
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

26 de março de 2021

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

**MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

SUMÁRIO

1. OBJETO	5
2. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DOS ACIONISTAS	6
3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL	7
4. LOCAL DA ASSEMBLEIA GERAL	7
5. PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL	7
6. REGRAS PARA INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL	14
7. MAIORIA PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS.....	15
8. IMPEDIMENTOS DE VOTO.....	15
9. ATA DA ASSEMBLEIA GERAL	16
PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021	18
1. ORDEM DO DIA	18
1.1. Apreciação das Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020	18
1.2. Apreciação do relatório da Administração e as contas dos Administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020	19
1.3. Proposta da administração para a destinação do resultado relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.....	19
1.4. Proposta de fixação da remuneração global anual dos membros da administração da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021.....	21
1.5. A proposta da administração de reforma do Estatuto Social com: (a) a exclusão do item (iv) do artigo 19 do Estatuto Social; (b) a alteração do item (viii) do artigo 19 do Estatuto Social; e (c) a inclusão no artigo 26 do Estatuto Social, que	

especificamente com relação à representação da Companhia para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou fianças, a mesma será necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato.....	22
1.6. A proposta da administração de reforma do Estatuto Social para inclusão no artigo 19, como matéria de competência do Conselho de Administração, a deliberação, <i>ad referendum</i> da Assembleia Geral, sobre a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos Acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes.	23
2. CONCLUSÃO	23

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

**ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

Senhores Acionistas,

A administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.346, 8º andar, Conj, 84 - Consolação, CEP 01228-200, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.300.554.531, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 26.462.693/0001-28, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como companhia aberta categoria “A” sob o código 2506-2 (“Companhia”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), e da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada (“ICVM 481/09”), vem apresentar a V. Sas. a presente proposta (“Proposta”) a ser submetida à deliberação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, a ser realizada exclusivamente de modo digital, em primeira convocação, em 27 de abril 2021, às 11h00, considerando-se, portanto, realizada na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.346, 8º andar, Conj. 84 - Consolação, CEP 01228-200 (“Assembleia Geral”).

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

MANUAL PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021

1. OBJETO

O objeto desta Proposta é a análise das matérias que serão examinadas, discutidas e votadas na Assembleia Geral, a saber:

Em Assembleia Geral Ordinária:

- (i) as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (ii) o relatório de administração e as contas dos administradores, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (iii) a proposta da destinação do lucro líquido e distribuição de dividendos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (iv) a proposta de fixação da remuneração global anual dos membros da administração da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021;

Em Assembleia Geral Extraordinária:

- (v) a proposta da administração de reforma do Estatuto Social com: **(a)** a exclusão do item (iv) do artigo 19 do Estatuto Social; **(b)** a alteração do item (viii) do artigo 19 do Estatuto Social; e **(c)** a inclusão no artigo 26 do Estatuto Social, que especificamente com relação à representação da Companhia para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou

fianças, a mesma será necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato; e

- (vi) a proposta da administração de reforma do Estatuto Social para inclusão no artigo 19, como matéria de competência do Conselho de Administração, a deliberação, *ad referendum* da Assembleia Geral, sobre a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos Acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes.

2. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DOS ACIONISTAS

A administração da Companhia ("Administração"), em atendimento ao disposto nos artigos 133 e 135 da Lei das S.A., no Estatuto Social, nas normas da ICVM 481/09 e nas normas da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("ICVM 480/09"), coloca à disposição dos Senhores Acionistas, com pelo menos 1 (um) mês de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral, os seguintes documentos:

- (i) relatório da administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020;
- (ii) demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020;
- (iii) relatório anual dos auditores independentes;
- (iv) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes;
- (v) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras;
- (vi) formulário de demonstrações financeiras padronizadas (DFP);

(vii) boletins de voto a distância; e

(viii) a presente Proposta, com seus respectivos anexos.

Os documentos arrolados acima estão à disposição dos Senhores Acionistas na sede da Companhia e nas páginas eletrônicas da Companhia (<https://ri.lavvi.com.br>), da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (<http://www.b3.com.br>) na rede mundial de computadores.

3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL

Nos termos do artigo 124 da Lei das S.A., a Assembleia Geral será convocada por anúncio publicado nos jornais habitualmente utilizados pela Companhia por 3 (três) vezes, contendo no mínimo, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia.

De acordo com a legislação aplicável, a primeira publicação do anúncio de convocação de assembleia geral de companhias abertas será realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da assembleia geral, no diário oficial do estado onde se localiza a sede da companhia e em jornal de grande circulação editado no local da sede. O edital de convocação será publicado, por 3 (três) vezes, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário Comercial.

4. LOCAL DA ASSEMBLEIA GERAL

A Assembleia Geral será realizada exclusivamente de modo digital, por meio de disponibilização de sistema eletrônico que possibilitará que os Acionistas acompanhem e votem na Assembleia Geral, considerando-se, portanto, realizada na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.346, 8º andar, Conj. 84 - Consolação, CEP 01228-200, conforme estabelece o art. 4º, §3º, da ICVM 481/09.

5. PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Considerando a pandemia da COVID-19 no Brasil, sobretudo em razão da continuidade das restrições existentes à circulação e reunião de pessoas, a Assembleia Geral será realizada de modo exclusivamente digital, razão pela qual a participação do Acionista somente poderá ser:

(a) via boletim de voto a distância (“Boletim”), sendo que as orientações detalhadas acerca da documentação exigida para a votação a distância constam abaixo e no Boletim, que pode ser acessado nos websites da Companhia (<https://ri.lavvi.com.br>), da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br); e

(b) via Plataforma Digital, pessoalmente ou por procurador devidamente constituído, nos termos do artigo 21-C, §§2º e 3º da ICVM 481/09, caso em que o Acionista poderá: **(i)** simplesmente participar da Assembleia Geral, tenha ou não enviado o Boletim; ou **(ii)** participar e votar na Assembleia, observando-se que, quanto ao Acionista que já tenha enviado o Boletim e que, caso queira, vote na Assembleia Geral, todas as instruções de voto recebidas por meio de Boletim serão desconsideradas.

Participação via Plataforma Digital:

Os Acionistas que desejem participar da Assembleia Geral via Plataforma Digital deverão enviar correspondência eletrônica para o e-mail ri@lavvi.com.br, com solicitação de confirmação de recebimento, com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da data designada para a realização da Assembleia, ou seja, até o dia **25 de abril de 2021**, os seguintes documentos:

(i) comprovante expedido pela instituição financeira, depositária das ações escriturais de sua titularidade, demonstrando a titularidade das ações em até 8 (oito) dias antes da data da realização da Assembleia Geral;

(ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei, na hipótese de representação do Acionista, acompanhado do instrumento de constituição, estatuto social ou contrato social, ata de eleição de Conselho de Administração (se houver) e ata de eleição de Diretoria caso o Acionista seja pessoa jurídica; e/ou

(iii) relativamente aos Acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente, ressaltando que não será admitido o acesso à Plataforma Digital de Acionistas que não apresentarem os documentos de participação necessários no prazo aqui previsto, nos termos do artigo 5º, §3º da ICVM 481/09.

Para participar virtualmente da AGOE os Acionistas deverão enviar e-mail ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia (ri@lavvi.com.br) até 2 (dois) dias antes da

realização da AGOE (ou seja, até **25 de abril de 2021**), para: (i) apresentar os documentos de representação necessários conforme especificado acima (especificando o nome da pessoa natural que estará presente pela Plataforma Digital indicados neste Edital de Convocação, em formato PDF; e (ii) receber as credenciais de acesso e instruções para sua identificação durante o uso da Plataforma Digital. O acesso via Plataforma Digital estará restrito aos Acionistas da Companhia que se credenciarem dentro do referido prazo e conforme os procedimentos acima. Os Acionistas que não se cadastrarem ou não enviarem a documentação obrigatória para sua participação virtual na AGOE dentro deste prazo não poderão participar da AGOE digitalmente.

Em decorrência da continuidade das exigências de adoção de medidas para enfrentamento e contenção da pandemia do Coronavírus (COVID-19) e em linha com as orientações oficiais, adicionalmente à realização da AGOE de forma digital e disponibilização de Plataforma Digital para participação virtual dos Acionistas, a Companhia informa as seguintes medidas que decidiu adotar, em caráter excepcional, para facilitar a participação de seus Acionistas na AGOE. Desta forma, excepcionalmente para essa AGOE, a Companhia:

- (i) dispensará a necessidade de envio das vias físicas dos documentos de representação dos Acionistas para o escritório da Companhia;
- (ii) dispensará o cumprimento das formalidades de reconhecimento de firma, autenticação, notariação, consularização e apostilamento dos documentos listados no edital de convocação referentes à participação na AGOE via Plataforma Digital; e
- (iii) permitirá a apresentação de procurações assinadas por meio eletrônico por certificado digital emitido por autoridades certificadoras vinculadas à ICP-Brasil em caso de constituição de procuradores para participação na AGOE, nos termos do art. 126, §1º, da Lei das S.A.

Abaixo, descrevemos informações detalhadas sobre os prazos e procedimentos para participação via Plataforma Digital na Assembleia Geral, as quais também se encontram no item 12.2 do Formulário de Referência.

A Companhia enviará os convites individuais de acesso à Plataforma Digital e as respectivas instruções para acesso à Plataforma Digital aos Acionistas que tenham apresentado sua solicitação e documentação no prazo e nas condições acima. O Acionista que participar da Assembleia Geral por meio da Plataforma Digital será considerado

presente à Assembleia Geral, podendo exercer seus respectivos direitos de voto, e assinante da respectiva Ata da Assembleia, nos termos do art. 21-V, §1º da ICVM 481/09.

Caso o Acionista que tenha solicitado devidamente sua participação não receba da Companhia o e-mail com as instruções para acesso e participação na Assembleia Geral com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da sua realização (ou seja, até as 11:00 horas do dia 26 de abril de 2021), deverá entrar em contato com a Companhia pelo telefone +55 (11) 4210-1377 | R.: 7051 – em qualquer cenário, antes das 18:00 horas do dia 26 de abril de 2021, a fim de que lhe sejam reenviadas (ou fornecidas por telefone) suas respectivas instruções para acesso.

A Companhia disponibilizará auxílio técnico para a hipótese de os Acionistas terem quaisquer problemas para participar da Assembleia Geral via Plataforma Digital. No entanto, a Companhia não se responsabiliza por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o Acionista venha a enfrentar, bem como por quaisquer outras eventuais questões alheias à Companhia que venham a dificultar ou impossibilitar a participação e a votação do Acionista na Assembleia Geral.

A Companhia recomenda, ainda, que os Acionistas se familiarizem previamente com o uso da Plataforma Digital, bem como garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos eletrônicos com a utilização da plataforma (por vídeo e áudio). A Companhia solicita a tais Acionistas que, no dia da Assembleia Geral, acessem a Plataforma Digital com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário previsto para início da Assembleia Geral a fim de permitir a validação do acesso e participação de todos os Acionistas que dela se utilizem.

Em cumprimento ao artigo 21-C, §1º, II, da Instrução CVM 481, a Companhia informa que gravará a AGOE, sendo, no entanto, proibida a sua gravação ou transmissão, no todo ou em parte, por Acionistas participante que acessem Plataforma Digital para participar e, conforme o caso, votar na AGOE.

A Assembleia Geral será integralmente gravada, e, dessa forma, o Acionista, ao acessar a Plataforma Digital e participar da Assembleia Geral, está ciente, bem como autoriza a Companhia a gravar e fazer uso das informações da Assembleia Geral, inclusive, do Acionista como participante da Assembleia Geral, consentindo com a realização pela Companhia, assim como por terceiros autorizados pela Companhia, respeitadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, de coleta, classificação, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, avaliação, controle, transferência,

difusão, extração, gravação, organização, estruturação, armazenamento, compartilhamento, adaptação, recuperação, consulta, uso, divulgação por transmissão, disseminação ou outra forma de disponibilização, correlação ou combinação ou restrição das informações constantes da Assembleia Geral e, inclusive, do Acionista como participante da Assembleia Geral, desde que observada a legislação e regulamentação aplicáveis. As finalidades de todas as utilizações ora mencionadas serão para (i) registro da possibilidade de manifestação e visualização dos documentos apresentados durante a Assembleia Geral; (ii) registro da autenticidade e segurança das comunicações durante a Assembleia Geral; (iii) registro de presença dos Acionistas na Assembleia Geral; (iv) registro dos votos proferidos pelos Acionistas na Assembleia Geral; (v) atendimento de determinação judicial, arbitral, legal, administrativa, normativa ou autorregulatória; e (vi) caso a informação seja necessária, para defesa dos direitos da Companhia e de seus administradores nas esferas judiciais, arbitrais, administrativas, regulatórias e/ou autorregulatórias. O Acionista se declara ciente de que as gravações e as suas informações serão utilizadas e tratadas pela Companhia pelo prazo de 5 (cinco) anos e, após, poderão ser deletadas (salvo se por determinação judicial, arbitral, legal, administrativa, normativa ou autorregulatória ou no contexto de determinada defesa dos direitos da Companhia e de seus administradores no âmbito de um processo judicial, arbitral, administrativo ou autorregulatório). Cada Acionista se declara ciente da realização de diversos tratamentos de suas informações em razão de obrigação legal, regulatória, da qual a respectiva parte controladora dos dados seja integrante, o que é do interesse do Acionista, segundo as suas legítimas expectativas, fundamentadas no apoio e na promoção da atividade da Companhia. Os direitos do Acionista sobre os seus dados pessoais poderão ser exercidos, apenas na forma eventualmente permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, mediante comunicação expressa à Companhia.

Participação via Boletim:

Em atendimento à ICVM 481/09, na presente data foram disponibilizados Boletins pela Companhia nas páginas eletrônicas da Companhia (ri.lavvi.com.br), da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (<http://www.b3.com.br>) na rede mundial de computadores, em versão passível de impressão e preenchimento manual.

Os Acionistas que optarem por manifestar seus votos a distância na Assembleia Geral deverão preencher o Boletim disponibilizado pela Companhia indicando se desejam aprovar, rejeitar ou abster-se de votar nas deliberações descritas no boletim, observados os seguintes procedimentos:

A. Envio dos Boletins diretamente à Companhia

Depois de preenchidos os Boletins, os Senhores Acionistas deverão enviar, para o e-mail ri@lavvi.com.br, aos cuidados do Departamento de Relação com Investidores, via digitalizada dos seguintes documentos:

- (i) Boletim relativo à Assembleia Geral, com todos os campos devidamente preenchidos, todas as páginas rubricadas e a última página assinada pelo Acionista ou seu(s) representante(s) legal(is), ou com assinatura por certificado digital emitido por autoridades certificadoras vinculadas à ICP-Brasil; e
- (ii) documento hábil de identidade do Acionista ou de seu representante legal signatário dos Boletins, e documentos que comprovem a representação legal, em conformidade com as instruções contidas no item 5 da presente Proposta.

Para serem aceitos validamente, os Boletins, acompanhado da documentação requerida acima, deverão ser recebidos pela Companhia até o dia até **20 de abril de 2021**, inclusive.

