)	–	(54.049)	–
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento	(271.563)	1.038.122	(287.004)	1.016.237
Caixa e equivalentes de caixa	(829.441)	798.842	(895.092)	833.695
No início do exercício	829.614	30.773	899.712	66.017
No fim do exercício	173	829.615	4.620	899.712
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(829.441)	798.842	(895.092)	833.695

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas	762	3.432	622.473	367.082
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	–	–	–	–
Insuportáveis adquiridos de terceiros	–	–	(355.550)	(209.716)
Custos de produção, mercadorias e serviços vendidos	(7.263)	(7.412)	(77.431)	(33.647)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.263)	(7.412)	(432.981)	(243.363)
Valor adicionado bruto	(6.501)	(3.980)	189.492	123.719
Retenções	(779)	(424)	(791)	(435)
Depreciações e amortizações	(779)	(424)	(791)	(435)
Valor líquido produzido pela companhia	(7.280)	(4.404)	188.701	123.284
Resultado de equivalência patrimonial	169.796	95.876	4.154	1.319
Receitas financeiras	36.293	9.012	47.642	10.092
Despesas financeiras	(206.089)	(104.888)	51.796	11.411
Resultado líquido produzido	198.809	100.484	240.497	134.695
Distribuição do total a distribuir	–	–	–	–
Pessoal e encargos	8.911	2.103	8.914	2.105
Honorários dos administradores	3.838	1.762	3.838	1.762
Participações nos lucros	3.540	1.900	3.540	1.900
Impostos, taxas e contribuições	16.289	5.765	16.292	5.767
Impostos, taxas e contribuições	2.224	529	16.827	7.434
Juros e encargos financeiros	2.564	666	3.077	2.662
Juros e encargos financeiros	4.788	1.195	19.904	10.996
Remuneração de capitais próprios	177.732	93.524	177.732	93.524
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	–	–	–	26.569
Parcela distribuída aos acionistas não controladores	177.732	93.524	204.301	118.832
Parcela distribuída aos acionistas não controladores	198.809	100.484	240.497	134.695

equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas de investimento ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. **3.7. Imobilizado:** O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil. **3.8. Intangível:** O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil. **3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantias:** A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota, não são provisionados nem divulgados. A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos. **3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes:** Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de imóveis, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta. As contas a pagar por aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de

DEMONSTRAÇÕES PATRIMONIAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	173	829.614	4.620	899.712
Caixa restrito	4	–	–	2.495	2
Títulos e valores mobiliários	5	276.812	19.212	460.223	22.102
Contas a receber	6	–	3.432	271.790	209.145
Imóveis a comercializar	7	890	1.650	394.801	263.033
Tributos a recuperar	4	4.335	754	4.638	988
Outros créditos	131	2.697	–	3.379	–
Total do ativo circulante	–	282.041	857.369	1.139.963	1.398.361
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	106.589	100.621	106.589	100.621
Partes relacionadas	8	28.265	2.804	13.330	2.804
Contas a receber	6	–	–	81.194	86.496
Imóveis a comercializar	7	–	–	388.060	92.644
Tributos a recuperar	17	1.302	102	1.912	525
Outros créditos	–	–	–	12	–
Investimentos	9	811.715	337.526	15.083	10.929
Imobilizado	–	3.940	1.973	4.077	2.168
Intangível	–	820	153	820	153
Total do ativo não circulante	–	952.631	443.179	611.077	295.430
Total do ativo	–	1.234.672	1.300.548	1.751.040	1.693.791

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social		Reserva de capital		Reserva de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	(-) Capital social com transação de capital								
	Nota		Transações de capital	Ações em Tesouraria	Reserva legal	Reserva de investimento			
Saldos em 31 de dezembro de 2019		45.004	–	(3)	–	–	58.160	–	103.161
Aumento de capital	17	61.513	–	–	–	–	–	–	61.513
Aumento de capital por emissão de ações em oferta pública	–	1.027.064	–	–	–	–	–	–	1.027.064
Gasto com emissão de ações	–	–	(44.2						



LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 26.462.693/0001-28

continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do Valor Geral de Vendas ("VGV") do respectivo empreendimento. Esses contratos podem prever a restrição de caixa relativa a esses recebimentos. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno ficam integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "vendas de imóveis" pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15. Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóvel em execução de obras de construção com a emissão de recibos contábeis de acordo com a Explicativa nº 3.15. 3.11. **Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes:** Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. 3.12. **Imposto de renda e contribuição social correntes:** Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de eleger análise sobre a adoção ao patrimônio de afiliação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET). A Companhia optou pelo critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados com base no percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósito específicos são optantes do Lucro Presumido conjuntamente com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente. 3.13. **Impostos e contribuições diferidos:** O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de referência das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao reconhecimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. 3.14. **Ajuste a valor presente de contas a receber:** A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média descontada a projeção de inflação (IPC) do período de referência. O resultado é a taxa de juros "efetiva" descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a "média aritmética simples" da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente. 3.15. **Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços: Receita com venda de imóveis:** A Companhia e suas controladas adotam o método "Realização" (Art. 47 - "Regras Gerais dos Contratos com Clientes"), no qual o reconhecimento contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido offício circular para a Companhia e suas controladas. De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time). Conforme a satelização ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: (i) identificação do contrato; (ii) identificação das obrigações de desempenho; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; (v) reconhecimento da receita. A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. Os contratos de venda de imóveis e suas investidas são avaliados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a instituição financeira (FI) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária. A unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à FI. O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e/ou vendas mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcem o distrito). Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes em procedimentos de incorporação imobiliária, conforme segue: Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. • Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios; e • Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que a medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Descrição
1ª etapa: identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; e • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas; • O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento dos contratos e detalhado em eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos; • As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos; • As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais possui custos de desempenho constante em seu memorial de incorporação; • O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado; • Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades de empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação; • As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; • Os estados de vendas, são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre; e • A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas são apropriados. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo. Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões. **Provisão para distritos:** A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes temporários e preditivos relacionados aos distritos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distritos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de lucro de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distritos. Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distritos para aqueles clientes que possuem: (i) parcelas vendidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; (ii) estavam adiantados em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas no término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada: (i) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; (ii) estornar o total das receitas reconhecidas até então; (iii) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; e (iv) recalcular o montante da indenização por distritos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita. **Operações de permuta:** A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias de outros empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima. **Receita com prestação de serviços:** A receita com prestação de serviços, quando aplicável, é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados. 3.16. **Avaliação do valor recuperável de ativos:** A administração realiza, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020. 3.17. **Receitas e despesas financeiras:** As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e, quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos. 3.18. **Informação por segmento:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação feita em nível de empreendimento, sendo analisado considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária. 3.19. **Benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações. 3.20. **Resultado básico e diluído por ação:** O resultado básico e diluído por ação é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do exercício atribuíveis aos acionistas, após a dedução de impostos, em comparação com o exercício social considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em ações de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação se equivalem conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18.d. 3.21. **Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)** A Companhia

elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, sendo que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída. 3.22. **Sociedade em contas de participação - "SCP":** Nos últimos exercícios, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de outras contas a pagar (Nota Explicativa nº 14). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos as controladas, incorporadoras dos respectivos empreendimentos, figuram como sociais ostensivas, sendo as responsáveis legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. 3.23. **Arrendamentos: Arrendamentos em que a Companhia é arrendador:** O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro ou operacional. **Arrendamentos em que a Companhia é arrendatária:** A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável. O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento. Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporem a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da empresa. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira. Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos do direito de uso reconhecidos. No resultado do exercício é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento. 3.24. **Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício:** As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo International Accounting Standards Board (IASB), estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e não trouxeram impactos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia: • **Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios:** As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. • **Alterações ao CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.** As alterações aos Pronunciamentos CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que este não possui relações de hedge de taxas de juros. • **Alterações ao CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material:** As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relação específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia. • **Revisão ao CPC 00 (R2): Estrutura Consultada para Relatório Financeiro:** O pronunciamento revisado traz alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. • **Alterações ao CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados a Covid-19 Concedidos por Arrendatários em Contratos de Arrendamento.** As alterações prevêm concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento. Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas). • **Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4):** Referências à Estrutura Conciliatória (alterações à IFRS 3); • **Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);** • **Contratos onerosos - custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);** • **Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);** e • **Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1).**