Nos termos do artigo 21-U da ICVM 481/09 a Companhia comunicará aos Acionistas, por meio de envio de e-mail ao endereço eletrônico informado pelos Acionistas nos Boletins, no prazo de 3 (três) dias contados do recebimento dos documentos: (i) o recebimento dos Boletins, bem como se os Boletins e os documentos recebidos são suficientes para que o voto do Acionista seja considerado válido; ou (ii) a necessidade de retificação ou reenvio dos Boletins ou dos documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários à regularização do voto à distância.

Conforme parágrafo único do art. 21-U da ICVM 481/09, o Acionista pode retificar ou reenviar os Boletins ou os documentos que o acompanham, desde que observado o prazo para o recebimento pela Companhia acima indicado, ou seja, até o dia **20 de abril de 2021**.

Não serão considerados os votos proferidos por Acionistas nos casos em que os Boletins e/ou os documentos de representação dos Acionistas elencados acima sejam enviados (ou reenviados e/ou retificados, conforme o caso) sem observância dos prazos e formalidades de envio indicadas acima.

B. Envio por meio dos prestadores de serviço

Conforme facultado pelo art. 21-B da ICVM 481/09, além do envio dos Boletins diretamente para a Companhia, os senhores Acionistas poderão enviar instruções de preenchimento dos Boletins para prestadores de serviço aptos a prestar serviços de coleta e transmissão de instruções de preenchimento de boletins de voto a distância, desde que referidas instruções sejam enviadas até **20 de abril de 2021**, inclusive, ou outra data específica, indicada pelos respectivos prestadores de serviços.

Dessa forma, as instruções de voto poderão ser enviadas por intermédio do agente de custódia dos Acionistas detentores de ações de emissão da Companhia que estejam depositadas em depositário central ou, caso as ações estejam em ambiente escritural, por intermédio do Itaú Corretora de Valores S.A. (escriturador).

O agente de custódia e o Itaú Corretora de Valores S.A. verificarão as instruções de voto fornecidas pelos Acionistas, mas não são responsáveis por verificar a elegibilidade do Acionista para exercício do direito de voto, função que caberá à Companhia, no momento da realização da Assembleia Geral, depois do recebimento das informações dos prestadores de serviços de custódia e escrituração.

Os Acionistas deverão entrar em contato com os seus respectivos agentes de custódia e com o Itaú Corretora de Valores S.A., caso necessitem de informações adicionais, para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para emissão das instruções de voto via Boletim, bem como os documentos e informações exigidos para tanto. Referidos prestadores de serviço comunicarão aos Acionistas o recebimento das instruções de voto ou a necessidade de retificação ou reenvio, devendo prever os procedimentos e prazos aplicáveis.

No caso de Acionistas que possuam parte das ações de emissão da Companhia de sua titularidade em custódia e parte em ambiente escritural, ou que possuam ações custodiadas em mais de uma instituição custodiante, as instruções de voto podem ser enviadas apenas para uma instituição, sendo que o voto será sempre considerado pela quantidade total de ações de titularidade do Acionista.

C. Informações adicionais

A Companhia ressalta que:

- (i) caso haja divergências entre eventual Boletim recebido diretamente pela Companhia e instrução de voto coletada pelo agente escriturador (conforme constante no mapa de votação proveniente do escriturador), para um mesmo número de CPF ou CNPJ, a instrução de voto do escriturador prevalecerá, de acordo com as disposições do §2º do artigo 21-W da ICVM 481/09;
- (ii) conforme determinado pelo artigo 21-S da ICVM 481/09, a Central Depositária da B3, ao receber as instruções de voto dos Acionistas por meio de seus respectivos agentes de custódia, desconsiderará eventuais instruções divergentes em relação a uma mesma deliberação que tenham sido emitidas pelo mesmo número de inscrição no CPF ou CNPJ;
- (iii) encerrado o prazo de votação a distância, o Acionista não poderá alterar as instruções de voto já enviadas, salvo na Assembleia Geral, presencialmente ou por procuração, mediante solicitação, explícita, de desconsideração das instruções de voto enviadas via Boletim, antes da colocação da(s) respectiva(s) matéria(s) em votação; e
- (iv) conforme previsto no artigo 21-X da ICVM 481/09, as instruções de voto a distância serão consideradas normalmente na hipótese de eventual adiamento da Assembleia Geral ou caso seja necessária a sua realização em segunda convocação, desde que o eventual adiamento ou realização em segunda convocação não ultrapassem 30 (trinta) dias da data inicialmente prevista para sua realização em primeira convocação.

6. REGRAS PARA INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL

Nos termos do artigo 135 da Lei das S.A., as assembleias gerais que tenham por objeto da Ordem do Dia a alteração do Estatuto Social instalam-se, em primeira convocação, com a presença de Acionistas titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das ações com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de Acionistas titulares de ações com direito a voto.

Desse modo, caso estejam presentes Acionistas titulares de 2/3 (dois terços) ou mais das ações com direito de voto da Companhia, será instalada a Assembleia Geral em primeira convocação. Caso esse quórum não seja atingido, a discussão e deliberação das matérias

da ordem do dia dependerão de segunda convocação da Assembleia Geral, mediante a publicação de novo edital de convocação, nos termos da Lei das S.A.

7. MAIORIA PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS

As deliberações das assembleias gerais de Acionistas, ressalvadas as exceções previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos, desconsideradas as abstenções, nos termos do artigo 129 da Lei das S.A.

Visto que as matérias a serem apreciadas no âmbito da Assembleia Geral não estão sujeitas à aprovação por *quórum* qualificado, a aprovação das matérias objeto da ordem do dia da Assembleia Geral dependerá do voto da maioria absoluta das ações presentes à Assembleia Geral, desconsideradas as abstenções.

8. IMPEDIMENTOS DE VOTO

Conforme previsto na Lei das S.A., o Acionista não poderá votar nas deliberações da Assembleia Geral relativas à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia.

Havendo alegação por qualquer dos Acionistas presentes sobre suposto conflito de interesse de Acionista que o impeça de votar na Assembleia Geral, ou, ainda, sobre a ocorrência de outra hipótese legal de impedimento de voto, e não tendo o próprio Acionista declarado seu impedimento, a mesa da Assembleia Geral deverá suspender a deliberação para ouvir e receber tal alegação, juntamente com eventual manifestação contrária do Acionista em questão, antes de colocar a matéria em votação.

O próprio presidente da mesa da Assembleia Geral poderá, em constatando um possível impedimento de voto, solicitar ao Acionista esclarecimento sobre a situação, antes de colocar a matéria em votação. Em linha com o entendimento da CVM, em situações em que o impedimento de voto seja inequívoco e o acionista não se abstenha de votar, o presidente da mesa tem o poder de declarar tal impedimento, não lhe sendo facultado impedir o voto em outras situações, sem prejuízo das disposições legais sobre a eventual anulabilidade do voto proferido.

9. ATA DA ASSEMBLEIA GERAL

Os trabalhos das assembleias gerais são documentados por escrito em ata lavrada no “Livro de Atas das Assembleias Gerais”, que será assinada pelos membros da mesa e pelos Acionistas presentes (Lei das S.A., artigo 130, *caput*), sendo que os Acionistas que participarem pela Plataforma Digital serão considerados além de presentes, assinantes da ata da Assembleia Geral (ICVM artigo 21-V, §1º). Embora recomendável que todos os Acionistas presentes assinem a ata, ela será válida se for assinada por Acionistas titulares de ações suficientes para constituir a maioria necessária para as deliberações da assembleia geral (Lei das S.A., artigo 130, *caput*).

É possível, desde que autorizado pela assembleia geral, lavrar a ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas (Lei das S.A., artigo 130, §1.º). Nesse caso, as propostas ou os documentos submetidos à assembleia, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, serão numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Acionista que o solicitar, e arquivados na companhia (Lei das S.A., artigo 130, §1.º, “a”). Adicionalmente, a mesa, a pedido de Acionista interessado, autenticará exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado (Lei das S.A., artigo 130, §1.º, “b”).

Nos termos da legislação em vigor, serão tiradas certidões da ata da assembleia geral, devidamente autenticadas pelo presidente e secretário (Lei das S.A., artigo 130, *caput*), que serão enviadas eletronicamente à CVM e à B3, apresentadas a registro na junta comercial do Estado da sede da companhia e publicadas no Diário Oficial e no jornal de grande circulação (Lei das S.A., artigo 135, §1.º; artigo 289). Companhias abertas poderão, desde que autorizado pela assembleia geral, publicar a ata com omissão das assinaturas dos Acionistas (Lei das S.A., artigo 130, §2.º).

Desse modo, a Administração propõe que a ata da Assembleia Geral seja lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, observados os requisitos acima mencionados, e sua publicação seja efetuada com a omissão das assinaturas dos Acionistas.

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E
EXTRAORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

Proposta elaborada pela administração da
LAVVI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A., nos termos e para os fins
da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro
de 2009, conforme alterada.

26 de março de 2021

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021

A administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Administração” e “Companhia”, respectivamente) vem submeter sua proposta acerca das matérias a serem submetidas à deliberação de V. Sas. na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“AGOE”) convocada para o dia 27 de abril de 2021, as 11:00 horas (“Proposta”), conforme a seguir descrita.

1. ORDEM DO DIA

Em sede de Assembleia Geral Ordinária (“AGO”):

1.1. Apreciação das Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

A Administração submete à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras e as correspondentes notas explicativas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas de acordo com a Lei das S.A., com os pronunciamentos contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela CVM e pelas demais normas da CVM, devidamente auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes e aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 16 de março de 2021.

Nos termos da legislação aplicável, as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas foram colocadas à disposição dos Senhores Acionistas acompanhadas dos seguintes documentos e informações: (a) relatório dos administradores sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo; (b) relatório anual do auditor independente; (c) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; e (d) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis.

A Administração recomenda a V. Sas. que examinem detalhadamente os documentos acima referidos, os quais foram devidamente disponibilizados à consulta de V. Sas. nas páginas eletrônicas da Companhia (<https://ri.lavvi.com.br>), da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>), publicados nos jornais Diário

Oficial do Estado de São Paulo no dia 19 de março de 2021 (páginas B9, B10 e B11), e no Diário Comercial no dia 19 de março de 2021 (páginas 65 a 70).

De acordo com o disposto no artigo 9º, inciso III, da Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada (“ICVM 481/09”), a Companhia informa a V. Sas. que: (i) o relatório anual da administração, a cópia das demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das notas explicativas e do parecer da Grant Thornton Auditores Independentes estão disponíveis nas páginas eletrônicas da Companhia (<https://ri.lavvi.com.br>), da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>), publicados nos jornais acima mencionados; e, ainda, (ii) os comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, nos termos do item 10 do Formulário de Referência, estão previstos no Anexo I desta Proposta.

Desta forma, com base nos documentos e informações disponibilizados, a administração propõe à Assembleia Geral a aprovação integral das demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro 2020.

1.2. Apreciação do relatório da Administração e as contas dos Administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

A Administração submete à apreciação de V. Sas., por meio do relatório da administração, as contas dos Administradores referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Desta forma, com base nos documentos e informações, a Administração propõe à Assembleia Geral a aprovação integral das contas dos administradores e do relatório da administração referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro 2020.

1.3. Proposta da administração para a destinação do resultado relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020

A Administração submete à apreciação de V. Sas. proposta de destinação dos resultados, face à apuração de lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 no montante total de R\$93.523.955,68 (noventa e três milhões, quinhentos e vinte e três mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos).

Descontando-se a parcela de R\$4.676.197,78 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e setenta e oito centavos), destinada à formação da reserva legal da Companhia, correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 193 da Lei das S.A., o lucro líquido da Companhia, ajustado nos termos do art. 202 da Lei das S.A., perfaz o montante de R\$88.847.757,90 (oitenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos).

Dessa forma, nos termos do art. 38, "III", do Estatuto da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, é R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos).

Ainda, no decorrer do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, enquanto a Companhia ainda era uma sociedade limitada, distribuiu lucros do referido exercício corrente aos seus então sócios no montante total de R\$1.799.572,70 (um milhão, setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e setenta e dois reais e setenta centavos).

Diante do exposto, a administração da Companhia propõe a seguinte destinação para o lucro líquido apurado:

(a) R\$4.676.197,78 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e setenta e oito centavos) correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado à formação da reserva legal da Companhia, nos termos do art. 193 da Lei das S.A.;

(b) R\$88.847.757,90 (oitenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos) correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, a ser destinado da seguinte forma:

(b.i) R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos) a ser distribuído aos acionistas a título de dividendos obrigatórios, correspondente a R\$0,1034900945 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsideradas as ações em tesouraria;

(b.ii) R\$1.799.572,70 (um milhão, setecentos e noventa e nove mil e quinhentos e setenta e dois reais e setenta centavos) foram distribuídos aos então sócios da Companhia, enquanto ela ainda era uma sociedade limitada, no exercício social de 2020.

(b.iii) R\$64.836.245,72 (sessenta e quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois centavos) a ser destinado à “Reserva de Investimentos” da Companhia, prevista no art. 38, parágrafo 2º, VI, do Estatuto da Companhia.

Os dividendos, caso aprovados, serão pagos de acordo com as posições acionárias existentes no encerramento do pregão da B3 do dia **27 de abril de 2021** (data-base), respeitadas as negociações realizadas até esse dia, inclusive. As ações da Companhia serão negociadas “ex-dividendos” a partir do dia **28 de abril de 2021**, inclusive.

Propõe-se que os dividendos ora declarados sejam pagos em moeda corrente nacional, em até 60 (sessenta) dias de sua deliberação, conforme parcelas e datas a serem fixadas pela Administração da Companhia.

Os valores declarados como dividendos não estarão sujeitos à atualização monetária ou remuneração entre a data de declaração e de efetivo pagamento. Os dividendos são, ainda, isentos de imposto de renda, de acordo com o art. 10 da Lei nº 9.249 de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.

A Administração da Companhia informa, ainda, que, em função do resultado apurado, as informações indicadas no Anexo 9-1-II à ICVM 481/09 constam do Anexo II à presente Proposta, nos termos do artigo 9º, parágrafo único, inciso II, da ICVM 481/09.

1.4. Proposta de fixação da remuneração global anual dos membros da administração da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021

Para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021, a Administração propõe a fixação da remuneração global dos Administradores, no valor total de até R\$6.156.100,00 (seis milhões, cento e cinquenta e seis mil e cem reais), montante este a não ser, necessariamente, consumado em sua integralidade em referido período. Tal valor inclui: (a) remuneração fixa; (b) remuneração variável; (c) benefícios; e (d) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; ficando a cargo do Conselho de Administração da Companhia a fixação do montante individual a cada administrador, nos

termos da Política de Remuneração. Para deliberação sobre este assunto, a Companhia disponibiliza as informações contidas no item 13 do Formulário de Referência da Companhia, que encontra-se atualizado no Anexo III desta Proposta, em atendimento às disposições do artigo 12 da ICVM 481/09.

Em sede de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”):

1.5. A proposta da administração de reforma do Estatuto Social com: (a) a exclusão do item (iv) do artigo 19 do Estatuto Social; (b) a alteração do item (viii) do artigo 19 do Estatuto Social; e (c) a inclusão no artigo 26 do Estatuto Social, que especificamente com relação à representação da Companhia para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou fianças, a mesma será necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato.

A Administração, visando simplificar, garantir agilidade e efetividade aos negócios sociais da Companhia, propõe a V. Sas. a modificação da competência para aprovação de locações de imóveis pela Companhia e concessão de avais, fianças ou outras garantias, atualmente do Conselho de Administração, para que possam ser aprovadas pela Diretoria da Companhia, sendo no último caso, observada a necessidade de assinatura do Diretor Presidente.

Dessa forma, propõe: **(a)** a exclusão do item (iv), do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia, que prevê como competência do Conselho de Administração aprovar a concessão pela Companhia, ou por uma controlada da Companhia, de quaisquer avais, fianças ou outras garantias, independentemente do valor objeto da garantia, exceto quando tais avais, fianças ou garantias sejam prestadas no contexto de contratos financeiros da Companhia ou de controlada da Companhia; **(b)** a alteração do item (viii) do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia, com a exclusão de seu trecho inicial que prevê como competência do Conselho de Administração aprovar a locação de imóveis pela Companhia; e **(c)** a inclusão do parágrafo 3º do artigo 26 do Estatuto Social da Companhia que preverá, com relação à representação da Companhia para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou fianças, que a Companhia será necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato.

Em vista do exposto acima, anexamos a esta Proposta os Anexos IV e V, contendo, em destaque, o Estatuto Social Consolidado e as alterações propostas, detalhando a origem e justificativas das alterações relevantes, com análise dos seus efeitos jurídicos e econômicos, conforme estabelece o artigo 11 da ICVM 481/09.

1.6. A proposta da administração de reforma do Estatuto Social para inclusão no artigo 19, como matéria de competência do Conselho de Administração, a deliberação, *ad referendum* da Assembleia Geral, sobre a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos Acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes.

A Administração, nos termos do artigo 204 da Lei das S.A., propõe a V. Sas. a inclusão da possibilidade de declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos Acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes, como matéria de competência do Conselho de Administração da Companhia.

Em vista do exposto acima, anexamos a esta Proposta os Anexos IV e V, contendo, em destaque, o Estatuto Social Consolidado e as alterações propostas, detalhando a origem e justificativas das alterações relevantes, com análise dos seus efeitos jurídicos e econômicos, conforme estabelece o artigo 11 da ICVM 481/09.

2. CONCLUSÃO

Pelos motivos acima, a Administração submete a presente Proposta à apreciação dos Senhores Acionistas reunidos em Assembleia Geral da Companhia, recomendando sua **integral aprovação**.

São Paulo, 26 de março 2021.

Elie Horn

Presidente do Conselho de Administração

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

**MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO I

**COMENTÁRIOS DOS DIRETORES
(SEÇÃO 10 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA)**

(conforme artigo 9º, inciso III, da ICVM 481/09)

10 Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Administração da Companhia discorre sobre tendências que refletem especificamente sobre expectativas atuais. Por se tratar de expectativas, envolvem riscos e incertezas, bem como condições futuras de mercado poderão diferir materialmente nos resultados futuros e nas declarações atuais devido a uma série de fatores, incluindo, sem limitações, os estabelecidos no item 4 e outros assuntos estabelecidos neste Formulário de Referência.

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, e suas respectivas notas explicativas. As referidas informações financeiras foram preparadas de acordo com as 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. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/20 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ NBC TG 06(R2)), emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. O CPC 06 (R2)/IFRS 16 substituiu o IAS 17 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações, e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, podendo ficar fora do escopo da norma apenas os contratos de curto prazo ou de pequeno valor. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/ NBC TG 06(R2).

Adicionalmente, com efeito a partir de 1º de janeiro de 2018, entraram em vigor as novas normas que regulam o tratamento contábil de Receita de Contratos de Clientes (IFRS 15/ NBC TG 47) e de Instrumentos Financeiros (IFRS 9 / NBC TG 48), emitidas pelo IASB e CPC, respectivamente. A NBC TG 47/IFRS 15 diz respeito ao reconhecimento do contrato com o cliente. A norma estabelece princípios

que a entidade deve aplicar para apresentar informações sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente. O reconhecimento da receita deve acontecer quando a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço prometido ao cliente. A transferência pode ser ao longo do tempo (*"over time"*) ou em um momento específico (*"at a point in time"*). Em linha com a NBC TG 47/IFRS15, a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) emitiu o OFÍCIO-CIRCULAR CVM/SNC/SEP 02/2018 no qual ratifica que o POC (*Percentage of Completion over time*) está aderente à NBC TG 47/IFRS 15 e estabelece que a administração da Companhia é a responsável pelo julgamento do critério de reconhecimento da receita. Com isso, a Companhia revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, e adotou a prática contábil descrita na Nota Explicativa 3.22 das informações financeiras de 31 de dezembro de 2020, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, os ajustes de adoção da norma foram executados em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos em 1º de janeiro de 2018.

Foram descritas também métricas de desempenho importantes que a nossa Administração utiliza para avaliar os negócios, medir o desempenho, identificar tendências e oportunidades e tomar decisões estratégicas, tais como o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada, Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada, ROAE e Dívida (Disponibilidade) Líquida. Recomendamos a leitura do seguinte fator de risco descrito no item 4.1 a do Formulário de Referência - *"Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados"*.

Os termos "AH" e "AV" nas colunas de determinadas tabelas no item 10 significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis aos resultados das operações, ou em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial.

Para informações a respeito dos efeitos da pandemia de Coronavírus (COVID-19) nas atividades da Companhia e em sua condição financeira, vide item 10.9.

a. Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2020, a receita líquida da Companhia atingiu R\$359,5 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 41,7%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, obtivemos um aumento de 5,9 pontos percentuais (*"p.p."*) em relação ao mesmo período de 2019. Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, as receitas líquidas atingiram R\$193,8 milhões e R\$84,7 milhões, respectivamente, sendo que a margem bruta registrada foi de 35,8% em 2019 e 31,3% em 2018, respectivamente.

Entretanto, as margens podem variar de forma significativa considerando, principalmente, os seguintes fatores: (i) volatilidade dos preços e volumes de vendas; (ii) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; e (iii) economias ou incrementos de obras; entre outros.

Em termos de margem líquida (indicador baseado no resultado líquido do período comparado às receitas líquidas) os seguintes indicadores foram obtidos: 26,0% em 31 de dezembro de 2020; 22,8% em 31 de dezembro de 2019 e 23,5% em 31 de dezembro de 2018. A margem líquida em 2020 reflete a resiliência operacional da Companhia, reportando recuperação mesmo em um ano de pandemia. É válido destacar que, exceto em 2017, quando a Companhia ainda estava se encontrava em fase pré-operacional, a margem líquida se manteve acima de 20%.

Em 31 de dezembro de 2020, o ROAE totalizou 13,5% contra 59,6% no mesmo período do ano anterior. A queda reflete principalmente o ajuste no Patrimônio Líquido decorrente da entrada de recursos após a oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia ("IPO"). Se desconsiderarmos o efeito do IPO, o ROAE do período seria de 46,9%. Em 31 de dezembro de 2019, o ROAE totalizou 59,6% contra 79,7% em 31 de dezembro de 2018.

A posição de caixa e equivalentes de caixa da Companhia, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$1.022 milhões e a dívida líquida (correspondente à soma de Caixa e Equivalentes de Caixa deduzidos da Dívida) totalizava negativos R\$965,2 milhões. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a posição de caixa e equivalentes de caixa da Companhia era de R\$66,0 milhões e R\$20,1 milhões, respectivamente, e a disponibilidade líquida totalizava R\$11,5 milhões e R\$20,1 milhões, respectivamente. Para mais detalhes sobre as variações dessas rubricas contábeis, ver item 10.1 (h).

A Companhia possui capacidade de gerar resultados suficientes para honrar com suas obrigações, sendo estes oriundos de projetos em andamento e de novos lançamentos.

A Companhia tem conseguido gerar caixa livre nos últimos anos para fazer frente aos seus investimentos, bem como demonstra a sua capacidade sólida de continuidade, aliada ao comprometimento dos seus acionistas controladores participando ativamente de suas operações e decisões estratégicas.

b. Estrutura de Capital

Os Diretores da Companhia acreditam que a atual estrutura de capital da Companhia apresenta uma proporção equilibrada entre capital próprio e de terceiros, condizente, em sua visão, com suas atividades e estratégia, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em		
	31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Capital de terceiros (passivo circ + passivo não circ)	393.450	250.350	54.853
Capital próprio (patrimônio líquido)	1.300.341	115.522	51.382
Capital total (terceiros + próprio)	1.693.791	365.872	106.235
Parcela de capital de terceiros	23,2%	68,4%	51,6%
Parcela de capital próprio	76,8%	31,6%	48,4%

c. Capacidade de Pagamento em Relação aos Compromissos Financeiros Assumidos

Os diretores da Companhia, por meio da análise dos indicadores de desempenho e da geração operacional de caixa da Companhia, entendem que a Companhia tem a capacidade de honrar com as obrigações de curto, médio e longo prazo existentes, conforme dados abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em		
	31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Disponibilidades	1.022.435	66.017	20.052
Dívida Bruta	57.204	54.495	0
Dívida (Disponibilidade) Líquida	(965.231)	(11.522)	(20.052)

Assim, considerando nosso baixo endividamento e nosso fluxo de caixa, acreditamos que teremos liquidez e recursos de capital são suficientes para cobrir nossos custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos pelos próximos 12 meses, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da pandemia do COVID-19 na economia brasileira, nossas operações e fluxos de caixa futuros.

d. Fontes de Financiamento para Capital de Giro e para Investimentos em Ativos não-circulantes utilizadas

O capital de giro prioritariamente é captado por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Recursos oriundos do SFH oferecem taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Adicionalmente, as operações da Companhia são financiadas

por meio de linhas de crédito vinculadas a alguma aquisição de ativo específica, securitização de recebíveis e captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro em projetos.

O detalhamento das nossas fontes de financiamento encontra-se no item 10.1.f.i.

e. Fontes de Financiamento para Capital de Giro e para Investimentos em Ativos Não- circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A nossa Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 em nossas operações podem justificar, no futuro e caso os Diretores da nossa Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais temos relacionamento não só para financiar eventuais aquisições ou investimentos em ativos não circulantes, mas também para financiar nossa necessidade de capital de giro no curto prazo, principalmente enquanto persistirem os efeitos da pandemia.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento da Companhia em vigor em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia não possuía dívida.

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Exercício social encerrado em	
				31 de dezembro de	
				Em reais mil	
				2020	2019
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A. e Banco Bradesco S.A.	Média de 5,28% a 5,84%	dez/2021 e mai/2023	6.914	4.495
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	01/11/2022	50.089	50.000
CCB – Financiamento Imobiliário (iii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a	mar/2021 e dez/2021	201	-
Total				57.204	54.495
Circulante				3.004	4.495
Não Circulante				54.020	50.000

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com o limite total de R\$225.866 mil, 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 de R\$50.000 mil, que teve os recursos totalmente liberados em 2 de dezembro de 2019, os quais devem ser utilizados para investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários residenciais.
- (iii) Contratos firmados em dezembro de 2020 no valor de R\$200 mil, com recursos totalmente liberados

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos, descritos nos itens (i), (ii) e (iii):

(em milhares de reais, exceto %)	
Ano	31/12/2020
Ate 1ano	3.004
De 1a 2 anos	4.200
De 2 a 3 anos	50.000
Dívida (Caixa) Líquida	57.204

Abaixo descrevemos os principais contratos de financiamento celebrados/emitidos pela Companhia e/ou suas controladas: [

- (i) *CCB – Financiamento Imobiliário.* Cédula de Crédito Bancário (“CCB CRI”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., no valor de R\$50 milhões e cujos recursos líquidos foram utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, pela Companhia ou por suas controladas, em determinados empreendimentos imobiliários. Esse financiamento conta com juros remuneratórios equivalentes a 108% do CDI, com vencimento em novembro de 2022 e conta com aval da Cyrela, acionista controladora da Companhia. A CCB serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização. Em 30 de junho de 2020, o saldo de devedor era de R\$50 milhões.
- (ii) Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.: CCB nº 1016083340, emitida em 21 de maio de 2019, no valor de R\$85.444.890,00, que conta com quotas da sociedade oneradas em garantia do cumprimento das obrigações assumidas.
- (iii) Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.: CCB nº 1016082930, emitida em 31 de outubro de 2018, no valor de R\$51.252.295,00, que conta com quotas da sociedade oneradas em garantia do cumprimento das obrigações assumidas.
- (iv) Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças nº 9005265, emitida em 27 de março de 2019, no valor de R\$26.640.771,00, que conta com quotas da sociedade oneradas em garantia do cumprimento das obrigações assumidas.

- (v) Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contrato de mútuo celebrado entre Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Cyrela, em 05 de agosto de 2019, no valor de R\$30.000.000,00, no qual a Lavvi Lisboa cauciona suas próprias quotas como parte do *pack* de garantias oferecidas em favor da Cyrela na referida operação;
- (vi) CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contrato de mútuo celebrado entre Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Cyrela, celebrado em 10 de maio de 2019, no valor de R\$4.167.237,30, quitado em 18 de fevereiro de 2020. O mútuo fez parte da operação na qual a Cyrela, que detinha 100% da CBR, alienou 40% das quotas da CBR para a Lavvi. As quotas foram caucionadas em favor da Cyrela.
- (vii) Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contrato de Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento N° 0001000801, celebrado em 24 de janeiro de 2020, sendo a data de liberação da primeira parcela prevista para 1° de novembro de 2020, no valor de R\$62.528.313,00.

Ainda, o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária – patrimônio de afetação, prevê as seguintes garantias:

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

Ainda, em contraprestação à garantia corporativa (fiança/aval) concedida pela acionista controladora Cyrela em seus instrumentos de financiamentos celebrado pela Companhia. A Companhia outorgou caução das quotas de determinadas sociedades controladas (a saber: Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda., CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.) em garantia de tais obrigações assumidas.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A nossa Administração confirma que a Companhia não possui outras relações de longo prazo com instituições financeiras que não em decorrência dos financiamentos, empréstimos e garantias acima descritos.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

Todos os empreendimentos imobiliários são dotados de Patrimônio de Afetação, cuja normas estabelecem a segregação do patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador. As operações de crédito no âmbito do Sistema Financeiro de Habilitação contratadas junto às instituições

financeiras contam com garantias reais (imóveis e recebíveis) atreladas ao respectivo empreendimento.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

A CCB CRI descrita acima é lastro de operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização (“Securizadora”), e possui evento de vencimento antecipado em caso de não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, na qualidade de avalista e acionista controladora da Companhia (“Avalista”), com base em suas informações financeiras consolidadas e auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Avalista e a publicação das demonstrações financeiras da Avalista (“Índices Financeiros”), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2020:

a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Avalista menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Avalista; “Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Avalista em bases consolidadas;

Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Avalista em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Avalista em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Avalista, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Avalista.

Outras Restrições e Limitações impostas pelos Contratos Financeiros de que somos partes

Em função de determinadas cláusulas contidas em nossos contratos financeiros, estamos sujeitos a determinadas restrições, tais como:

- limitações à nossa capacidade de vender, transferir ou dispor de qualquer outra forma de parte de nossos ativos considerados relevantes;
- pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio poderá ser restringida caso esteja em curso um inadimplemento de nossas dívidas, nos termos dos respectivos instrumentos;
- limitações quanto à nossa capacidade de realizar reestruturações societárias e alienações de participações acionárias representativas do controle.