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixas e bancos	8	11	4.347	12.365
Aplicações Financeiras (I)	165	829.603	273	887.347
Total	173	829.614	4.620	899.712
(I) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração para a controladora e consolidado são 75% do CDI (variam para a controladora e consolidado de 70% a 100,1% do CDI em 31 de dezembro de 2020).				
Caixa restrito:				
Aplicações financeiras (I)				
Total				
(I) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários - CDB, com prazos de vencimento inferiores de 1 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI (mesma variação do CDI em 31 de dezembro de 2020). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direitos de sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.				

a) Mútuo financeiro:

	Consolidado		Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020				31/12/2021	31/12/2020
Mutuária Companhia			118%	30/11/2024	1%	a.a. ou que for menor	
Total							

Acordo de sócios firmado em 14 de dezembro de 2020, que prevê empréstimo de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a BR Corp Empreendimentos Ltda. ingressou como sócia em 20% das quotas da SPE.

b) Mútuo financeiro:

	Consolidado		Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020				31/12/2021	31/12/2020
Mutuária Companhia			CDI + 3% a.a.	30/11/2024	1%	Sócia	
Total							

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a Habitrans Empreendimentos Imobiliários Ltda. ingressou como sócia em 20% das quotas da SPE. c) Redução de capital a receber (Controladora): Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2021 da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. d) Redução de capital a pagar (Consolidado): Trata-se de saldo a pagar em 31 de dezembro de 2021 a sócios da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e) Remuneração da administração:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas	796.632	326.597	-	-
Coligadas	15.083	10.929	15.083	10.929
Total	811.715	337.526	15.083	10.929

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	337.526	118.749	10.929	20.617
Adição de investimento - aportes de capital e Afac	438.463	99.443	-	-
Dividendos distribuídos	(140.484)	(40.120)	-	(1.230)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	169.796	95.876	4.154	1.319
Adição de investimento - reestruturação societária (b)	-	61.513	-	-
Capitalização dos juros	2.117	1.446	-	-
Baixa de investimentos (c)	-	-	-	(9.777)
Valor excedente pago na aquisição (d)	4.300	-	-	-
Outros	(3)	619	-	-
Total	811.715	337.526	15.083	10.929

(a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$2.707 em 31 de dezembro de 2021 (sem movimentação em 2020); (b) Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia passou a deter participações de 50,98% da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., obtendo assim o controle dessa investida, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 18 e nº 1. Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras das investidas, o controle foi retomado pela Companhia (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020), e consequentemente as demonstrações financeiras da investida financeira das investidas passaram a ser consolidadas; (c) Em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os quotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Companhia (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020), e consequentemente as demonstrações financeiras da investida financeira das investidas passaram a ser consolidadas; e (d) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patry Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (franja ideal do terreno) do respectivo empreendimento. A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2021		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Investida						
Controladas						
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.455	706	549	(36)	1.349
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	4.712	2.986	(16.983)	18.464	7.811
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	21.692	2.911	7.518	12.163	13.146
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	11.041	12.548	58.516	35.599	92.583
Liv Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.238	1.330	(1.867)	1.061	909
LVR Construção Empreitada Ltda.	100%	2.005	1.067	119	425	938
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	73.126	22.430	28.999	15.815	40.557
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	185.897	106.060	17.246	62.326	79.837
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	77.065	45.919	26.293	4.766	31.147
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.898	53.947	31.960	2.239	36.951
Lavvi Miraco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.265	8	5.267	(8)	5.257
Lavvi Nova Torque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	61.538	17.371	38.699	(3.756)	35.516
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	108.896	93.299	15.662	(20)	15.597
Lavvi Copenhagen Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	85.085	7.327	77.780	(19)	77.758
Lavvi						



LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 26.462.693/0001-28

☆ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

	(% Particip.)	Balancete patrimonial		31/12/2020		Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Investida									
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12.425	2.735	3.645	6.045	9.690	6.045	—	—
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	60.575	28.683	17.437	14.455	25.514	11.564	—	—
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	32.923	8.405	13.419	11.099	17.162	7.769	—	—
Lavvi Carrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	81.124	30.274	23.108	27.742	47.799	26.078	—	—
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	887	254	251	383	633	383	—	—
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	811	692	126	(7)	119	(7)	—	—
Lavvi Madrid Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	57.745	24.747	28.342	4.657	26.399	3.726	—	—
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	122.379	86.125	38.127	(1.874)	36.254	(1.874)	—	—
Lavvi Mião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.400	87	5.441	(128)	5.313	(128)	—	—
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	96.512	40.552	32.099	23.861	55.960	23.861	—	—
Lavvi Nova Lorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	31.237	7.654	23.607	(24)	23.583	(24)	—	—
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	27.708	21.672	6.035	—	6.035	—	—	—
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	25.014	10.992	14.022	—	11.218	—	—	—
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	149.384	33.184	82.531	33.669	59.239	17.164	—	—
Coligada									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	37.976	10.653	24.025	3.298	10.929	1.319	10.929	1.319
Outros									
Juros capitalizados (I)					1.679	—	—	—	—
Total					337.526	95.876	10.929	1.319	1.319

(I) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FTI das unidades vendidas e classificadas na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado; e (II) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Nova Lorque Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quaranta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirenta. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E ARRENDAMENTO MERCANTIL

a) Empréstimos e financiamentos:

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Crédito com Garantia Hipotecária - Patrimônio de Afetação (I)	Itaú Unibanco S.A. e Banco Bradesco S.A.	Taxa média de 8,22% a.a.	ago/2024 e jun/2025	—	—	212	6.914
CCB - Financiamento Imobiliário (II)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	Quitado	—	50.089	—	50.089
CCB - Financiamento Imobiliário (III)	Itaú Unibanco S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	12/12/2022	—	—	201	201
Total				—	50.089	414	57.204
Circulante				—	89	1	3.004
Não circulante				—	—	413	54.200

(I) Contrato de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$166.403 (R\$225.866 de limites em 31 de dezembro de 2020), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; (II) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor total de R\$50.000, com recursos totalmente liberados em 2 de dezembro de 2019, os quais foram utilizados para aquisição de terrenos. O contrato foi quitado em 10 de novembro de 2021; e (III) Contratos firmados em novembro de 2021, no montante de R\$200, com liberação total dos recursos no ato e vencimento em dezembro de 2022. **Cronograma de vencimentos:** A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	—	89	1	3.004
Acima de 01 até 02 anos	—	—	413	4.200
Acima de 02 até 03 anos	—	50.000	—	50.000
Total	—	50.089	414	57.204

Movimentação dos empréstimos e financiamentos: A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	50.089	50.074	57.204	54.495
Adições	—	202	7.100	—
Adição por aquisição de empresa (I)	—	—	—	8.449
Amortizações	(50.000)	—	(56.899)	(12.701)
Juros incorridos	2.117	1.605	2.176	2.119
Juros pagos	(2.206)	(1.590)	(2.269)	(2.258)
Saldo no fim do período	(2.206)	50.089	414	57.204

(I) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 8. **Garantias:** O contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária - patrimônio de afetação, prevê as seguintes garantias:

Intervenientes/afiadores	Penhor	Hipoteca	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada empreendimento e Participações uma das unidades do empreendimento	
			terreno	terreno
Cyrela Brazil Realty S.A.			Prédio e respectivo terreno	
Empreendimentos e Participações			terreno	

Covenants: A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2021. **Arrendamento mercantil:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para pagamento de arrendamento	3.601	2.581	3.601	2.581
(-) Ajuste a valor presente	(948)	(936)	(948)	(936)
Total	2.653	1.645	2.653	1.645
Circulante	504	166	504	166
Não circulante	2.149	1.479	2.149	1.479

A Companhia possui 3 contratos de arrendamentos para utilização de sala comercial, sendo a Companhia e suas controladas, sendo um dos contratos com vencimento previsto para outubro de 2025 e o outro com vencimento previsto para outubro de 2026. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2). Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 7,61% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento. Como garantia dos contratos e do exato cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, assinaram como fiadores, os administradores da Companhia. **Cronograma de vencimentos:** A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento do arrendamento mercantil:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	896	448	896	448
Acima de 01 até 02 anos	936	471	936	471
Acima de 02 até 03 anos	970	489	970	489
Acima de 03 até 04 anos	592	507	592	507
Acima de 04 anos	207	666	207	666
(-) Ajuste a valor presente	(948)	(936)	(948)	(936)
Total	2.653	1.645	2.653	1.645

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	1.645	1.528	1.645	1.528
Adição	1.172	514	1.172	514
Remensuração	150	—	150	—
Juros incorridos (I)	(690)	(257)	(690)	(257)
Pagamentos	469	23	469	23
Saldo no fim do período	2.653	1.645	2.653	1.645

(I) Inclui os valores aproximados de R\$ 87 e R\$ 112 de inflação corrente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, respectivamente. **Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2) e/ou remensuração	950	514	950	514
Saldo no fim do período	3.041	2.091	3.041	2.091
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(2.241)	(21.545)	(2.241)	(21.545)
A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos. A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são materiais para divulgação nestas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021. As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens considerados como de baixo valor (cremalhas e gruas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$2.028 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. (R\$ 944 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.				