O descumprimento dessas restrições pode levar ao vencimento antecipado de tais obrigações financeiras, bem como de outros contratos financeiros (*cross default* ou *cross acceleration*) que estipulem, como causa de vencimento antecipado, o inadimplemento ou vencimento antecipado de outros contratos celebrados por nós.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a Companhia cumpriu com todas as obrigações previstas em seus instrumentos financeiros.

Caso os acionistas controladores deixem de deter mais do que 50% do capital votante após a conclusão da Oferta Pública de Ações da Companhia, tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de

Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cujo saldo devedor, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$50,1 milhões.

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$ 225,9 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Companhia cumpriu com todas as condições contratuais.

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Os números e análises a seguir apresentados derivam das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, respectivamente e, comparadas conforme especificado a seguir:

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

R\$ milhares	2020	AV	2019	AV	AH%
Receita líquida	359.507		193.804		85,5%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(209.716)	-58,3%	(124.492)	-64,2%	68,5%
Lucro bruto	149.791	41,7%	69.312	35,8%	116,1%
(Despesas) receitas operacionais	(32.175)	-8,9%	(23.139)	-11,9%	39,1%
Despesas comerciais	(18.098)	-5,0%	(15.107)	-7,8%	19,8%
Despesas administrativas	(14.077)	-3,9%	(8.032)	-4,1%	75,3%
Resultado de equivalência patrimonial	1.319	0,4%	7.895	4,1%	-83,3%
Outros resultados nos investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(99)	0,0%	(1.246)	-0,6%	-92,1%
Receita (despesas) financeiras líquidas	7.430	2,1%	907	0,5%	719,2%
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	126.266	35,1%	53.729	27,7%	135,0%
Imposto de renda e contribuição social	(7.434)	-2,1%	(4.020)	-2,1%	84,9%
Lucro (prejuízo) líquido	118.832	33,1%	49.709	25,6%	139,1%
Atribuível a:					
Acionistas controladores	93.524	26,0%	44.236	22,8%	111,4%
Acionistas não controladores	25.308	7,0%	5.473	2,8%	362,4%

Receita líquida

A receita líquida no exercício de 2020 foi de R\$359,5 milhões comparado com R\$193,8 milhões no exercício de 2019, representando um aumento de 85,5%. Este aumento é atribuído substancialmente pelo bom desempenho comercial dos lançamentos, além do reconhecimento da receita de obras em andamento, pela evolução física e venda de estoques remanescentes.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício de 2020 foi de R\$209,7 milhões comparados com a R\$124,5 milhões no exercício de 2019, o que representou um aumento de 68,5%. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados exercício de 2020 representava 58,3% das receitas líquidas ante a 64,2% no exercício de 2019, uma redução de 5,9 p.p. no período, representado substancialmente por economia de custos de obra e correções de receita. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT).

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto no exercício de 2020 foi de R\$149,8 milhões contra R\$69,3 milhões no exercício de 2019, um aumento de 116,1%. No exercício de 2020, a margem bruta teve um incremento em 5,9 p.p., atingindo 41,7% ante 35,8% de mesmo período de 2019. Este aumento, conforme a receita líquida, é atribuído substancialmente a economias de custos de obras e correções de receita reconhecidas no período.

Despesas comerciais

As despesas comerciais no exercício de 2020 foram de R\$18,1 milhões comparado com R\$15,1 milhões no exercício de 2019, o que representou um incremento de 19,8%, principalmente impulsionado pelos lançamentos *Wonder e Lumiere Residence*, além de maiores esforços comerciais dedicados a venda de estoques remanescentes.

Despesas administrativas

As despesas administrativas no exercício de 2020 foram de R\$14,1 milhões comparado com R\$8,0 milhões no exercício de 2019, o que representou um aumento de 75,3%, decorrente de investimentos em estrutura operacional da Companhia para atender ao crescimento das operações, principalmente devido à nova realidade da Companhia, após o *IPO*.

Resultado da Equivalência Patrimonial

O resultado da equivalência patrimonial no exercício de 2020 foi de R\$1,3 milhão comparado com R\$7,9 milhões no exercício de 2019, o que representou queda de 83,3%, decorrente de resultados positivos em investida (coligada) observadas em 2019 que passaram a transitar na receita líquida em 2020.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício de 2020 foi uma despesa líquida de R\$0,01 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$1,2 milhão no exercício de 2019, o que representou uma redução em despesa líquida de 92,1%, decorrente, principalmente, da recuperação de despesas com pagamento de IPTU dos empreendimentos ocorrida em 2020.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro líquido no exercício de 2020 foi uma receita financeira de R\$7,4 milhões comparado com R\$0,9 milhão no exercício de 2019, o que representou um crescimento de 719,2%, representada substancialmente por ganhos financeiros provenientes das aplicações dos recursos após o IPO.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social no exercício de 2020 foi de uma despesa de R\$7,4 milhões comparado com R\$4,0 milhões no exercício de 2019, o que representou um aumento de 84,9%. Como as sociedades controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado a receita.

Lucro Líquido do Exercício

Diante deste contexto, o lucro líquido no exercício de 2020 foi de R\$118,8 milhões comparado com R\$49,7 milhões no exercício de 2019, o que representou um aumento de 139,1%, decorrente substancialmente pelo bom desempenho comercial dos lançamentos, além do reconhecimento da receita de obras em andamento, pela evolução física, venda de estoques remanescentes e ganhos com aplicações financeiras.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

R\$ milhares	2019	AV	2018	AV	AH
Receita líquida	193.804		84.733		128,7%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(124.492)	-64,2%	(58.194)	-68,7%	113,9%
Lucro bruto	69.312	35,8%	26.539	31,3%	161,2%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais	(15.107)	-7,8%	(4.296)	-5,1%	251,7%
Despesas administrativas	(8.032)	-4,1%	(6.566)	-7,7%	22,3%
Resultado de equivalência patrimonial	7.895	4,1%	9.917	11,7%	-20,4%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.246)	-0,6%	(1.318)	-1,6%	-5,5%
Receita (despesas) financeiras líquidas	907	0,5%	773	0,9%	17,3%
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	53.729	27,7%	25.049	29,6%	114,5%
Imposto de renda e contribuição social	(4.020)	-2,1%	(1.421)	-1,7%	182,9%
Lucro (prejuízo) líquido	49.709	25,6%	23.628	27,9%	110,4%

A receita líquida de R\$193,8 milhões do exercício social de 2019 foi 128,7% acima do o valor registrado no exercício de 2018, que atingiu R\$84,7 milhões. Esse incremento de receitas em 2019 se deve basicamente aos lançamentos de imóveis realizados no período que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício de 2019 foi de R\$124,5 milhões, comparado com R\$58,2 milhões atingidos no ano anterior. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados em 2019 representava 64,2% das receitas líquidas ante a 68,7% no ano de 2018, representando um aumento de 4,4 p.p. na margem bruta do exercício de 2019. O fato é reflexo, principalmente, do aumento dos lançamentos e vendas ocorridos no exercício de 2019 e em função do percentual de evolução das obras lançadas em 2018 e 2017, alinhado a determinados ganhos de performance operacional.

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto do exercício de 2019 atingiu R\$69,3 milhões contra R\$26,5 milhões em 2018, um aumento de 161,2%. Em 2019 a margem bruta teve um incremento em 4,4 p.p., atingindo 35,8% ante 31,3% de 2018. O aumento é consequência, principalmente, dos lançamentos de imóveis realizados no período de 2019, que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

Despesas comerciais

As despesas comerciais no exercício de 2019 foi de R\$15,1 milhões comparado com R\$4,3 milhões no exercício de 2018, o que representou um aumento de R\$10,8 milhões ou 251,7%. Este aumento está diretamente relacionado aos lançamentos ocorridos em 2019. As principais despesas comerciais foram com a construção e manutenção de *stands* de vendas dos empreendimentos Nativ Tatuapé e One Park Perdizes, lançados em 2019.

Despesas administrativas

As despesas administrativas no exercício de 2019 foi de R\$8,0 milhões comparado com R\$6,5 milhões no exercício de 2018, o que representou um aumento de R\$1,5 milhões ou 22,3%, atribuído, principalmente, à contratação de serviços, necessários para sustentar a expansão das atividades da Companhia.

Resultado da Equivalência Patrimonial

O resultado da equivalência patrimonial atingiu R\$7,9 milhões no exercício social de 2019 ante R\$9,9 milhões no exercício anterior, representando uma variação negativa de 20,4%. Isso porque, em 2018, tivemos o lançamento de um empreendimento de uma investida (coligada), cuja o total de unidades líquida de permuta foram 100% comercializadas dentro do próprio ano.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício de 2019 foi uma despesa líquida de R\$1,2 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$1,3 milhão no exercício de 2018, o que representou uma redução de R\$0,1 milhão ou 5,5%. Essa rubrica é representada, substancialmente, por provisões para contingências de natureza tributária.

Resultado Financeiro

O Resultado financeiro líquido no exercício de 2019 foi de uma receita de R\$0,9 milhão comparativamente a uma receita de R\$0,8 milhão no exercício de 2018. O Resultado financeiro líquido representou 0,5% e 0,9% da receita operacional líquida nos exercícios de 2019 e 2018, respectivamente. Os ganhos em receitas maiores em 2019, quando comparado com 2018, foram o resultado de um aumento em receitas de aplicações financeiras, porém juros e variações monetárias passivas reduziram esse ganho.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social no exercício de 2019 somaram R\$4,0 milhões ante R\$1,4 milhão registrado no exercício de 2018, mantendo-se praticamente, estáveis em relação às receitas – de 2,1%. Vale ressaltar que as investidas responsáveis pelas vendas dos imóveis são tributadas pelo Regime Especial de Tributação – RET, cujas alíquotas totais dos tributos (que incluir além do IR e CSLL, também PIS e COFINS) somam 4% das receitas brutas.

Lucro Líquido do Exercício

Diante deste contexto, o lucro líquido do exercício de 2019 ficou em R\$49,7 milhões contra R\$23,6 milhões registrados no exercício de 2018, representando um ganho equivalente a R\$26,1 milhões, ou crescimento de 110,4%, resultado do desempenho de vendas do Nativ Tatuapé lançado em maio de 2019 e de evolução das obras em andamento.

(i) BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

ATIVO - R\$ milhares

CIRCULANTES	2020	AV	2019	AV	AH%
Caixa e equivalentes de caixa	899.712	53%	66.017	18%	1262,8%
Caixa restrito	2	0%	295	0%	-99,3%
Aplicação financeira	22.102	1%	-	0%	0,0%
Contas a receber	209.145	12%	61.208	17%	241,7%
Imóveis a comercializar	263.033	16%	140.253	38%	87,5%
Tributos a recuperar	988	0%	250	0%	295,2%
Outros créditos	3.379	0%	112	0%	2917,0%
Total dos ativos circulantes	1.398.361	83%	268.135	73%	421,5%

NÃO CIRCULANTES	2020	AV	2019	AV	AH%
Aplicação financeira	100.621	6%	-	0%	0,0%
Contas a receber	85.496	5%	74.880	20%	14,2%
Imóveis a comercializar	92.644	5%	-	0%	0,0%
Partes relacionadas	2.804	0%	-	0%	0,0%
Tributos a recuperar	525	0%	49	0%	971,4%
Outros créditos	90	0%	2	0%	4400,0%
Investimentos	10.929	1%	20.617	6%	-47,0%
Imobilizado	2.168	0%	1.960	1%	10,6%
Intangível	153	0%	229	0%	-33,2%
Total dos ativos não circulantes	295.430	17%	97.737	27%	202,3%

TOTAL DOS ATIVOS	1.693.791	100%	365.872	100%	362,9%
-------------------------	------------------	-------------	----------------	-------------	---------------

Caixa e Equivalentes de Caixa (circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$1.022,4 milhões, apresentando um aumento de 1448,7% em relação a 31 de dezembro de 2019, quando totalizavam R\$66 milhões.

Este aumento decorre principalmente da captação de recursos provenientes da oferta pública inicial de ações, realizada em setembro/20. Além disso, o recebimento de recursos proveniente do repasse dos projetos entregues em 2020 (*Praça Mooca e Movva*) também impulsionou o caixa.

Contas a Receber (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber era de R\$294,6 milhões, apresentando um aumento de 116,5% em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2019, de R\$136,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, em virtude da consolidação das informações financeiras do "contas a receber" da sociedade investida Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., em que a Companhia adquiriu o controle em janeiro de 2020.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os estoques totalizaram R\$355,7 milhões, apresentando um aumento de 153,6% em relação aos R\$ 140,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento decorreu, principalmente, dos estoques da controlada Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., que até o último exercício encerrado em 2019, não fazia parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. O impacto da consolidação dessa controlada foi um aumento de R\$132,8 milhões em estoques.

Investimentos (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os investimentos totalizavam R\$10,9 milhões, apresentando uma redução de 47,0% em relação aos R\$20,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esta redução é justificada pela alteração de controle da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passou a ser detida pela Companhia a partir de janeiro de 2020, passando a consolidar as informações desta investida a partir dessa data.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares

CIRCULANTES	2020	AV	2019	AV	AH%
Empréstimos e financiamentos	3.004	0%	4.495	1%	-33,2%
Fornecedores	5.633	0%	3.643	1%	54,6%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	79.571	5%	27.514	8%	189,2%
Impostos e contribuições a recolher	4.604	0%	1.979	1%	132,6%
Salários, encargos sociais e participações	3.170	0%	355	0%	793,0%
Adiantamentos de clientes	165.308	10%	60.958	17%	171,2%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	5.077	0%	2.164	1%	134,6%
Partes relacionadas	-	0%	1.624	0%	-100,0%
Provisão para garantia	1.369	0%	270	0%	407,0%
Dividendos a pagar	22.212	1%	-	0%	0,0%
Arrendamento mercantil	166	0%	420	0%	-60,5%
Outras contas a pagar	2.987	0%	453	0%	559,4%
Total dos passivos circulantes	293.101	17%	103.875	28%	182,2%

NÃO CIRCULANTES	2020	AV	2019	AV	AH%
Empréstimos e financiamentos	54.200	3%	50.000	14%	8,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16.597	1%	22.172	6%	-25,1%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	4.912	0%	2.647	1%	85,6%
Adiantamentos de clientes	-	0%	57.171	16%	-100,0%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	6.550	0%	3.696	1%	77,2%
Arrendamento mercantil	1.479	0%	1.108	0%	33,5%
Provisão para garantia	3.191	0%	481	0%	563,4%
Outras contas a pagar	13.420	1%	9.200	3%	45,9%
Total dos passivos não circulantes	100.349	6%	146.475	40%	-31,5%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2020	AV	2019	AV	AH%
Capital social	1.133.581	67%	45.004	12%	2418,8%
Gastos com Emissão de Ações	(44.210)	-3%	-	0%	0,0%
Transação de capital	(3)	0%	(3)	0%	0,0%
Reserva legal	4.676	0%	-	0%	0,0%
Reserva expansão	122.997	7%	-	0%	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	0%	58.160	16%	-100,0%
Patrimônio líquido atribuível aos controladores	1.217.041	72%	103.161	28%	1079,7%
Acionistas não controladores	83.300	5%	12.361	3%	573,9%
Total do patrimônio líquido	1.300.341	77%	115.522	32%	1025,6%
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.693.791	100%	365.872	100%	362,9%

Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)

O saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$57,2 milhões comparado com R\$54,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 5,0%. Esse aumento decorreu de captação para financiamento de obra dos empreendimentos Palazzo Vila Mariana e Nativ.

Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$96,2 milhões, aumento de 93,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$49,7 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pela aquisição de novos terrenos no exercício de 2020 para futura incorporação.

Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$165,3 milhões, aumento de 39,9% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$118,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, em virtude do adiantamento de clientes por permuta física de terrenos para futura incorporação.

Partes Relacionadas (circulante)

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia não possuía saldo em aberto com partes relacionadas no passivo, tendo liquidado no decorrer semestre o saldo de R\$1,6 milhão em aberto até 31 de dezembro de 2019.

Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$6,5 milhões, aumento de 77,2% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$3,7 milhões, provisão decorrente de contingências no âmbito tributário.

Outras contas a pagar – não circulante

A Companhia possui R\$ 16,4 milhões em 31 de dezembro de 2020, aumento de 70% em relação ao saldo de R\$9,7 milhões, reportado em 31 de dezembro de 2019, decorrentes de obrigações firmadas entre a Companhia e sócios participantes de sociedade em cotas de participação.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido atingiu R\$1,3 bilhão, 1.025,6% superior aos R\$115,5 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento decorreu, além do *IPO*, do aumento de capital da Companhia pelos sócios controladores através da conferência de bens, representado por 50,98% das quotas da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquirido pela Companhia em janeiro de 2020. Em ato contínuo, a Companhia passou a deter o controle da Vinson.

Investimentos (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os investimentos totalizavam R\$20,6 milhões, apresentando um aumento de 23,6% em relação aos R\$16,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu da participação da Companhia no empreendimento Moema By Cyrela em parceria com a Cyrela.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares, exceto percentuais

CIRCULANTES	2019	AV	2018	AV	AH
Empréstimos e financiamentos	4.495	1%	-	0%	100,0%
Fornecedores	3.643	1%	755	1%	382,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	27.514	8%	8.035	8%	242,4%
Impostos e contribuições a recolher	1.979	1%	472	0%	319,3%
Salários, encargos sociais e participações	355	0%	192	0%	84,9%
Adiantamentos de clientes	60.958	17%	17.959	17%	239,4%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.164	1%	581	1%	272,5%
Partes relacionadas	1.624	0%	-	0%	100,0%
Provisão para garantia	270	0%	-	0%	100,0%
Arrendamento mercantil	420	0%	-	0%	100,0%
Outras contas a pagar	453	0%	142	0%	219,0%
Total dos passivos circulantes	103.875	28%	28.136	26%	269,2%
NÃO CIRCULANTES	2019	AV	2018	AV	AH
Empréstimos e financiamentos	50.000	14%	-	0%	100,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	22.172	6%	23.067	22%	-3,9%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.647	1%	1.373	1%	92,8%
Adiantamentos de clientes	57.171	16%	-	0%	100,0%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.696	1%	2.179	2%	69,6%
Arrendamento mercantil	1.108	0%	-	0%	100,0%
Provisão para garantia	481	0%	98	0%	390,8%
Outras contas a pagar	9.200	3%	-	0%	100,0%
Total dos passivos não circulantes	146.475	40%	26.717	25%	448,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2019	AV	2018	AV	AH
Capital social	45.004	12%	10	0%	449940,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	0%	32.345	30%	-100,0%
Transação de capital	(3)	0%	68	0%	-104,4%
Lucros/Prejuízos Acumulados	58.160	16%	15.183	14%	283,1%
Patrimônio líquido atribuível aos controladores	103.161	28%	47.606	45%	116,7%
Acionistas não controladores	12.361	3%	3.776	4%	227,4%
Total do patrimônio líquido	115.522	32%	51.382	48%	124,8%
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	365.872	100%	106.235	100%	244,4%

Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)

O saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$54,5 milhões, não tendo saldo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu, principalmente, da captação de R\$50,0 milhões com a emissão de uma CCB lastreada em um CRI. Para mais informações sobre o nosso endividamento, ver item 10.1(f).

Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$49,7 milhões, aumento de 59,8% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$31,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pela aquisição de novos terrenos para futura incorporação.

Adiantamento de clientes (circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$118,1 milhões, aumento de 557,8% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$18,0 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, do adiantamento de clientes por permuta física de terrenos para futura incorporação.

Partes Relacionadas (circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Partes Relacionadas era de R\$1,6 milhão, sendo que em 31 de dezembro de 2018 não houve saldo. O saldo decorreu de um mútuo com a Cyrela pela aquisição de participação societária numa coligada, que já foi devidamente quitado.

Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$3,7 milhões, aumento de 69,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$2,2 milhões, provisão decorrente de contingências no âmbito tributário.

Outras contas a pagar – não circulante

O valor de R\$ 9,2 milhões em 2019 decorre de obrigações firmadas entre a Companhia e sócios participantes de sociedade em cotas de participação, referente ao financiamento para aquisição de terrenos em troca de participação no percentual de vendas de empreendimento a ser desenvolvido no local.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era R\$115,5 milhões, 124,8% superior aos R\$51,4 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu, principalmente, de aportes dos sócios (incluindo os não controladores) no total de R\$12,6 milhões para capital de giro da Companhia e R\$49,7 milhões de lucro do exercício de 2019.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em		
	31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(8.188)	(29.449)	4.573
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(174.354)	5.179	(7.884)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	1.016.237	70.235	18.461
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	833.695	45.965	15.150

Atividades Operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$8,2 milhões no exercício de 2020 em comparação a R\$29,5 milhões de caixa líquido aplicado no mesmo período de 2019, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos para incorporações futuras, além da execução de obras de empreendimentos lançados nos anos 2018 e 2019;

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$29,4 milhões em 2019 em comparação a R\$4,6 milhões de caixa líquido gerado em 2018, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos e do aumento das contas a receber pelas vendas dos lançamentos de 2018 e 2019.

Atividades de Investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$174,4 milhões em 31 de dezembro de 2020, decorrente da aplicação em títulos e valores mobiliários, principalmente após a entrada de recursos provenientes no *IPO*.

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$5,2 milhões em 2019, resultado de dividendos recebidos de coligada no total de R\$13,6 milhões e investimento em nova coligada com a Cyrela no total de R\$7,9 milhões. Em 2018 a aplicação de R\$7,9 milhões foi resultado de aportes em empresa coligada.

Atividades de Financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento foi de R\$1.016,2 milhões no exercício de 2020 em comparação uma geração de caixa de R\$70,2 milhões no mesmo período de 2019, decorrente, principalmente, da entrada de recursos provenientes do *IPO*.

As atividades de financiamento proporcionaram um aumento de caixa no montante de R\$70,2 milhões em 2019, contra R\$18,5 milhões em 2018, decorrente, principalmente, do empréstimo de R\$50 milhões e aportes recebidos dos sócios da Companhia (incluindo não controladores) de R\$17,1 milhões, ocorridos ao longo de 2019 para financiar a operação e aquisição de novos terrenos.

11 - Resultado operacional e financeiro

a. Resultados das operações do emissor

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A origem das receitas da Companhia nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 decorrem da atividade de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários.

ii. Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Os principais fatores que respaldaram os resultados operacionais representam às receitas dos empreendimentos - o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e ao custo – variação no custo total orçado. A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. Para mais informações sobre a metodologia para cálculo do PoC (*Percentage of Completion*) veja o item 10.1.

b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Nos contratos de venda, nossos créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo Índice Nacional de Construção Civil ("INCC"), e (ii) após a concessão do "Habite-se" (pós-construção), à taxa de juros de 12,0% ao ano, acrescido de Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M").

As variações de receita nos últimos três exercícios são relativas à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas) bem como da evolução físico-financeira das obras.

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção pode afetar a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária, caso haja descasamento entre o INCC e os preços de insumos. Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são IGP-M e CDI.

- **INCC**: Indexador da maior parte dos custos da Companhia, e toda a sua carteira de

recebíveis dos clientes de unidades não concluídas é atualizada a partir deste índice.

- **IGP-M:** Toda a carteira de recebíveis de clientes de unidades concluídas é atualizada por este índice.
- **CDI:** Aplicações financeiras da Companhia e parte de seu endividamento estão indexados ao CDI.

O impacto dos índices de inflação é relevante aos resultados operacionais e financeiros da Companhia à medida que:

- 1) O INCC é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades em construção. O valor de venda dessas unidades é corrigido e se transforma em receita ao longo da construção. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.
- 2) O IGP-M é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades concluídas. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.
- 3) O CDI é o índice que remunera parte da dívida corporativa. Quanto maior a variação deste índice, maior a despesa financeira do volume de dívida atrelada a este indicador. Similarmente, os valores das disponibilidades da Companhia estão remunerados a taxas atreladas ao CDI. A variação deste índice afetará a receita e a despesa financeira da Companhia.
- 4) Parte da dívida é atrelada a uma taxa acrescida da Taxa Referencial (TR), que é determinada pelo Banco Central como uma medida de inflação em contratos de financiamento imobiliários. Nas obras em andamento que tiverem financiamento imobiliário atrelado à TR, sua variação é apropriada como custo do produto vendido e contribui para a alteração da margem de incorporação. Uma vez a obra esteja concluída, esta variação é apropriada às despesas financeiras até a amortização completa da dívida em questão.
- 5) De forma indireta, o aumento da taxa de inflação pode provocar a perda do poder de compra dos consumidores dos produtos da Companhia, com menores incentivos ao consumo e ao investimento em geral. Por característica do setor imobiliário residencial, um crescimento menor do consumo e do investimento pode reduzir a velocidade com que os produtos são vendidos. Consequentemente, a velocidade com que as vendas são apropriadas como receita pode se desacelerar ao se considerar o padrão contábil vigente.

Não consideramos que estes impactos possam ser demonstrados isoladamente nos resultados dos últimos três exercícios sociais e nos períodos de seis meses findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

11.1 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Não aplicável, uma vez que não houve introdução ou alienação de segmento operacional nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Em 2 de janeiro de 2020, a Companhia realizou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, por meio do qual foi aprovado o aumento de capital social da Companhia em R\$61.513.112,00, mediante a emissão de 61.513.112 novas quotas, com valor nominal de R\$1,00 cada, sendo 55.361.800 quotas ordinárias e 6.151.312 quotas preferenciais, passando o capital social para R\$106.516.652,00 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais.

As sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas acima emitidas, tendo referidas quotas sido totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da SPE Vinson, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo. A partir deste ato societário, a Companhia passou a deter o controle da SPE Vinson.

Ato contínuo, as quotistas CYRELA e RH cederam e transferiram, em razão da compra e venda de quotas, 6.151.312 quotas preferenciais ao sócio Moshe Horn. Cyrela e RH renunciaram aos seus direitos de preferência.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 31 de agosto de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão em 2 de setembro de 2020 sob a sigla "LAVV3". A Companhia fez uma oferta de distribuição 100% primária, onde foram emitidas 108.112.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,50 cada uma, totalizando uma captação de R\$1.027.064, sendo R\$988.529 líquido de comissão na data da liquidação.

c. Eventos ou operações não usuais

Salvo pelo descrito abaixo, durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, não houve quaisquer eventos ou operações não usuais que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas nossas demonstrações financeiras ou nossos resultados.

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo.

Tendo em vista os impactos da COVID-19 sobre sistema de saúde, no final do mês de março de 2020, os Governos do Estado de São Paulo e da Capital (praça de atuação da Companhia) determinaram medidas para distanciamentos da população. Tais medidas incluíram, principalmente, a suspensão de atendimento ao público in loco nos comércios dos setores da economia, considerados não essenciais, e a quarentena das pessoas.

O fato impôs adaptações ao cotidiano da população e das empresas. Na Companhia, os

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

colaboradores foram liberados para trabalharem remotamente de suas casas (home office). O departamento comercial passou a depender dos canais digitais.

As obras em andamento, entretanto, como permitido por lei, foram mantidas. Mas os lançamentos deverão ser retomados após o fim da pandemia, com data ainda incerta.

A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de seus acionistas. Para mais informações sobre os impactos da pandemia da COVID-19, vide item 10.9 abaixo e item 4.1 do Formulário de Referência.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

a. *mudanças significativas nas práticas contábeis*

Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2020:

Durante o exercício de 2020 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o IASB a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2020. Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3)
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8)
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7)
- Alterações à referências à estrutura conceitual básica (várias normas)
- Concessões relacionadas à COVID-19 (alterações à IFRS 16)

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação.

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):

- IFRS 17 Contratos de seguros
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4)
- Referências à Estrutura Conceitual
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16)
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37)
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1)

Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:

NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16)

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo o NBC TG 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações. O NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário reconhecerá um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso. Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções.

A Companhia adotou o NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 1º de janeiro de 2019, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa.

A Companhia classificou somente os contratos de aluguéis de imóveis como arrendamentos de acordo com a norma. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 10,31% ao ano em 1º de janeiro de 2019.

Os efeitos da adoção da norma, sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão demonstrados no quadro abaixo (representando 0,5% do total do ativo):

<i>R\$ em mil</i>	01/01/2019
Ativo	
Imobilizado – direito de uso	1.577
Passivo	
Arrendamento mercantil – passivo circulante	65
Arrendamento mercantil – passivo circulante	1.512

INBC TG 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (i) se a Companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a Companhia faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a Companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; (iv) como a Companhia considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A interpretação foi adotada pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração a aplicação da interpretação não trouxe impactos significativos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Companhia - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova

norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018 – data de adoção pela Companhia. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). A Companhia não efetuou reapresentação de informações comparativas.

As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia.

i) Classificação e mensuração

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/ NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

ii) Redução ao valor recuperável

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, ao NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (NBC TG 47)

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente no item 3.14.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do "*Percentage of Completion Method – POC*".

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Já apresentado na seção anterior, conforme aplicável.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

c. *ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor Reconhecimento*

de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Nossos Diretores confirmam que não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, quaisquer ressalvas nos relatórios dos auditores independentes da Companhia.

As ênfases inseridas nos relatórios dos auditores da Companhia nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, encontram-se descritas a seguir.

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.15 em relação às demonstrações financeiras relativas aos exercícios de 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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 da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

O reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes 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. 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, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para auditoria devido ao fato das receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

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).

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, os procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtive-se os orçamentos aprovados pela Administração da Companhia e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) análise das estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testou-se acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentagem of completion* aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionou-se contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testou-se a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisou-se 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.

11 - Políticas contábeis críticas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas 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. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A nossa Administração considera uma prática contábil crítica quando ela é importante para retratar a situação financeira da Companhia e requer julgamentos e estimativas complexos ou significativos.

Na elaboração das nossas informações financeiras, realizamos estimativas e julgamentos que afetam os montantes de ativos, passivos, receitas e despesas divulgadas com base em nossa experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes e que acreditamos serem razoáveis diante das circunstâncias. Por isso, os resultados finais podem ser diferentes daqueles estimados.