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, e são classificados assim:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Permutas financeiras	538	17.054
Compromissos em moeda corrente	130.248	57.569
Contratos de SCPP	10.241	21.545
Total	141.027	96.168
Circulante	36.434	79.571
Não circulante	104.593	16.597

Permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Compromissos em moeda corrente representa obrigações da Companhia que serão pagas conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGP/M e INCC. A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos com obrigações previstas em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCPP), sendo o pagamento decorrente do percentual recebido das parcelas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. **Cronograma de vencimentos:**

A vencer em:	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	36.434	79.571
Acima de 01 até 02 anos	21.500	3.521
Acima de 02 até 03 anos	24.883	3.165
Acima de 03 anos	58.210	9.751
Total	141.027	96.168

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	113.960	44.850
Adiantamentos de clientes - permutas	119.609	120.458
Total	233.569	165.308
Circulante	233.569	165.308
Não circulante	—	—

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas. Os adiantamentos de clientes - permutas representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resultativas foram atendidas e estão contabilizadas ao seu valor justo, na data do reconhecimento inicial, ou na data que for possível tal avaliação. Os adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

13. PREVISÃO PARA GARANTIA DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para garantia de obra (I)	3.218	2.280
Unidades concluídas	(3.702)	(2.280)
Total	(484)	—
Circulante	1.421	1.369
Não circulante	(1.369)	1.311

(I) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Durante a execução da obra, a provisão é constituída aplicando-se a taxa média de 1,90% sobre o valor incorrido de custo de obra em cada exercício. Para unidades concluídas, onde já houve a entrega da chave ao cliente, a provisão é feita considerando os valores já provisionados no decorrer da obra, descontados dos serviços e materiais aplicados quando há ocorrência de manutenção e revisados com base em dados históricos e reincidências, levando em consideração também o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

obtido por ação (R\$9,09 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2020). O valor de mercado é realís usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2021	31/12/2020
Ações em tesouraria		
Quantidade	—	3.143.600
Valor de aquisição	—	14.632
Valor médio na aquisição - expresso em reais	—	4,65
Valor de Mercado	—	16.315

c) Transação de capital: Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 9 foram reconhecidos os ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas. **d) Lucro por ação:** O lucro básico e diluído por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no exercício. Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por ação. O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	31/12/2021	31/12/2020
Básico/diluído		
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	177.732	93.524
Número médio ponderado de ações em circulação (em milhares)	212.233	142.554
Lucro básico e diluído por ação, expresso em reais	0,8374	0,6561

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$ 106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 1. Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 1 e 18 (a). Naquela data, as quotas em circulação na data foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária. O lucro por ação no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi calculado, com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2021. O lucro por ação/quota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi calculado, de forma retrospectiva com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, de forma a refletir o efeito das quotas em circulação em 31 de dezembro de 2020. **e) Dividendos adicionais distribuídos:** Entre janeiro e junho de 2020 a Companhia distribuiu dividendos desproporcionais no montante de R\$1.799, sendo R\$1.524 para a sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e R\$275 ao sócio Moshe Horn. Em maio de 2021, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 22.212, referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos em 31 de dezembro de 2020. Em 13 de outubro de 2021, a Companhia em Reunião do Conselho de administração, aprovou a distribuição de dividendos intermediários e intercursos no montante de R\$ 120.000, tendo por base as reservas de lucros da Companhia, conforme divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, representando, nesta data, R\$0,57639 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria. O pagamento dos dividendos ocorreu em 27 de outubro de 2021. **f) Destinações dos resultados dos exercícios:</**



LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 26.462.693/0001-28



☆ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Valor Justo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	538	17.054
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	10.241	21.545
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	-	18.498	13.420
Total	-	-	-	-

c) Objetivos da gestão do risco financeiro: A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez. **d) Gestão de risco de mercado:** A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos: **a) Conjuntura econômica do Brasil,** que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; **b) Impedimento no futuro,** em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeiro ou economicamente; **c) O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado,** fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado; **d) Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado,** o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuem no setor; **e) Condições de mercado imobiliário local e regional,** tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos; **f) Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;** **g) As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;** **h) As oportunidades de incorporação podem diminuir;** **i) A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não concluir dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;** **j) Inadimplimento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo.** A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos e/ou a retenção da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias; **k) Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN)** sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e **l) A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.** A Companhia atua na administração dos riscos mencionados através de processos e controles implementados em cada área envolvida. Em relação aos processos e controles considera que os níveis de aprovação e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 cumpriamos 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. **Ênfases: Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas:** Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e nº 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do CPC47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular - CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **1. Auração da receita de incorporação imobiliária:** Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, o reconhecimento da receita com a venda de imóveis em um projeto de incorporação imobiliária depende das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC - Percentage of Completion"), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, pontos de ajustes utilizados para elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance. Este assunto foi, novamente, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e em critério técnico nestas operações de incorporação imobiliária e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de

no Brasil. As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2022 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Ativos financeiros	Saldo em 31/12/2021	Fator de risco	Cenário razoavelmente provável	
			Remuneração Média/Juros	Taxa Ganho/projeta (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 4)	273	CDI	75,0% do CDI	8,73% 24
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 4)	2.495	CDI	100,0% do CDI	11,64% 290
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 5)	460.223	CDI	102,2% do CDI	11,89% 54.730
Títulos públicos federais (Nota Explicativa nº 5)	106.589	IPCA	Juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.	6,71% 7.154
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 6)	346.780	INCCM	-	6,06% 20.813
Contas a receber de unidades concluídas (Nota Explicativa nº 6)	16.896	IGPM	-	6,26% 1.058
Mútuo financeiro (a) (Nota Explicativa nº 7)	7.121	CDI	118% do CDI ou CDI (+) 1% a.a., o que for menor	12,64% 900
Mútuo financeiro (b) (Nota Explicativa nº 8)	6.209	CDI	CDI (+) 3% a.a.	14,64% 909
Total	943.428		Impacto no resultado e patrimônio líquido	85.878

Passivos financeiros

Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (I) (Nota Explicativa nº 10 a)

213 - Média de 5,28% a 8,92% a.a. 7,10% (15)

CDB - Financiamento Imobiliário (II) (Nota Explicativa nº 10 a)

201 CDI 100% do CDI (+) 1,95% a.a. 111,64% (27)

Swap (Nota Explicativa nº 27 h)

- IPCA x CDI IPCA 100% do CDI (-) 5,11% a.a. (10,86%) (13)

Swap (Nota Explicativa nº 27 h): Essa modalidade de swap proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante). A Companhia possui uma operação de swap, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5,11% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Operação Financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva	31/12/2021
Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de imóvel	94.534	out/21	out/28	IPCA	93.549	CDI menos 5,11% a.a.	92.336	-

Risco Creditício: A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras aprovadas pela administração, de baixo risco e atreladas ao CDI e IPCA. O saldo de contas a receber está distribuído entre diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber. A Companhia possui uma operação de swap como forma de gerenciamento de risco relacionados à variação do IPCA. **J) Valor justo dos instrumentos financeiros:** Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 27 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratas se assemelham aquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros. **Hierarquia de valor justo:** A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos; **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como ajustes) ou indiretamente (derivados dos preços); **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 9 de fevereiro de 2022, a Companhia desistiu da compra de um terreno na região sul de São Paulo com VGV potencial de 456 milhões.