A Administração revisa as informações financeiras para assegurar que informações são precisas e transparentes relativas às condições econômicas vigentes e ao ambiente de negócios.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das informações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa 3.14 das Demonstrações Financeiras anuais;

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, podemos ser adversamente afetados, independente da respectiva decisão final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisões;

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando

isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;

Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.

12 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)

i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais (*leasing*), ativos ou passivos, não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, exceto pelos arrendamentos operacionais derivados de contratos de locação que, anteriormente à adoção da IFRS 16/NBC TG 06 (R2), em 1º de janeiro de 2019, não eram reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia.

ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais mantínhamos riscos e responsabilidades não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

iv. contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de futuros de financiamentos não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável.

12.4 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios de 2020, 2019 e 2018.

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia

Não aplicável.

b. natureza e o propósito da operação

Não aplicável.

c. natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação

Não aplicável.

Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando

a. investimentos

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias. Tendo em vista que nossos diretores entendem que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de nossos recursos, estes participam ativamente no processo de compra destes terrenos. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada pela Companhia. Adquirimos terrenos de pessoas físicas, jurídicas, desenvolvemos uma auditoria (*due diligence*) objetivando a segurança legal, fiscal e ambiental na aquisição dos terrenos onde serão incorporados os nossos projetos. Como é usual no mercado, avaliamos o custo-benefício de nossas aquisições gerenciando eventuais riscos legais e/ou ambientais, conforme orientação de nossos assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e elaboração de pesquisa de mercado.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir nosso banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da Companhia. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar por acompanhamento da Companhia e processo de *due diligence*, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

A nossa Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, principalmente após a oferta pública inicial de ações, que adicionou R\$1 bilhão ao caixa, a geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 em nossas operações podem justificar, no futuro e caso os diretores da nossa Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos e capital de giro.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não aplicável.

c. novos produtos e serviços

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgada

Não se aplica à Companhia.

ii. montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não se aplica à Companhia.

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 10 empreendimentos, com 2.605 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 182 mil m² de área privativa útil e R\$ 1,6 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV) bruto na base 100%. Ademais, a Companhia dispunha, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, de aproximadamente 353 mil m² de área privativa para a construção de 11 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, os quais totalizam aproximadamente R\$ 3,3 bilhões de VGV na base 100%.

iv. montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

12.6 - Outros fatores com influência relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto do COVID-19:

a. Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”)

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantém as previsões de margem e rentabilidade previstas nos estudos de viabilidade revisados.

b. Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresenta um volume representativo de distratos com clientes, nem deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis, bem como mantém os preços dos imóveis comercializados nos mesmos patamares do período anterior a pandemia.

c. Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar as medidas de postergação de pagamento de tributos federais aprovados pela Portaria nº 139/2020, que foram liquidados no exercício de 2020.

d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2021 e 2022, tendo mantido os lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não tem expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

Além disso, a Companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a Companhia não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses a contar a partir da data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas demonstrações financeiras quando forem substancialmente conhecidos.

A Companhia está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios, e conseqüentemente de toda a sociedade.

Ainda seguimos com algumas medidas tomadas pela Companhia, como destacamos:

Nas obras:

- Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;

- Aferição de temperatura;
- Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;
- Redução em 50% nos refeitórios;
- Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.

No escritório/corporativo:

- Ainda defendemos a adoção de home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e retorno gradual de pessoas chaves para o escritório, mantendo os cuidados recomendados de afastamento e higiene.

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

**MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO II

ANEXO 9-1-II À ICVM 481/2009

(conforme artigo 9º, parágrafo único, inciso II, da ICVM 481/09)

1. Informar o lucro líquido do exercício

O lucro líquido da Companhia apurado para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$93.523.955,68 (noventa e três milhões, quinhentos e vinte e três mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos)

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados

O dividendo obrigatório, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, é R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos), a ser distribuído aos acionistas a título de dividendos obrigatórios, correspondente a R\$0,1034900945 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsideradas as ações em tesouraria.

No decorrer do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, enquanto a Companhia ainda era uma sociedade limitada, distribuiu lucros do referido exercício corrente aos seus então sócios no montante total de R\$1.799.572,70 (um milhão, setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e setenta e dois reais e setenta centavos).

Diante do exposto, a administração da Companhia propõe a seguinte destinação para o lucro líquido apurado:

(a) R\$4.676.197,78 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e setenta e oito centavos) correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado à formação da reserva legal da Companhia, nos termos do art. 193 da Lei das S.A.;

(b) R\$88.847.757,90 (oitenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos) correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, a ser destinado da seguinte forma:

(b.i) R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos) a ser distribuído aos acionistas a título de dividendos obrigatórios, correspondente a R\$ 0,1034900945 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsideradas as ações em tesouraria;

(b.ii) R\$1.799.572,70 (um milhão, setecentos e noventa e nove mil e quinhentos e setenta e dois reais e setenta centavos) foram distribuídos aos então sócios da Companhia, enquanto ela ainda era uma sociedade limitada, no exercício social de 2020.

(b.iii) R\$64.836.245,72 (sessenta e quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois centavos) a ser destinado à “Reserva de Investimentos” da Companhia, prevista no art. 38, parágrafo 2º, VI, do Estatuto Social da Companhia.

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

O montante global a ser distribuído corresponde a 23,75% do lucro líquido apurado e a 25,00% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do art. 202 da Lei das S.A.

4. Informar o montante de global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores

No decorrer do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, enquanto a Companhia ainda era uma sociedade limitada, distribuiu lucros do referido exercício corrente aos seus então sócios no montante total de R\$1.799.572,70 (um milhão, setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e setenta e dois reais e setenta centavos).

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe

Considerando que, em 31 de dezembro de 2020 o capital social da Companhia se encontrava dividido em 214.628.652 (duzentas e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias (excluídas as ações em tesouraria), os R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos), que serão distribuídos a título de dividendo mínimo obrigatório representarão um dividendo equivalente a R\$0,1034900945 por ação ordinária.

A Companhia tem somente ações ordinárias emitidas, nos termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e de seu Estatuto Social.

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Propõe-se que os dividendos declarados, no valor de R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos), sejam pagos em moeda corrente nacional, até o final do exercício social de 2021, conforme parcelas e datas a serem fixadas pela Administração da Companhia.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Os valores declarados como dividendos não estão sujeitos à atualização monetária ou remuneração entre a data de declaração e de efetivo pagamento.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Será considerada como data de declaração do dividendo mínimo obrigatório a data de realização da assembleia geral ordinária e extraordinária, que irá deliberar sobre a proposta da administração de destinação de resultados do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a qual será realizada, em primeira convocação, em 27 de abril de 2021.

Assim, caso a assembleia geral ordinária e extraordinária seja realizada em primeira convocação, ou seja, 27 de abril de 2021, as ações de emissão da Companhia serão negociadas sem direito aos dividendos (*ex-dividendos*) a partir do dia 28 de abril de 2021, inclusive.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados

Não aplicável, tendo em vista que durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos

Não aplicável, tendo em vista que durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores

A Companhia tem somente ações ordinárias. Para fins de cálculo do valor do dividendo e juros sobre capital próprio por ação, consideramos o número total de ações, excluindo as ações ordinárias da Companhia mantidas em tesouraria ao final dos respectivos exercícios sociais.

Exercício social findo em:	Lucro líquido por ação ordinária (R\$)
31.12.2020	R\$0,4357477662
31.12.2019	N/A*
31.12.2018	N/A*
31.12.2017	N/A*

*Nos exercícios sociais findos em 31.12.2019, 31.12.2018 e 31.12.2017 a Companhia não era sociedade por ações.

b. Dividendo e juro sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores

A Companhia tem somente ações ordinárias. Para fins de cálculo do valor do dividendo e juros sobre capital próprio por ação, consideramos o número total de ações, excluindo as ações ordinárias da Companhia mantidas em tesouraria ao final dos respectivos exercícios sociais.

Provento (por ação ordinária)	2020 (R\$)	2019 (R\$)	2018 (R\$)	2017 (R\$)
Bruto				
Dividendo	0,1034900945	N/A*	N/A*	N/A*
Juros sobre capital próprio	N/A	N/A*	N/A*	N/A*
Total	0,1034900945	N/A*	N/A*	N/A*

**Nos exercícios sociais findos em 31.12.2019, 31.12.2018 e 31.12.2017 a Companhia não era sociedade por ações.*

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal

a. Identificar o montante destinado à reserva legal

O montante de R\$4.676.197,78 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e setenta e oito centavos), correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido apurado no exercício, será destinado a reserva legal.

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

Nos termos do art. 193 da Lei das S.A., parcela correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício deve ser aplicada, antes de qualquer outra destinação à constituição da reserva legal. Ressalta-se, contudo, que a reserva legal não pode exceder o montante correspondente a 20% (cinco por cento) do capital social e que a Lei das S.A. faculta a possibilidade de não ser destinada parcela do lucro líquido para formação da reserva legal quando seu saldo, acrescido do montante da reserva de capital, corresponder a mais de 30% (trinta por cento) do capital social.

No caso da Companhia, a reserva legal ainda não atingiu o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, de forma que a Companhia necessariamente deve destinar parcela do lucro líquido do exercício para a formação da reserva legal.

Assim, o montante que será destinado para a reserva legal foi calculado em consonância com o art. 193 da Lei das S.A., combinando com o artigo 38, parágrafo 2º, I do Estatuto da Companhia, mediante a multiplicação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$93.523.955,68 (noventa e três milhões, quinhentos e vinte e três mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), por 5% (cinco por cento).

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos

a. Descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não emite ações preferenciais.

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não emite ações preferenciais.

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não emite ações preferenciais.

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não emite ações preferenciais.

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não emite ações preferenciais.

10. Em relação ao dividendo obrigatório

a. Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto

De acordo com o art. 38, parágrafo 2º, I, do Estatuto da Companhia, parcela de 5% (cinco por cento) do lucro líquido será aplicada, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. Parcela do lucro remanescente, por proposta da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do art. 195 da Lei das S.A.

Do saldo remanescente, após as deduções/reversões indicadas no parágrafo acima, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída a título de dividendo mínimo obrigatório.

Adicionalmente, com base no art. 204 da Lei das S.A. e nos parágrafos 2º e 3º do artigo 37 do Estatuto Social da Companhia, a Companhia poderá declarar dividendos intermediários e intercalares e juros sobre o capital próprio, que poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

b. Informar se ele está sendo pago integralmente

O dividendo mínimo obrigatório para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, no valor total de R\$22.211.939,47 (vinte e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos), será pago integralmente, em moeda corrente nacional, até o final do exercício social de 2021.

c. Informar o montante eventualmente retido

Não aplicável, tendo em vista que não haverá retenção do dividendo mínimo obrigatório.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia

a. Informar o montante da retenção

Não aplicável, tendo em vista que não haverá retenção do dividendo mínimo obrigatório.

b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos

Não aplicável, tendo em vista que não haverá retenção do dividendo mínimo obrigatório.

c. Justificar a retenção dos dividendos

Não aplicável, tendo em vista que não haverá retenção do dividendo mínimo obrigatório.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências

a. Identificar o montante destinado a reserva

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de contingências da Companhia.

b. Identificar a perda considerada provável e sua causa

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de contingências da Companhia.

c. Explicar porque a perda foi considerada provável

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de contingências da Companhia.

d. Justificar a constituição da reserva

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de contingências da Companhia.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar

a. Informar o montante destinado a reserva de lucros a realizar

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de lucros a realizar.

b. Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de lucros a realizar.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias

a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva

A Companhia possui uma reserva estatutária denominada “Reserva de Investimento”, conforme art. 38, parágrafo 2º, VI, do Estatuto Social da Companhia, com as seguintes principais características: *“a “Reserva de Investimento”, terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, até o limite de 100% (cem por cento) do capital social, observado que o saldo desta Reserva de Investimento, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia”.*

b. Identificar o montante destinado a reserva

Com relação aos lucros do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$64.836.245,72 (sessenta e quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois centavos) será destinado à “Reserva de Investimentos” da Companhia, prevista no art. 38, parágrafo 2º, VI, do Estatuto Social da Companhia.

c. Descrever como o montante foi calculado

Descrição	Valores (R\$)
(+) Lucro Líquido do exercício	93.523.955,68
(-) Constituição da Reserva Legal	4.676.197,78
(=) Lucro líquido ajustado do exercício	88.847.757,90
Dividendo mínimo obrigatório a ser declarado na AGO	22.211.939,47
Lucros distribuídos *	1.799.572,70
(=) Saldo de lucros remanescente	64.836.245,72
(-) Destinação para reserva estatutária	64.836.245,72

* No decorrer do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, enquanto a Companhia ainda era uma sociedade limitada, distribuiu lucros do referido exercício corrente aos seus então sócios no montante total de R\$1.799.572,70.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital

a. Identificar o montante da retenção

Não aplicável, tendo em vista que não haverá retenção de lucros prevista em orçamento de capital.

b. Fornecer cópia do orçamento de capital

Não aplicável, tendo em vista que não haverá retenção de lucros prevista em orçamento de capital.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais

a. Informar o montante destinado a reserva

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

b. Explicar a natureza da destinação

Não aplicável, tendo em vista que não haverá destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

**MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO III

**PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E MEMBROS DO
CONSELHO FISCAL
(SEÇÃO 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA)**

(Conforme artigo 12, inciso II, da ICVM 481/09)

(ii) **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

13 Remuneração dos Administradores

13.1 - Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e local onde o documento pode ser localizado

Em 19 de junho de 2020, nosso Conselho de Administração aprovou nossa Política de Remuneração, conforme alterada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 07 de agosto de 2020 ("Política de Remuneração"). A Política de Remuneração é aplicável aos membros do Conselho de Administração, Diretores Estatutário e não Estatutários, membros dos Conselhos Fiscal (caso instalado) e membros do Comitê de Auditoria, e demais comitês de assessoramento, estatutários ou não estatutários ("Pessoas Sujeitas à Política").

A Política de Remuneração visa estabelecer diretrizes que deverão ser observadas no âmbito da remuneração das Pessoas Sujeitas à Política, consolidando seus interesses com os nossos objetivos e os objetivos de nossas controladas.

Os elementos que compõe as remunerações dos administradores visam: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, estabelecendo diretrizes para a fixação de eventual remuneração e benefícios concedidos aos executivos.

A nossa Administração entende que a remuneração das Pessoas Sujeitas à Política de Remuneração é compatível com as melhores práticas observadas pelo nosso mercado de atuação, o que contribui para a atração e a retenção de profissionais devidamente qualificados para o desempenho de suas funções.

O inteiro teor da nossa Política de Remuneração poderá ser consultado no nosso site de relações com investidores (ri.lavvi.com.br) ou no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), na categoria Política de Remuneração.

(iii) 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

b. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Em 16 de março de 2021, o Conselho de Administração propôs, *ad referendum* da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia a ser realizada em 27 de abril de 2021, o valor de até R\$6.156.100,00 (seis milhões, cento e cinquenta e seis mil e cem reais) para a remuneração anual global dos nossos administradores para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021.

A remuneração das Pessoas Sujeitas à Política poderá, conforme aplicável, ser constituída pelos seguintes elementos: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) benefícios; e (iii) remuneração baseada ou referenciadas em ações.

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado. A remuneração dos membros do Conselho de Administração será proporcional às suas respectivas atribuições, responsabilidades e demanda de tempo.

Atualmente, os membros do nosso Conselho de Administração somente recebem remuneração fixa, não recebendo benefícios, remuneração variável ou remuneração baseada em ações. No entanto, caso seja de interesse da Companhia, poderá vir a ser aprovada remuneração variável, a qual poderá incluir bônus, ou ainda, remuneração baseada em contratos de opções de ações em que os membros do Conselho de Administração poderão fazer jus, na condição de beneficiários, por meio de Planos Gerais que sejam aprovados pela Companhia. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Diretoria Estatutária

A remuneração dos nossos Diretores é estruturada de forma justa e compatível com as funções e os riscos inerentes ao cargo, assegurando o alinhamento de seus interesses com os nossos.

A remuneração dos nossos diretores estatutários é composta pelos seguintes elementos: (i) remuneração fixa, composta por pró-labore, sendo alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; e (ii) variável, composta por bônus atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas realizadas.

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência, não possuímos Conselho Fiscal instalado.

(iv) 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

No caso de instalação do Conselho Fiscal, buscaremos assegurar uma remuneração compatível com os limites definidos na legislação aplicável, garantindo-se adequada retribuição destes pelo exercício de suas funções. Os membros do nosso Conselho Fiscal receberão uma remuneração fixa, equivalente a, pelo menos, o mínimo legal estabelecido pelo art. 162, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada. Os membros do Conselho Fiscal serão, também, obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de suas funções.

Comitês de Assessoramento

Os Comitês de Assessoramento são os comitês, estatutários ou não estatutários, criados com o objetivo de auxiliar a Companhia e seus Administradores na condução das atividades em conformidade com as políticas, códigos e regimentos da Companhia, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis, podendo ou não ser permanentes, de acordo com as necessidades da Companhia. Atualmente a Companhia possui um Comitê de Auditoria, em conformidade o disposto no Regulamento do Novo Mercado da B3.

Os membros do Comitê de Auditoria, e demais Comitês de Assessoramento, quando instalados, que não exercem outras funções na Companhia são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Adicionalmente, todos os membros dos Comitês de Assessoramento são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

ii. em relação aos 3 últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total

No exercício de 2020, a Diretoria Estatutária foi responsável por 97% da remuneração total enquanto o Conselho de Administração, por 3%.

Anteriormente a 2020, a Lavvi era constituída sob a forma de sociedade limitada, os seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios da Lavvi, renunciaram ao seu direito à remuneração.

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos nossos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações, assim como a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

A remuneração total e individual dos Diretores Estatutários é determinada pelo Conselho de Administração, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mesmo setor da Companhia, de acordo com a função.

O Conselho de Administração é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento e da Diretoria. A remuneração fixa da Diretoria Executiva, por sua vez, será reajustada conforme dissídio aplicável aos demais colaboradores da Companhia. A remuneração variável, em dinheiro, é calculada

(v) 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

iv. razões que justificam a composição da remuneração

Analisamos nossa performance e o desempenho de nossos administradores para manter uma remuneração compatível com as práticas de mercado, adequadas a qualidade e responsabilidades de nossos executivos e dentro de nossas possibilidades financeiras. As razões que justificam a composição da remuneração são o incentivo na melhoria da nossa gestão e a permanência de nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento e ao desempenho no curto prazo.

v. a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Nos três últimos exercícios sociais, sendo à época a Lavvi constituída sob a forma de sociedade limitada, os seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios cotistas da RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (sócia cotista da Lavvi), renunciaram ao seu direito à remuneração. Em 19 de junho de 2020, a Companhia adotou novas práticas de remuneração para os administradores, sendo que todos os seus membros passaram a ser remunerados, com exceção daqueles que renunciaram ao seu direito à remuneração.

c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Remuneração fixa: A remuneração fixa é individualizada quando permitido pela legislação aplicável e é proporcional à responsabilidade específica do cargo, tempo dedicado às funções, competência e reputação profissional, experiência individual e criação de valor dos serviços com foco em sua perenidade.

Remuneração variável: Os principais indicadores de desempenho da Companhia e dos administradores são: lucro líquido, orçamento corporativo, índice de satisfação do cliente apurado internamente, caixa da Companhia.

A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos nossa performance e o desempenho de nossos administradores regularmente através de uma avaliação formal de desempenho ao final de cada ano, de forma a acompanhar o atingimento das metas, de nossa Companhia e individuais, calculando o aumento do salário base e o valor da bonificação de acordo com o merecimento de cada administrador.

(vi) **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo

A nossa Política de Remuneração se alinha com os nossos interesses de curto e médio prazo, na medida em que atrela a Diretoria a metas financeiras, metas internas de resultados de nossa Companhia e metas individuais, todas voltadas ao nosso plano de negócios.

f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Ainda que determinados administradores da Companhia atuem como administradores da Cyrela, acionista controladora da Companhia, não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia.

Desta forma, a remuneração de tais administradores em função do exercício de cargo de administrador na Companhia é suportada integralmente pela Companhia, conforme descrito e discriminado em maiores detalhes no item 13.15 deste Formulário de Referência.

g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como alienação do controle societário da Companhia

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

Participam do processo decisório sobre remuneração a nossa Assembleia Geral e o nosso Conselho de Administração. A remuneração global dos nossos Administradores é fixada por meio de nossa Assembleia Geral, devendo o nosso Conselho de Administração fixar as remunerações individuais de seus membros e dos membros da nossa Diretoria, bem como dos membros de nosso Conselho Fiscal, caso instalado, dos membros do nosso Comitê de Auditoria e demais comitês ("Pessoas Sujeitas à Política"). Além disso, o nosso Conselho de Administração deve determinar a remuneração global dos administradores, membros do Conselho Fiscal e de comitês de nossas Controladas, sendo que a Assembleia Geral da Companhia ou de cada Controlada, conforme aplicável, aprovará tal remuneração global e seus respectivos órgãos, Conselho de Administração ou Diretoria. Também cabe ao nosso Conselho de Administração determinar a alocação de cada parte da remuneração, dentre as quais (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) participação nos lucros; (iv) benefícios; (v) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; e (vi) remuneração baseada ou referenciadas em ações, conforme aplicável, levando em consideração a estrutura de remuneração

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

de cada órgão da administração, bem como estabelecer a remuneração dos membros de nossos Comitês.

ii. *critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos*

Para fixação da remuneração individual, o nosso Conselho de Administração realiza pesquisas de mercado periódicas, visando a identificação de padrões remunerativos no nosso mercado de atuação, e caso necessário, lhe é facultado contratar empresas de consultoria especializadas no tema em questão.

Como parâmetro, a remuneração fixa das Pessoas Sujeitas à Política é proporcional à responsabilidade do cargo, ao tempo dedicado às funções, à competência e reputação profissional, experiência individual e ao valor dos serviços com foco em sua perenidade e criação de valor no longo prazo. A remuneração variável, quando aplicável aos nossos Administradores, observará as regras gerais previstas na nossa Política de Remuneração, não estando sujeita a reajustes, mas sim ao atendimento de metas, sendo estabelecida conforme nossos resultados e de nossa administração. Para isso, nosso indicadores e metas são revisados periodicamente, de modo a refletir mudanças na nossa estratégia e nosso planejamento de resultados.

Os nossos Diretores também podem participar de um programa anual de bônus. O valor a ser determinado no programa de bônus, é resultante: (i) de uma avaliação objetiva; e (ii) de uma avaliação subjetiva. Enquanto a avaliação objetiva verifica o cumprimento de metas organizacionais, a avaliação subjetiva considera um exame realizado de determinados parâmetros pré-estabelecidos internamente, conforme venha a ser determinado pelo nosso Conselho de Administração. Referido pagamento é realizado no período de até 12 (doze) meses subsequentes ao encerramento do exercício social avaliado. Além disso, os nossos Diretores podem fazer jus a participação nos nossos lucros, de acordo com deliberação específica em sede de Assembleia Geral, e observado o nosso Estatuto Social.

iii. *com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor*

O nosso Conselho de Administração avalia no mínimo anualmente a conformidade da Política de Remuneração e, principalmente, a atualização e/ou aplicabilidade dos critérios adequados.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	5	0	11
Nº de membros remunerados	2	5	0	7
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	300.000,00	2.898.000,00	0	3.198.000,00
Benefícios direto e indireto	0	0	0	0,00
Participações em comitês	0	0	0	0,00
Outros	60.000,00	579.600,00	0	639.600,00
Descrição de outras remunerações fixas	Encargos sociais relativos às remunerações apresentadas.	Encargos sociais relativos às remunerações apresentadas.		
Remuneração variável				
Bônus	0	2.318.500,00	0	2.318.500,00
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Observação	<p>1. O número total de membros corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular CVM/SEP No 0201/2021.</p> <p>2. O número de membros remunerados corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, aos quais serão atribuídas remunerações reconhecidas no resultado do exercício, conforme disposto no Ofício Circular CVM/SEP No 01/2021.</p> <p>3. Os campos relativos a "Número de Membros" consideram os somente os membros titulares do Conselho de Administração.</p>	<p>1. O número total de membros corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular CVM/SEP No 01/2021.</p> <p>2. O número de membros remunerados corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, aos quais serão atribuídas remunerações reconhecidas no resultado do exercício, conforme disposto no Ofício Circular No 01/2021.</p>		
Total da remuneração	360.000,00	5.796.100,00	0	6.156.100,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	5	0	11
Nº de membros remunerados	2	5	0	7
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	100.000,00	1.368.190,87	0	1.468.190,87
Benefícios direto e indireto	0	0	0	0
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	20.000,00	273.638,17	0	293.638,17
Descrição de outras remunerações fixas	Encargos sociais relativos às remunerações apresentadas.	Encargos sociais relativos às remunerações apresentadas.		
Remuneração variável				
Bônus	0	1.899.558,39	0	1.899.558,39
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	120.000,00	3.541.387,43	0	3.661.387,43

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e do conselho fiscal

Exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2021 (estimado)				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	5	N/A	11
Nº total de membros remunerados	2	5	N/A	7
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	R\$0,00	N/A	R\$0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	R\$2.318.500,00	N/A	R\$2.318.500,00
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	R\$2.318.500,00	N/A	R\$2.318.500,00
Participação no resultado				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	N/A	N/A	N/A	N/A
Nº total de membros remunerados	N/A	N/A	N/A	N/A
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	R\$1.905.741,90	N/A	R\$1.905.741,90
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	R\$1.905.741,90	N/A	R\$1.905.741,90
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	R\$1.899.558,39	N/A	R\$1.899.558,39
Participação no resultado				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	N/A	N/A	N/A

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	N/A	N/A	N/A	N/A
Nº total de membros remunerados	N/A	N/A	N/A	N/A
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	N/A	N/A	N/A
Participação no resultado				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	N/A	N/A	N/A

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	N/A	N/A	N/A	N/A
Nº total de membros remunerados	N/A	N/A	N/A	N/A
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	N/A	N/A	N/A
Participação no resultado				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	N/A	N/A	N/A

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

13.4 - Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

- a. **termos e condições gerais**
Não aplicável.
- b. **principais objetivos do plano**
Não aplicável.
- c. **forma como o plano contribui para esses objetivos**
Não aplicável.
- d. **como o plano se insere na política de remuneração da Companhia**
Não aplicável.
- e. **como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo**
Não aplicável.
- f. **número máximo de ações abrangidas**
Não aplicável.
- g. **número máximo de opções a serem outorgadas**
Não aplicável.
- h. **condições de aquisição de ações**
Não aplicável.
- i. **critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**
Não aplicável.
- j. **critérios para fixação de prazo de exercício**
Não aplicável.
- k. **forma de liquidação**
Não aplicável.
- l. **Restrições à transferência das ações**
Não aplicável.
- m. **critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou**

extinção do plano

n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

13.5 - Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.6- Opções em Aberto

13.6 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

13.7 - Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais:

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

13.8 - Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções:

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

a. *modelo de precificação*

b. *dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco*

c. *método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado*

d. *forma de determinação da volatilidade esperada*

e. *se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo*

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis detidas por administradores e conselheiros fiscais – por órgão

Companhia	31/12/2020
	Ações
Conselho de Administração	69.550.567
Diretoria Estatutária	5.200

Cyrela	Em 31/12/2020
	Ações
Conselho de Administração	101.837.673
Diretoria Estatutária	1

RH	Em 31/12/2020
	Quotas
Conselho de Administração	41.932.493
Diretoria Estatutária	-

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Não aplicável, visto que até a data deste Formulário de Referência não conferimos planos de previdência aos nossos membros do Conselho de Administração e aos nossos diretores estatutários.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	5,00	0,00	0,00	6,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	5,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	490.000,00	0,00	0,00	60.000,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	111.647,64	0,00	0,00	40.000,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	228.031,81	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2020	Os valores de remuneração em 2020 contemplaram apenas 4 meses do exercício, tendo em vista que até agosto a Companhia era Ltda. Para 2021, o valor deve ser superior, considerando que a remuneração integralmente, nos 12 meses.
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal.
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal.

Conselho de Administração	
31/12/2020	Os valores de remuneração em 2020 contemplaram apenas 4 meses do exercício, tendo em vista que até agosto a Companhia era Ltda. Para 2021, o valor deve ser superior, considerando que a remuneração integralmente, nos 12 meses.
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal.
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

13.12 - Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia

Na data deste Formulário de Referência não havia arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

13.13 - Em relação aos três últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Órgão	2020
Conselho de Administração	3%
Diretoria Estatutária	97%
Conselho Fiscal	N/A

Órgão	2018
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	N/A
Conselho Fiscal	N/A

Órgão	2019
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	N/A
Conselho Fiscal	N/A

A Companhia era uma sociedade limitada nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, de modo que não houve remuneração de membros de órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal.

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

13.14 - Em relação aos três últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência, os nossos administradores não receberam remuneração por qualquer outra razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

13.15 - Em relação aos três últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020 – Remuneração recebida em razão de cargo exercido em outras sociedades			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Controladores Diretos e Indiretos	3.110.928,59	-	3.110.928,59
Controladas do emissor	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019 – Remuneração recebida em razão de cargo exercido em outras sociedades			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Controladores Diretos e Indiretos	1.503.060,00	-	1.503.060,00
Controladas do emissor	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018 – Remuneração recebida em razão de cargo exercido em outras sociedades			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Controladores Diretos e Indiretos	1.039.476,00	-	1.039.476,00
Controladas do emissor	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-

13.16 – Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Diretoria Estatutária

a) Número total de membros

Previsão para 2021

Meses	Nº de Membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	5
Mai	5
Junho	5
Julho	5
Agosto	5
Setembro	5
Outubro	5
Novembro	5
Dezembro	5
Média	5

b) Número de membros remunerados

Previsão para 2021:

Meses	Nº de Membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	5
Maiο	5
Junho	5
Julho	5
Agosto	5
Setembro	5
Outubro	5
Novembro	5
Dezembro	5
Média	5

Conselho de Administração

a) Número total de membros

Previsão para 2021:

Meses	Nº de Membros
Janeiro	6
Fevereiro	6
Março	6
Abril	6
Maio	6
Junho	6
Julho	6
Agosto	6
Setembro	6
Outubro	6
Novembro	6
Dezembro	6
Média	6

b) Número de membros remunerados

Previsão para 2021:

Meses	Nº de Membros
Janeiro	2
Fevereiro	2
Março	2
Abril	2
Maió	2
Junho	2
Julho	2
Agosto	2
Setembro	2
Outubro	2
Novembro	2
Dezembro	2
Média	2

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

**MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA

(conforme artigo 11, inciso I, da ICVM 481/09)

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 1º A LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”) e pelas demais leis e regulamentações que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Novo Mercado” e “B3”, respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado (“Regulamento do Novo Mercado”).