A DIRETORIA

Jorge Pessoa Alves - Contador - 1SP 143414/O-2

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. - São Paulo - SP. Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 cumpriamos 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. **Ênfases: Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas:** Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e nº 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do CPC47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular - CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **1. Auração da receita de incorporação imobiliária:** Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, o reconhecimento da receita com a venda de imóveis em um projeto de incorporação imobiliária depende das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC - Percentage of Completion"), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, pontos de ajustes utilizados para elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance. Este assunto foi, novamente, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e em critério técnico nestas operações de incorporação imobiliária e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de

risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra). **Outro o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria incluem, entre outros, para validar resultado de incorporação imobiliária: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) obtivemos em base de testes, os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) para as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtivemos esclarecimentos e examinamos as evidências para suportar as variações ocorridas; (d) testamos a acurácia dos cálculos matemáticos efetuados, incluindo a apuração do POC - Percentage of Completion aplicado para cada empreendimento; (e) inspecionamos determinados contratos de vendas em base amostral, realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratuais dos estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suportante dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outros assuntos: Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicá-lo ao fato não termos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinar ou 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, as demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela auditoria do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de

Passivos financeiros	Saldo em 31/12/2021	Fator de risco	Cenário razoavelmente provável	
			Remuneração Média/Juros	Taxa Ganho/projeta (perda)
Permutas Financeiras (Nota Explicativa nº 11)	538	INCCM	-	6,06% (33)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	6.341	IGPM	-	6,26% (397)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	6.644	INCCM	-	6,06% (402)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	106.534	IPCA	-	5,44% (5.797)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	10.729	-	-	0,00% -
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)	10.241	INCCM	-	6,06% (620)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (I) (Nota Explicativa nº 14)	18.498	INCCM	-	6,06% (1.120)
Total	159.939		Impacto no resultado e patrimônio líquido	(8.424)

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Arrendamento Mercantil	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	-	104.593
Total	504	2.149	2.653	36.434	-	104.593

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Arrendamento Mercantil	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	-	104.593
Total	504	2.149	2.653	36.434	-	104.593

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Arrendamento Mercantil	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	-	104.593
Total	504	2.149	2.653	36.434	-	104.593

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Arrendamento Mercantil	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	-	104.593
Total	504	2.149	2.653	36.434	-	104.593

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Arrendamento Mercantil	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	-	104.593
Total	504	2.149	2.653	36.434	-	104.593

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Arrendamento Mercantil	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	-	104.593
Total	504	2.149	2.653	36.434	-	104.593

g) Gestão de risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescentes às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumentos	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empreendimentos e financiamentos	504	2				

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras da **Avla Seguros Brasil S.A.** (doravante "Avla", "Seguradora" ou "Companhia"), com o Relatório dos Auditores Independentes, referente ao período de 1 de julho (data de início das atividades da Seguradora) a 31 de dezembro de 2021.

CONJUNTURA ECONÔMICA

O exercício de 2021 foi marcado por desafios impostos pela crise sanitária gerada pela pandemia de Covid-19, que atravessou o seu momento mais crítico no primeiro semestre do ano. Já ao longo da segunda metade de 2021, o avanço substancial no processo de vacinação da população brasileira levou à retomada de setores econômicos até então paralisados. Entretanto, a emergência desse quadro mais promissor foi contraposta pelo cenário conturbado relacionado à inflação mais elevada e aos juros alcançando o campo contractionista. A escalada dos preços se mostrou mais persistente e disseminada e exigiu uma postura mais restritiva do Banco Central, que elevou a Selic em 725 pontos base ao longo do ano, passando de 2,0% em janeiro de 2021 para 9,25% em dezembro. Essa combinação pressionou

a renda disponível das famílias e reduziu o espaço para um crescimento mais intenso do consumo de novos bens e serviços, fato que se refletiu na perda de vigor da atividade econômica no decorrer do ano. Em relação ao mercado segurador, com base nas últimas informações disponíveis da CNSeg Confederação Nacional das Empresas de Seguros Gerais, Previdência Privada e Vida, Saúde Suplementar e Capitalização, o valor total arrecadado pelo setor, à exceção de saúde suplementar e DPVAT, alcançou R\$ 303,4 bilhões no acumulado em doze meses encerrados em outubro de 2021, registrando crescimento de 12,55% na comparação com os doze meses anteriores. Conforme dados da SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, os ativos totais das seguradoras alcançaram R\$ 1.375,26 bilhões em novembro de 2021, apresentando crescimento de 6,27% em relação ao mesmo mês de 2020 e atingindo 15,99% do PIB acumulado em doze meses até novembro de 2021.

DESEMPENHO

Em novembro de 2021, a AVLA iniciou suas primeiras emissões de apólice nos ramos de Crédito Interno e Garantia Segurado atingindo R\$ 398 em prêmio emitido e R\$ 376 em provisões técnicas. A Companhia

encerrou o ano com prejuízo de R\$ 3.144 com prejuízo por ação de R\$ 0,12, fruto das iniciativas em curso com os objetivos e pilares da companhia em apoiar empresas de pequeno, médio e grande porte, fornecendo suporte abrangente por meio de serviços financeiros personalizados para contribuir com seu crescimento e bem-estar financeiro.

AGRADECIMENTOS

Registramos nossos agradecimentos aos corretores e segurados pela parceria e confiança demonstradas, e aos funcionários e colaboradores que se dedicam em nosso primeiro ano de atividade. Aproveitamos também para agradecer as autoridades ligadas às nossas atividades, em especial representantes da SUSEP.

São Paulo, 7 de março de 2022

A Administração

Balanco Patrimonial em 31 dezembro de 2021 (Em milhares de reais)				Balanco Patrimonial em 31 dezembro de 2021 (Em milhares de reais)			
Ativo	Nota Explicativa	31/12/21	Passivo e patrimônio líquido	Nota Explicativa	31/12/21		
Circulante		16.279	Circulante		2.568		
Disponível		92	Contas a pagar		2.103		
Caixa e bancos		92	Obrigações a pagar	11,1	1.664		
Aplicações	6	15.513	Impostos e encargos sociais a recolher	11,2	223		
Créditos das operações com seguros	7	390	Encargos trabalhistas	11,3	210		
Prêmios a Receber		390	Impostos e contribuições		6		
Ativos de resseguro - Provisões técnicas	8	116	Débitos de operações com seguros e resseguros	12,1	138		
Títulos e créditos a receber		105	Operações com resseguradoras	12,1	138		
Outros créditos		105	Corretores de seguros e resseguros	12,1	72		
Empréstimos e depósitos compulsórios	12	12	Provisões técnicas - Seguros	13	255		
Custos de aquisição diferidos	9	51	Danos		255		
Seguros		51	Não Circulante		125		
Não circulante		1.408	Débitos de operações com seguros e resseguros		4		
Realizável a longo prazo		38	Operações com resseguradoras	12,1	4		
Créditos das operações com seguros	7	8	Provisões técnicas - Seguros	13	121		
Prêmios a Receber		8	Danos		121		
Ativos de resseguro - Provisões técnicas	8	15	Patrimônio Líquido	14	14.994		
Custos de aquisição diferidos	9	15	Capital social		18.138		
Seguros		15	Prejuízo acumulado		(3.144)		
Imobilizado		70					
Outras imobilizações	10	1.300	Total do passivo e patrimônio líquido		17.687		
Intangível		1.300					
Outros intangíveis		1.300					
Total do ativo		17.687					

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração da mutação do patrimônio líquido para o período de 01 de julho (data de início das atividades da Seguradora) a 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)				
	Nota Explicativa	Capital Social	Prejuízo Acumulado	Total
1º de julho de 2021 (data de início das atividades da Seguradora)		—	—	—
Capital subscrito:				
Portaria SUSEP nº 7.855 de 17 de setembro de 2021	14 a	25.750	—	25.750
Capital a integralizar				
Portaria SUSEP nº 7.855 de 17 de setembro de 2021	14 a	(7.612)	—	(7.612)
Prejuízo do período			(3.144)	(3.144)
Saldo final em 31 de dezembro de 2021		18.138	(3.144)	14.994

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras de 1º de julho (data de início das atividades da Seguradora) a 31 de dezembro de 2021**1. CONTEXTO OPERACIONAL:** A AVLA Seguros Brasil S.A. ("Seguradora" ou "Companhia"), com sede na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - Sala 412 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, é uma sociedade anônima, brasileira, de capital fechado, registrada na JUCESP em 11 de março de 2021, iniciando suas movimentações em 1º de julho de 2021, autorizada a operar pela Portaria SUSEP nº 7.855 de 17 de setembro de 2021, e tem como objetivo social a exploração das operações de seguros de danos e pessoas. A Companhia é uma controlada direta da Avla Brasil Participações Ltda., controlada pela Companhia Chilena Avla S.A. Atualmente a Seguradora opera seguros de danos, tendo iniciado sua emissão em novembro de 2021, nos ramos de Crédito Interno e Garantia Segurado - Setor Público, na região sudeste. **2. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:****(a) Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras foram elaboradas conforme os dispositivos da Circular SUSEP nº 517/15 e Circular SUSEP 648/21, o que é aplicável para 2021, e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e normas do Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP), doravante denominadas "práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas às instituições autorizadas a funcionar pela SUSEP". Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em 7 de março de 2022. **(b) Comparabilidade:** Conforme descrito na nota explicativa 1, em virtude de a Seguradora ter iniciado as operações em 1º de julho de 2021, não é aplicável a comparabilidade de exercícios. **(c) Continuidade:** As referidas demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional dos negócios. **(d) Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais no balanço patrimonial: • Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; • Ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo; • Provisões técnicas mensuradas de acordo com as determinações da SUSEP e CNSP. **(e) Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional e de apresentação da Seguradora, exceto quando indicado, as informações estão expressas em milhares de reais (R\$(000)) e arredondadas para o milhar mais próximo. **(f) Utilização de estimativas e julgamento:** A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revisadas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As notas explicativas listadas abaixo incluem: (i) informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras; (ii) informações sobre incertezas, sobre premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste dentro do próximo período financeiro: • Notas 3.2 e 3.13 (a) - Aplicações financeiras e instrumentos financeiros; • Nota 3.14 - Imposto de renda e contribuição social; • Nota 3.10 - Provisões técnicas. **(g) Segregação entre circulante e não circulante:** A Seguradora efetuou a segregação de itens patrimoniais em circulante às seguintes premissas: • Espera-se que seja realizado ou liquidado, ou pretenda-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional (12 meses) da Seguradora; • Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado; **(h) Normas, alterações e interpretações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Seguradora:** Em julho de 2014, o IASB emitiu a versão final da IFRS 9 (CPC 48) - Instrumentos Financeiros, que refletiu todas as fases do projeto de instrumentos financeiros e substitui a IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e todas as versões anteriores da IFRS 9. A norma introduz novas exigências sobre classificação e mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge. A IFRS 9 está em vigência para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2018 ou após essa data, não sendo permitida a aplicação antecipada. É exigida aplicação retrospectiva, não sendo obrigatória, no entanto, a apresentação de informações comparativas. A adoção da IFRS 9 terá efeito sobre a classificação e mensuração dos ativos financeiros da Seguradora, não causando, no entanto, nenhum impacto relevante sobre os valores atualmente registrados. A SUSEP ainda não aprovou o referido IFRS. O IFRS 17 (CPC 50) "Contratos de Seguros" (emitido em maio de 2017) estabelece princípios para reconhecimento, mensuração e apresentação e divulgação de contratos de seguros emitidos. Também requer princípios similares a serem aplicados aos contratos de resseguro detidos e contratos de investimento com características de participação discricionária emitidos. O objetivo é garantir que as entidades forneçam informações relevantes de forma a que fielmente representem esses contratos. O IFRS 17 é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo permitida a aplicação antecipada. A Seguradora está avaliando os impactos e aguardando a publicação das normas regulamentares (SUSEP). A Seguradora pretende adotar as normas aplicáveis quando elas entrarem em vigor. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto relevante no patrimônio líquido ou no resultado da Seguradora. **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:** As principais práticas contábeis adotadas pela Seguradora para os registros das transações são as seguintes:**3.1. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA:** São considerados caixa e equivalentes, os saldos em caixa, em contas movimento e conta arrecadação na data do balanço, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. **3.2. APLICAÇÕES FINANCEIRAS:** Os títulos da Seguradora foram classificados na categoria para negociação, que são títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem negociados, avaliados ao valor justo através do resultado e com liquidez imediata, em linha com o parágrafo 3º, artigo 134 da Circular 517/15 da SUSEP. **3.3. ATIVOS E PASSIVOS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES:** Os ativos e os passivos circulantes e não circulantes são apresentados pelos valores de realização ou contábeis estabelecidos nas contratações, respectivamente, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos e encargos incorridos até a data do encerramento do exercício. Os valores são classificados como não circulantes quando seus vencimentos ultrapassam o prazo de 12 (doze) meses subsequentes às respectivas datas-base. **3.4. REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL ("IMPAIRMENT"):** Os valores de contabilização dos ativos não financeiros são avaliados a cada data de balanço para determinar se há alguma indicação de impairment, sendo estimado o valor recuperável do ativo. É reconhecida uma perda por impairment no montante pelo qual o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável, que é o maior valor entre o preço de liquidação de venda e seu valor de uso. Uma perda por impairment é revertida se houver mudança nas estimativas utilizadas para determinação do valor recuperável e a revertida somente na extensão que o valor de contabilização do ativo não exceda o valor de contabilização que teria sido determinado, líquido de depreciação e amortização. **3.5. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO - CPC 06 (R2):** O CPC 06 (R2) - Arrendamentos consiste em reconhecer pelo valor presente dos pagamentos futuros, os contratos de arrendamentos com prazo superior a 12 meses e com valores substanciais dentro do balanço patrimonial dos arrendatários. A norma determina que esse reconhecimento será através de um ativo de direito de uso e de um passivo de arrendamento que serão realizados por meio de despesa de depreciação dos ativos de arrendamento e despesa financeira oriundas dos juros sobre o passivo. Anteriormente as despesas desses contratos eram reconhecidas diretamente no resultado do período em que ocorriam. A Companhia não possui contratos de arrendamento no período. **3.6. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS:** A Seguradora não possui nenhum investimento societário em outras Companhias. **3.7. ATIVO IMOBILIZADO:** O imobilizado é contabilizado ao custo de aquisição e ajustado pela depreciação no período. A depreciação é reconhecida no resultado pelo método linear, considerando a vida útil econômica estimada dos ativos. Utilizam-se uma taxa anual de 20% para os itens de informática. **3.8. ATIVO INTANGÍVEL:** O intangível é composto por softwares, ajustado pela amortização no período. A amortização é reconhecida no resultado pelo método linear, considerando a vida útil econômica estimada dos ativos. As taxas de amortizações utilizadas estão divulgadas na nota explicativa nº 10. **3.9. PRÊMIOS DE SEGURO, DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO E RESEGURO:** Os prêmios de seguros e despesas de comercialização são apropriados ao resultado quando da emissão ou vigência das respectivas apólices de seguro, o que ocorrer primeiro, e diferidos para apropriação, em bases lineares, no decorrer do prazo de vigência das apólices, por meio de constituição e reversão das provisões de prêmios e da despesa de comercialização diferida. Consoante regulamentação da SUSEP, as receitas de prêmios e as correspondentes despesas de comercialização, relativas a riscos vigentes ainda em emissão das respectivas apólices, são reconhecidas no resultado do período com base em estimativas atuais. O imposto sobre Operações Financeiras (IOF) a recolher, incidente sobre os prêmios a receber, é registrado no passivo da Seguradora e é retido e recolhido simultaneamente no recebimento do prêmio. As despesas de resseguro cedidos são reconhecidas de acordo com o respectivo prêmio de seguro (resseguro proporcional) e/ou de acordo com o contrato de resseguro (resseguro não proporcional). **3.10. PROVISÕES TÉCNICAS:** As provisões técnicas são constituídas e calculadas de acordo com as determinações e critérios estabelecidos pelo Conselho Nacional de Seguros Privados e pela Superintendência de Seguros Privados, instituídas através da Resolução CNSP nº 32/12015 e suas alterações, e da Circular SUSEP nº 517/2015 e suas alterações. (a) A Provisão de Prêmios Não Ganhos (PPNG) é constituída para a cobertura dos valores a pagar relativos a sinistros e despesas que venham a ocorrer, ao longo da vigência das apólices, referente aos riscos assumidos na data-base de cálculo. É calculada com base no valor dos prêmios correspondentes ao período ainda não decorrido de cobertura de risco, calculada pelo método "pro rata die". (b) A Provisão de Prêmios Não Ganhos para Riscos Vigentes e Não Emitidos (PPNG-RVNE) corresponde a uma parcela estimada da PPNG referente a riscos cuja vigência já tenha se iniciado, mas cuja emissão ocorreu posteriormente. A metodologia de cálculo é realizada de acordo com a Circular SUSEP nº 517/2015 e suas alterações. (c) A Provisão de Sinistros Ocorridos e Não Avisados (IBNR) é constituída para a cobertura dos valores esperados a liquidar relativos a sinistros ocorridos e não avisados até a data-base de cálculo. A estimativa de IBNR para os ramos de Crédito Interno e Garantia Segurado - Setor Público em função do baixo histórico da Seguradora, são utilizados fatores de IBNR de acordo com os verificados no mercado. **3.11. TESTE DE ADEQUAÇÃO DE PASSIVOS:** O teste de adequação de passivos (TAP) é elaborado para todos os contratos vigentes na data de execução do teste. Esse teste é elaborado considerando-se como valor contábil todos os passivos de contratos de seguro, deduzidos dos custos de aquisição diferidos (ativo), conforme critérios do CPC 11 e da SUSEP. Para o teste, desenvolveu-se uma metodologia que considera a melhor estimativa dos fluxos de caixa futuros, que também incluem as despesas incrementais e de liquidação de sinistros, utilizando-se premissas atualizadas. Para os ramos de risco decorrido, são levados em consideração os prêmios ganhos observados para efetuar a melhor estimativa de receita de prêmios no período subsequente à data-base de cálculo. Na determinação das estimativas dos fluxos de caixa futuros, os contratos são agrupados por similaridades ou características de risco. Os fluxos de caixa são trazidos a valor presente a partir de premissas de taxas de juros livres de risco. Caso seja identificada qualquer insuficiência no TAP, registra-se a perda imediatamente como uma despesa no resultado do exercício, constituindo a Provisão Complementar de Cobertura. **3.12. ESTIMATIVAS DE PRÊMIOS DE RISCOS VIGENTES, MAS NÃO EMITIDOS:** Prêmio de Riscos Vigentes, Mas Não Emitidos (Prêmio de RVNE) representa o valor de prêmios que a Seguradora estima que será emitido após o início de vigência da apólice, ou seja, riscos que estão vigentes, mas ainda não tiveram seus prêmios emitidos pela Seguradora. A metodologia de cálculo é baseada na construção de triângulos de run-off, que consiste em obter a evolução dos valores de prêmios vigentes relacionando a data de vigência e a data de emissão.

3.13. AVALIAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS: (a) **Ativos financeiros:** Os valores justos dos investimentos com cotação pública são registrados com base em preço de negociação. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Seguradora estabeleceu o valor justo por meio de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, fazendo o maior uso possível de informações geradas pelo mercado. O valor justo dos ativos classificados como "Títulos para Negociação" e "Títulos para venda" baseia-se na seguinte hierarquia: • Nível 1: preços cotados e não ajustados, em mercados ativos para ativos idênticos; • Nível 2: classificação quando se utiliza de uma metodologia de fluxo de caixa descontado ou outra metodologia de precificação do ativo com base comparativa com dados observáveis no mercado. • Nível 3: ativo que não seja precificado com base em dados observáveis no mercado e a Seguradora utiliza de premissas internas para determinação do seu valor justo. Os preços são definidos ou acompanhados conforme segue: (i) Títulos públicos - apurados com base nos preços de mercado secundário divulgados pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - (ANBIMA), (ii) Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e Letras Financeiras (LF) são registrados ao custo, acrescido dos rendimentos incorridos, que se aproximam de seu valor justo. Os ativos dos fundos de investimento são ajustados ao valor justo, em consonância com a regulamentação específica aplicável a essas entidades. **(b) Passivos financeiros:** O reconhecimento de um passivo financeiro no balanço patrimonial é efetuado quando for provável que uma saída de recursos seja exigida em liquidação de uma obrigação contratual de determinada importância em moeda ou em instrumentos financeiros. Os passivos financeiros contemplam substancialmente obrigações com prestadores de serviços e contas a pagar reconhecidos pelo valor justo. **3.14. IMPOSTO DE RENDA, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL, PIS e COFINS:** O imposto de renda é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido de 10% sobre a parcela do lucro tributável anual excedente a R\$240 (R\$120 no semestre) e a contribuição social sobre o lucro líquido foi calculada a alíquota de 15% sobre o lucro tributável até o mês de junho de 2021 a partir de julho de 2021 foi calculado a alíquota de 20% sobre o lucro tributável conforme Medida Provisória 1034. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido. O imposto corrente é o imposto a pagar sobre o lucro tributável calculado com base nas alíquotas vigentes na data de balanço. Impostos diferidos ativos são reconhecidos no limite de que seja provável que lucros futuros tributáveis estejam disponíveis. Requer a utilização de julgamento da Administração da Companhia na determinação das estimativas futuras quanto à capacidade de reversão de lucros futuros tributáveis, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. Considerando o atual momento da empresa, que está no início das operações, julgamos que o mais prudente é não reconhecer os créditos tributários diferidos neste período. Vide quadro abaixo com a composição:

Natureza	IR	CS	Total
Prejuízo fiscal/Base negativa	645	388	1.033
Diferença temporária	137	83	220
Total	782	471	1.253

As contribuições para o PIS e a COFINS são calculadas pela alíquota de 0,65% e 4%, respectivamente, na forma da legislação vigente.

3.15. PURAÇÃO DO RESULTADO: O resultado é apurado pelo regime contábil de competência. As receitas oriundas dos prêmios de contratos de seguro são reconhecidas no momento da emissão da apólice ou quando iniciada a vigência do risco (o que ocorrer primeiro), pro-rata die de acordo com a cobertura do risco das respectivas apólices, através da constituição ou reversão da PPNG. O imposto sobre operações financeiras (IOF) a recolher incidente sobre os prêmios a receber é registrado no passivo da Seguradora, retido e recolhido simultaneamente no recebimento do prêmio. Os custos de aquisição são diferidos e apropriados ao resultado proporcionalmente ao reconhecimento do prêmio ganho. **4. GESTÃO DE RISCOS:** A Companhia está exposta a um conjunto de riscos inerentes às suas atividades e, para gerir estes riscos, possui uma série de princípios, diretrizes, ações, papéis e responsabilidades necessários à identificação, avaliação, tratamento e controle dos riscos. Nesse contexto, o gerenciamento dos riscos é exercido de modo integrado e independente e valorizando o ambiente de decisões coletadas. As decisões são pautadas em fatores que combinam o retorno sobre o risco mensurado, permitindo seu alinhamento na definição dos objetivos comerciais e promovem o aculturamento dos colaboradores em todos os níveis hierárquicos.

4.1 RISCO DE CRÉDITO: O risco de crédito consiste no risco de uma contraparte causar perda financeira ao não liquidar uma obrigação, e decorre principalmente de aplicações financeiras e créditos de operações com seguradoras e resseguradoras. **(a) Aplicações financeiras:** para o gerenciamento deste risco, a Companhia possui políticas e processos de monitoramento mensais para garantir que limites ou determinadas exposições não sejam excedidos. Para determinação dos limites são avaliados critérios que contemplam a capacidade financeira. **(b) Prêmios a receber:** é a possibilidade de perda devido ao não pagamento dos prêmios por parte dos segurados. Para mitigação destes riscos são estabelecidas regras de aceitação que incluem análise do risco de crédito dos segurados, fundamentadas em informações de agências de mercado, assim como, no caso de inadimplência, a cobertura de sinistros poderá ser cancelada conforme produto, regulamentação vigente e relacionamento com o cliente. **(c) Cessão de resseguro:** Os créditos relativos às operações de resseguro têm como contraparte os respectivos grupos resseguradores nacionais e internacionais, conforme detalhado na tabela a seguir, que demonstra o risco de crédito em operações com resseguradoras, segregadas por classe, categoria de risco (rating) e percentual de participação de cada resseguradora em relação à exposição total:

Localidade	31/12/21	100,0%
Sudeste		100,0%
4.2 RISCO DE MERCADO: O risco de mercado é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas devidas a oscilações nos preços e taxas de mercado das posições mantidas em carteira. Visto o perfil dos negócios da Companhia, sua maior exposição está relacionada ao risco de taxa de juros.		

4.3 RISCO DE SUBSCRIÇÃO: O risco de subscrição é definido como a possibilidade de ocorrência de eventos que contrariem as expectativas e que possam comprometer significativamente o resultado das operações e o patrimônio líquido, incluindo falhas na precificação ou estimativas de provisionamento. A Companhia opera com a emissão de seguros de riscos financeiros. O quadro abaixo demonstra a composição de risco por região baseado, baseado no valor dos prêmios emitidos diretos:

Localidade	31/12/21	100%
Sudeste		100,0%
4.4 RISCO OPERACIONAL: O risco operacional é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos incluindo o risco legal. A atividade de monitoramento e gerenciamento de risco operacional é executada de forma corporativa, utilizando para isso processo formal para identificar os riscos e as oportunidades, estimar o impacto potencial desses eventos e fornecer métodos para tratar esses impactos, reduzir as ameaças até um nível aceitável. 5. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA (*)		

31/12/21
41,6%

Pós-fixados (SELIC/CDI)
53,5%

Outros
4,9%

4.3 RISCO DE SUBSCRIÇÃO: O risco de subscrição é definido como a possibilidade de ocorrência de eventos que contrariem as expectativas e que possam comprometer significativamente o resultado das operações e o patrimônio líquido, incluindo falhas na precificação ou estimativas de provisionamento. A Companhia opera com a emissão de seguros de riscos financeiros. O quadro abaixo demonstra a composição de risco por região baseado, baseado no valor dos prêmios emitidos diretos:

Localidade	31/12/21	100%
Sudeste		100,0%
4.4 RISCO OPERACIONAL: O risco operacional é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos incluindo o risco legal. A atividade de monitoramento e gerenciamento de risco operacional é executada de forma corporativa, utilizando para isso processo formal para identificar os riscos e as oportunidades, estimar o impacto potencial desses eventos e fornecer métodos para tratar esses impactos, reduzir as ameaças até um nível aceitável. 5. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA (*)		

31/12/21
41,6%

Pós-fixados (SELIC/CDI)
53,5%

Outros
4,9%

4.3 RISCO DE SUBSCRIÇÃO: O risco de subscrição é definido como a possibilidade de ocorrência de eventos que contrariem as expectativas e que possam comprometer significativamente o resultado das operações e o patrimônio líquido, incluindo falhas na precificação ou estimativas de provisionamento. A Companhia opera com a emissão de seguros de riscos financeiros. O quadro abaixo demonstra a composição de risco por região baseado, baseado no valor dos prêmios emitidos diretos:

Localidade	31/12/21	100%
Sudeste		100,0%
4.4 RISCO OPERACIONAL: O risco operacional é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos incluindo o risco legal. A atividade de monitoramento e gerenciamento de risco operacional é executada de forma corporativa, utilizando para isso processo formal para identificar os riscos e as oportunidades, estimar o impacto potencial desses eventos e fornecer métodos para tratar esses impactos, reduzir as ameaças até um nível aceitável. 5. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA (*)		

31/12/21
41,6%

Pós-fixados (SELIC/CDI)
53,5%

Outros
4,9%

4.3 RISCO DE SUBSCRIÇÃO: O risco de subscrição é definido como a possibilidade de ocorrência de eventos que contrariem as expectativas e que possam comprometer significativamente o resultado das operações e o patrimônio líquido, incluindo falhas na precificação ou estimativas de provisionamento. A Companhia opera com a emissão de seguros de riscos financeiros. O quadro abaixo demonstra a composição de risco por região baseado, baseado no valor dos prêmios emitidos diretos:

Localidade	31/12/21	100%
Sudeste		100,0%
4.4 RISCO OPERACIONAL: O risco operacional é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos incluindo o risco legal. A atividade de monitoramento e gerenciamento de risco operacional é executada de forma corporativa, utilizando para isso processo formal para identificar os riscos e as oportunidades, estimar o impacto potencial desses eventos e fornecer métodos para tratar esses impactos, reduzir as ameaças até um nível aceitável. 5. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA (*)		

31/12/21
41,6%

Pós-fixados (SELIC/CDI)
53,5%

Outros
4,9%

4.3 RISCO DE SUBSCRIÇÃO: O risco de subscrição é definido como a possibilidade de ocorrência de eventos que contrariem as expectativas e que possam comprometer significativamente o resultado das operações e o patrimônio líquido, incluindo falhas na precificação ou estimativas de provisionamento. A Companhia opera com a emissão de seguros de riscos financeiros. O quadro abaixo demonstra a composição de risco por região baseado, baseado no valor dos prêmios emitidos diretos:

Localidade	31/12/21	100%
Sudeste		100,0%
4.4 RISCO OPERACIONAL: O risco operacional é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos incluindo o risco legal. A atividade de monitoramento e gerenciamento de risco operacional é executada de forma corporativa, utilizando para isso processo formal para identificar os riscos e as oportunidades, estimar o impacto potencial desses eventos e fornecer métodos para tratar esses impactos, reduzir as ameaças até um nível aceitável. 5. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA (*)		

COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VERT-LEVE CAPITAL

NIRE 35300550684 - CNPJ/ME nº 36.699.688/0001-97

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - REALIZADA EM 07 DE MARÇO DE 2022

I. DATA, HORA E LOCAL: aos 07 dias do mês de março de 2022, às 10:00 (dez) horas, na sede social da **COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VERT-LEVE CAPITAL**, localizada na Rua Cardel Arcoveado, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Securizadora" ou "Emissora").

II. CONVOCAÇÃO E PRESEÇA: acionistas representando a totalidade do capital social da Securizadora, em razão do que fica dispensada a convocação, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), conforme se verifica pela assinatura lançada no Livro de Presença de Acionistas.

III. MESA: Presidida por Maria Clara de Azevedo Morgulis e secretariada por Gabriel Pereira Pinto Lopes.

IV. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (I) a emissão, pela Securizadora, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em 3 (três) séries, sendo 2 (duas) séries para distribuição pública com esforços restritos ("Oferta Restrita") e 1 (uma) série para colocação privada, no montante total de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Emissão"), nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme condições a serem previstas no "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, em 3 (três) Séries, sendo 2 (duas) Séries para Distribuição Pública e 1 (uma) Série para Colocação Privada, da Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros VERT-Leve" ("Escritura") a ser celebrado pela Securizadora; (II) a autorização para que a Diretoria e os representantes legais da Securizadora definam os termos e as condições finais e pratiquem todos e quaisquer atos necessários ao fiel cumprimento das deliberações ora tomadas, inclusive para firmar quaisquer instrumentos, contratos e documentos, da mesma forma que os eventuais aditamentos, necessários a realização da Emissão e da Oferta Pública, bem como para contratar todos os prestadores de serviço necessários para tanto, observado o disposto nesta ata; (III) a ratificação dos atos já praticados pela Diretoria e pelos representantes legais da Securizadora relacionados às matérias acima.

V. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, foram tomadas as seguintes deliberações, sem quaisquer restrições, aprovadas pela unanimidade dos acionistas titulares da totalidade das ações representativas do capital social da Securizadora: (I) aprovar a Emissão pela Securizadora, nos seguintes termos e condições: (a) **Número da Emissão:** a Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Debêntures da Securizadora; (b) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, conforme definida abaixo ("Valor Total da Emissão") sendo, (i) R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) correspondentes às Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série"); (ii) R\$ 8.750.000,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais) correspondentes às Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série"); e (iii) R\$ 5.250.000,00 (cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais) correspondentes às Debêntures da terceira série ("Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Terceira Série, "Debêntures"); (c) **Quantidade:** serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures no âmbito da Emissão; (d) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures é, na data da 1ª (primeira) integralização das Debêntures, de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"); (e) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em 3 (três) séries; (f) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a data prevista na Escritura ("Data de Emissão"); (g) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vigência de 66 (sessenta e seis) meses contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento"), observadas as condições previstas na Escritura; (h) **Formas:** as Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, e não serão conversíveis em ações da Emissora. A negociação das Debêntures poderá ocorrer por meio de operação realizada privadamente, fora do âmbito da B3; (i) **Comprovação da Titularidade das Debêntures:** para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta das Debêntures emitido pelo Escriturador; (j) **Agente de Liquidação e Escriturador:** a instituição prestadora de serviços de agente de liquidação e escriturador no âmbito da Emissão será a Vórtice Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente de Liquidação e Escriturador"), cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente de Liquidação e Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures; (k) **Conversibilidade e Permutabilidade:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza; (l) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirográfrica; (m) **Colocação:** as Debêntures da Primeira e da Segunda Séries serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, a ser coordenada pela instituição intermediária contratada pela Securizadora ("Securizadora") e as Debêntures da Terceira Série serão objeto de colocação privada, observadas as normas aplicáveis a cada tipo de oferta; (n) **Preço de Subscrição:** as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata* a partir da Data da 1ª Integralização da respectiva série (inclusive até a respectiva data de integralização (exclusive) ("Preço de Integralização"), nos montantes e em uma ou mais datas indicadas no respectivo boletim de subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"). A Razão Mínima de Subordinação deverá ser observada como condição para a integralização das Debêntures; (o) **Destinação dos Recursos:** os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão destinados à aquisição de cédulas de crédito bancário emitidas em favor de instituições financeiras, por pessoas físicas, decorrentes de operações originadas pela **LEVE CAPITAL SISTEMAS DIGITAIS E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE LTDA** ("Agente de Cobrança") ou por terceiros, que poderão ser adquiridas pela Emissora no âmbito desta Emissão, observada a Ordem de Alocação de Recursos e os demais indicados na Escritura de Emissão ("Direitos Creditórios Vinculados"); (p) **Atualização Monetária das Debêntures:** não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures; (q) **Remuneração das Debêntures da Primeira Série:** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série incidirão, a partir da Data da 1ª Integralização da Primeira Série, juros remuneratórios que corresponderão a 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxa de depósitos interbancários ("Taxa DI"), calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTMV ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de spread ou sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"); (r) **Remuneração das Debêntures da Segunda Série:** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série incidirão, a partir da Data da 1ª Integralização da Segunda Série, juros remuneratórios que corresponderão a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTMV ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de spread ou sobretaxa de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Remuneração"); (s) **Remuneração das Debêntures da Terceira Série:** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série inci-

irão, a partir da Data da 1ª Integralização da Segunda Série, juros remuneratórios que corresponderão a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTMV ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de spread ou sobretaxa de 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "Remuneração"); (t) **Amortização Programada, Amortização Extraordinária Obrigatória, Amortização Final e Aquisição Facultativa:** as Debêntures não serão objeto de amortização programada, sendo que o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será devido na Data de Vencimento ou na data de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso, sem prejuízo da hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória. Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Primeira Série: observado o disposto na Escritura, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, deverá ser amortizado extraordinariamente pela Emissora, mensalmente, em cada Data de Pagamento, caso os recursos disponíveis para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, considerados de forma agregada, sejam iguais ou inferiores ao limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures desta Série ("Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória da Primeira Série"). Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Segunda Série: observado o disposto na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série deverá ser amortizado extraordinariamente pela Emissora, mensalmente, em cada Data de Pagamento, observada a Ordem de Alocação de Recursos, caso os recursos disponíveis para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, considerados de forma agregada, sejam iguais ou inferiores ao limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ("Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória da Segunda Série"). Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série: observado o disposto na Escritura de Emissão e o Índice de Cobertura da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série deverá ser amortizado extraordinariamente pela Emissora, em cada Data de Pagamento, observada a Ordem de Alocação de Recursos, caso os recursos disponíveis para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, considerados de forma agregada, sejam iguais ou inferiores ao limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ("Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória da Terceira Série" e, quando em conjunto com Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória da Primeira Série e com o Limite de Amortização Extraordinária da Segunda Série "Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória"). (u) **Prêmio Sobre a Receita dos Direitos Creditórios Vinculados:** observados os termos da Escritura de Emissão, especialmente quanto à Ordem de Alocação de Recursos, após a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures até o Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Debenturistas da Terceira Série receberão, nas Datas de Pagamento, um Prêmio Sobre a Receita dos Direitos Creditórios Vinculados, após consideradas as alocações de recursos mais prioritárias, conforme a Ordem de Alocação de Recursos ("Prêmio Sobre a Receita dos Direitos Creditórios Vinculados") e descontada a remuneração devida ao Agente de Cobrança; (v) **Repactuação Programada:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada; (w) **Aquisição Facultativa:** a Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação, observado o disposto no artigo 95, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora, poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures de sua série, conforme aplicável; (x) **Pagamento Condicionado:** nos termos do artigo 5º da Resolução CMN 2.686, os pagamentos devidos pela Emissora referentes à Amortização Extraordinária Obrigatória, à Remuneração das Debêntures, ao Prêmio Sobre a Receita dos Direitos Creditórios Vinculados e à Amortização Final, bem como de demais valores devidos pela Emissora aos Debenturistas, no âmbito da presente Emissão, estão condicionados ao efetivo pagamento, em montante suficiente, dos Direitos Creditórios Vinculados; (y) **Multa e Juros Moratórios:** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata* die; (z) **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures poderão ser efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3, (ii) pelo Escriturador ou (iii) diretamente pela Emissora por meio de crédito em conta corrente, transferência eletrônica ou ordem de pagamento; (aa) **Prorrogação de Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados todos os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o Dia Útil subsequente, se o respectivo vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo; (bb) **Demais Condições:** todas as demais condições e regras específicas a respeito da Emissão deverão ser tratadas detalhadamente na Escritura, incluindo os Eventos de Inadimplemento, Eventos de Aceleração de Pagamento e eventos de vencimento antecipado. Palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto na Escritura de Emissão. (II) Autorizar a Diretoria e os representantes legais da Securizadora a: (a) discutir, negociar e definir os termos e condições das Debêntures; (b) celebrar a Escritura e quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à Oferta Pública com esforços restritos, incluindo eventuais aditamentos a esses documentos; (c) praticar todos os atos necessários à realização, formalização e aperfeiçoamento da Emissão e da Oferta Pública, especialmente, mas sem limitação, no que se refere ao registro da Escritura perante a junta comercial e à contratação do Agente de Liquidação e Escriturador, do Coordenador Líder, do Agente de Cobrança e do assessor legal, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta Pública, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos; e (d) a tomar todas as providências e praticar os atos necessários à implementação das deliberações ora tomadas; e (III) Ratificar os atos já praticados pela Diretoria e pelos representantes legais da Securizadora relacionados às deliberações acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada por acionistas titulares da totalidade das ações representativas do capital social da Securizadora.

7. ASSINATURAS: Maria Clara de Azevedo Morgulis (Presidente); Gabriel Pereira Pinto Lopes (Secretário); **Acionista Presente:** VERT Participações Ltda., neste ato representada por Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello e Martha de Sá Pessoa; e VERT Créditos Ltda., neste ato representada por Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello e Martha de Sá Pessoa. Confere com a original lavrada em livro próprio. São Paulo, SP, 07 de março de 2022.

Mesa: Maria Clara de Azevedo Morgulis - Presidente, Gabriel Pereira Pinto Lopes - Secretário.

Brasília

CORUMBÁ CONCESSÕES S.A.

CNPJ/MF nº 04.066.598/0001-72 - NIRE 53.300.006.288

AVISO AOS ACIONISTAS

Em cumprimento ao disposto no artigo 133 da Lei 6.404/76, a Diretoria da Corumbá Concessões S.A. vem comunicar aos senhores acionistas da Companhia que se encontram a sua disposição na sede da empresa os seguintes documentos: (I) O relatório da administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo; (II) Cópia das Demonstrações Financeiras; (III) Parecer dos auditores independentes; e (IV) Parecer do Conselho Fiscal. Brasília, 08 de março de 2022. **Marcelo Siqueira Mendes** - Diretor Presidente. **Kim Parente Currilín Perpétuo** - Diretor Técnico.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/391B-8C3E-61D0-7920> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 391B-8C3E-61D0-7920



Hash do Documento

258D1C46E01FCA72D7F29F8AAD39A52C8A4559FC8C9A26F970C59C8EDB3FD733

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/03/2022 é(são) :

- Marcos Nogueira Da Luz (Administrador) - 086.729.427-28 em
10/03/2022 10:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - JORNAL DIARIO COMERCIAL LTDA -
33.270.067/0001-03