Parágrafo 2º As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, transferir e/ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis; (ii) a construção de imóveis; (iii) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (v) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e compra de unidades habitacionais e/ou comerciais; (vi) a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; (vii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; (viii) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação de unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos a sua implantação; (ix) a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto, no Brasil ou no exterior.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$106.516.652,00 (cento e seis milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e cinquenta e dois reais), dividido em 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º É vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 2º O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º Todas ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com quem a Companhia mantém contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais, conforme venha a ser definido no respectivo contrato, observados os limites máximos fixados pela CVM, nos termos do parágrafo 3º, do art. 35, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações, poderá ser realizada sem direito de preferência para os antigos acionistas ou com a redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentos milhões) ações ordinárias, excluídas as ações já emitidas, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º O aumento do capital social, dentro de seu capital autorizado, será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e condições de integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda: (i) deliberar sobre a emissão de ações e de bônus de subscrição; (ii) de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia ou de sociedade sob seu controle, direto ou indireto, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem que os acionistas tenham direito de preferência na outorga ou subscrição destas ações; (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações; e (iv) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo para exercício desse direito pelos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, desde que a colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações, em oferta pública para aquisição de controle, nos termos do Artigo 172 da Lei das S.A.

Artigo 7º A mora do acionista na integralização do capital subscrito importará a cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária com base no IGP-M, na menor periodicidade legalmente aplicável, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação, sem prejuízo das demais sanções legais aplicáveis.

Artigo 8º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III **DA ADMINISTRAÇÃO**

Seção I - Disposições Gerais

Artigo 9º A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 1º Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo 2º O disposto no Parágrafo 1º deste Artigo 9º não se aplicará na hipótese de vacância, desde que a acumulação de cargos mencionada no Parágrafo 1º acima e as respectivas providências sejam devidamente divulgadas na forma do Regulamento do Novo Mercado e cesse no prazo de até 1 (um) ano.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria (“Administradores”) serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro próprio, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos Administradores eleitos.

Parágrafo 4º Os Administradores da Companhia deverão aderir aos regimentos internos e políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo de adesão, conforme aplicável.

Parágrafo 5º Os Administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

Parágrafo 6º O termo de posse de que trata o Parágrafo 3º acima deverá contemplar, necessariamente, a sujeição do administrador eleito à cláusula compromissória prevista no Artigo 48 deste Estatuto Social.

Seção II - Conselho de Administração

Subseção I – Composição

Artigo 10. O Conselho de Administração será composto por no mínimo 6 (seis) e no máximo 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, devendo o enquadramento dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo 1º acima, o resultado gerar um número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º Para fins do Estatuto Social, entende-se por "Conselheiros Independentes" aqueles que atendam aos critérios de independência e enquadramento fixados no Regulamento do Novo Mercado, bem como, enquanto a companhia possuir acionista controlador, aqueles eleitos mediante as faculdades previstas nos parágrafos 4º e 5º do art. 141 da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Subseção II – Eleição

Artigo 11. Ressalvado o disposto no Artigo 12, a eleição dos membros do Conselho de Administração será realizada pelo sistema de chapas.

Parágrafo 1º Na eleição de que trata este Artigo 11, somente poderão concorrer as chapas: (i) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (ii) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

Parágrafo 2º O Conselho de Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração (ou em data anterior, caso assim requerido pela legislação aplicável), disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa por ela indicada, contendo: (i) sua qualificação completa, com indicação de pelo menos um domicílio no qual o administrador receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de gestão; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, a principal atividade profissional que exerce no momento e, se for o caso, os cargos ocupados em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias,

bem como escolaridade e qualificações profissionais e acadêmicas; (iii) declaração de que não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações, (iv) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado, incluindo declaração de que não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (v) declaração de que atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (vi) declaração de que não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 das Sociedades por Ações, ou, na sua impossibilidade, informações detalhadas sobre as razões que impedem tal declaração; e (vii) confirmação do cumprimento dos requisitos definidos no Regulamento do Novo Mercado, especialmente o candidato indicado ao cargo de Conselheiro Independente.

Parágrafo 3º Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, juntamente com a proposta de chapa, a ser apresentada nos termos da regulamentação vigente, encaminhar ao Conselho de Administração: (i) declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo 2º anterior, devendo a divulgação observar os termos da regulamentação vigente; ou, alternativamente (ii) declarar que obtiveram do indicado a informação de que está em condições de firmar tal declaração, indicando as eventuais ressalvas.

Parágrafo 4º A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Cada acionista somente poderá votar em uma chapa e os votos serão computados com observância do Parágrafo 2º do Artigo 5º, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Parágrafo 6º Sempre que forem indicados candidatos de forma individual, a votação não se dará pelo sistema de chapas e ocorrerá na forma de votação individual de candidatos, observado, para fins de indicação, o percentual mínimo do capital social aplicável nos termos da legislação e da regulamentação da CVM.

Artigo 12. Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado a acionistas, desde que observados os percentuais mínimos de participação no capital social previstos na legislação aplicável, requerer a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas antes da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 1º Instalada a Assembleia Geral, a Mesa promoverá, à vista das assinaturas constantes do Livro de Presenças e no número de ações de titularidade dos acionistas presentes, o cálculo do número de votos que caberão a cada acionista.

Parágrafo 2º Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, deixará de haver a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 11, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo 3º deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

Parágrafo 4º Caso a Companhia esteja sob controle de acionista ou grupo de acionistas, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista nos Parágrafos 4º e 5º do Artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, excluído o acionista controlador, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 11 deste Estatuto Social que sejam com ela incompatíveis.

Artigo 13. O Conselho de Administração elegerá, dentre seus membros, seu Presidente e seu Vice-Presidente, devendo tal eleição ocorrer na primeira reunião após a posse dos Conselheiros ou na primeira reunião seguinte à ocorrência de vacância desses cargos.

Subseção III – Reuniões e Substituições

Artigo 14. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada 3 (três) meses e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente ou por 2/3 (dois terços) de seus membros, mediante notificação escrita, por meio físico ou eletrônico, ou de qualquer outra forma que permita a comprovação do recebimento pelo destinatário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados.

Parágrafo Único Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 14, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 15. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

Parágrafo 2º Nenhum membro do Conselho de Administração poderá participar de deliberações e discussões do Conselho de Administração ou de quaisquer órgãos da administração da Companhia ou das sociedades por ela controladas, exercer o voto ou, de qualquer forma, intervir nos assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Companhia ou de suas controladas, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo 3º Salvo exceções expressas neste Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes às reuniões. Em caso de empate, o Presidente do Conselho de Administração terá voto de qualidade.

Parágrafo 4º O Presidente da Companhia, ou seu substituto, participará das reuniões do Conselho de Administração, ausentando-se, quando solicitado.

Artigo 16. Ressalvado o disposto na legislação aplicável e observado o previsto no Parágrafo Único deste Artigo 16, ocorrendo vacância no cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando deverá ser eleito o Conselheiro que completará o mandato do substituído. Ocorrendo vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, deverá ser convocada, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do evento, Assembleia Geral para eleger os substitutos, os quais deverão completar o mandato dos substituídos.

Parágrafo Único Em caso de vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente ocupará o cargo vago até a eleição de novo Presidente, respeitada a limitação prevista no Artigo 9, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

Artigo 17. No caso de ausência, o Conselheiro ausente poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro indicado mediante

manifestação escrita, por meio físico ou eletrônico, entregue, na data da reunião, ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Presidente da Mesa, caso este não seja o Presidente do Conselho de Administração, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Conselheiro ausente.

Parágrafo 1º Caso o Conselheiro a ser representado seja Conselheiro Independente, o Conselheiro que o representar também deverá se enquadrar na condição de Conselheiro Independente, salvo se os termos de seu voto já estiver previamente definido.

Parágrafo 2º No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente.

Parágrafo 3º Em caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente, competirá ao Presidente indicar, dentre os demais membros do Conselho de Administração, seu substituto.

Artigo 18. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Os Conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio físico ou eletrônico.

Parágrafo 1º Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do *caput*, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia física ou eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º Deverão ser arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Subseção IV – Competência

Artigo 19. Compete ao Conselho de Administração a orientação geral dos negócios da Companhia e de suas controladas, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela legislação e regulamentação aplicável, por este Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado, pelas políticas e regimentos da Companhia, e por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia:

- (i) aprovação de plano de negócios e/ou de orçamento anuais da Companhia, com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo, trimestralmente, com o objetivo de verificar a aderência ao plano de negócios e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos;
- (ii) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia ou uma controlada da Companhia (a) cujo valor envolvido supere o montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia ou da controlada da Companhia;
- (iii) celebração de qualquer contrato financeiro (inclusive empréstimos, mútuos, emissão de debêntures, CRIs e financiamento) pela Companhia ou uma controlada da Companhia, exceto no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH);
- (iv) investimento, aquisição, contratação ou obrigação de aquisição pela Companhia ou controlada da Companhia, de qualquer forma de participação no capital social de outra sociedade, independentemente do valor envolvido;
- (v) emissão, resgate ou recompra de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia que não estejam previstos no plano de negócios ou orçamento anual da Companhia;

- (vi) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma controlada da Companhia, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (vii) a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações;
- (viii) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos de participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia ou controladas da Companhia;
- (ix) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (x) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e de controladas da Companhia, bem como a fixação de suas atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;
- (xi) fiscalização da gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, tais como, instalação de auditoria interna ou por empresa especializada;
- (xii) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável;
- (xiv) deliberar sobre os temas do Artigo 6º, Parágrafos 1º e 2º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, nos termos do Artigo 6º, Parágrafo 3º deste Estatuto Social;
- (xv) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de notas promissórias, *commercial papers*, *bonds* ou *notes* para distribuição pública ou privada;

(xvi) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento e a eleição de seus membros;

(xvii) aprovar as atribuições e orçamentos: (a) da área de auditoria interna e, diretamente ou por meio do comitê de auditoria, receber o reporte daquela área, avaliando, ao menos anualmente, se a sua estrutura e orçamento são suficientes ao desempenho de suas funções; (b) do comitê de auditoria, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado; e (c) de outros comitês de assessoramento, se e quando instaurados;

(xviii) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta e Ética; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (d) Política de Gerenciamento de Riscos; (e) Política de Transações com Partes Relacionadas; (f) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (g) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável;

(xix) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado; e

(xx) a deliberação, *ad referendum* da assembleia geral de acionistas, sobre a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes.

Artigo 20. Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais ou, em caso de sua vacância, ao Vice-Presidente.

Seção III - Da Diretoria

Subseção I – Composição e Reuniões

Artigo 21. A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo designados: (a) 1 (um) Diretor Presidente; (b) 1 (um) Diretor Financeiro; (c) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; e (d) os demais como Diretor sem designação.

Artigo 22. O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Subseção II – Competência

Artigo 23. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei, por este Estatuto Social, pelas políticas e regimentos da Companhia ou por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social, das políticas e regimentos da Companhia e de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele confiados pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração: (i) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (ii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição; (iii) em conjunto com o Diretor Financeiro, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; e (v) administrar os assuntos de governança corporativa, jurídica e *compliance* em geral.

Parágrafo 2º Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e controladas; (ii) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia e controladas; (iii) em conjunto com o Diretor Presidente, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; (iv) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia e controladas ou coligadas; (v) representar a Companhia perante instituições financeiras, observado, contudo, o disposto no Artigo 26 abaixo; (vi) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia e controladas; (vii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro, fiscal/tributária, facilitéis e compras da Companhia e controladas; (viii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ou coligadas, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior da Companhia e suas controladas e coligadas de forma consolidada; (ix) sugerir e acompanhar oportunidades de fusões e aquisições, (x) planejar, definir e coordenar o dia a dia da Companhia no âmbito administrativo; (xi) planejar, definir e coordenar a infraestrutura do escritório; e (xii) apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial ("ITR") detalhado da Companhia consolidado com suas controladas e coligadas.

Parágrafo 3º Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados); (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às entidades administradoras de mercados organizados nas quais a Companhia venha a ter seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e (v) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Parágrafo 4º Compete aos Diretores sem designação específica demais atos de gestão da Companhia, conforme atribuições que poderão ser definidas pelo Conselho de Administração.

Subseção III - Substituição e Vacância da Diretoria

Artigo 24. O Diretor Presidente será substituído: (i) em caso de ausência ou impedimento por período de até 30 (trinta) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 (trinta) dias e inferior a 120 (cento e vinte) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer outro diretor designado pelo Conselho de Administração; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

Artigo 25. Os demais Diretores serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 (cento e vinte) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer diretor indicado pelo Diretor Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

Subseção IV- Representação da Companhia

Artigo 26. Ressalvadas as regras constantes da política de alçadas financeiras da Companhia e os casos previstos nos Parágrafos deste Artigo 26, a Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura:

- (i) de 2 (dois) Diretores, assinando em conjunto;
- (ii) de qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos; ou
- (iii) de 2 (dois) procuradores com poderes específicos.

Parágrafo 1º Os atos para os quais este Estatuto Social exija autorização prévia do Conselho de Administração somente serão válidos uma vez preenchido esse requisito.

Parágrafo 2º É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao seu objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Parágrafo 3º Para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou fianças, a Companhia será necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato.

Artigo 27. Exceto se de outra forma previsto neste Estatuto Social, as procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por 2 (dois) Diretores, que estabelecerão os poderes do procurador e, excetuando-se as outorgadas para fins judiciais, terão sempre prazo determinado de vigência.

CAPÍTULO IV

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 28. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim o exigirem.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral é competente para decidir sobre todos os atos relativos à Companhia, bem como para tomar as decisões que julgar conveniente à defesa de seus interesses.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária podem ser simultânea e cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local e data e instrumentadas em ata única.

Parágrafo 3º A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou mediante deliberação da maioria dos membros do Conselho de Administração ou, ainda, nas hipóteses previstas no parágrafo único do Artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Parágrafo 5º Os documentos pertinentes à matéria a ser deliberada nas Assembleias Gerais deverão ser colocados à disposição dos acionistas, na sede da Companhia, na data da publicação do primeiro anúncio de convocação, ressalvadas as hipóteses em que a legislação ou a regulamentação vigente exigirem sua disponibilização em prazo maior.

Parágrafo 6º A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando ao menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a lei exigir quórum mais elevado; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo 7º A Assembleia Geral Extraordinária que tiver por objeto a reforma deste Estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo 8º A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por quem o Presidente do Conselho de Administração indicar. O Presidente da Mesa escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo 9º Caberá exclusivamente ao Presidente da Mesa, observadas as normas estabelecidas pelo presente Estatuto Social, resolver qualquer controvérsia relativa ao número de votos de cada acionista, decisão da qual caberá recurso imediato à mesma Assembleia Geral, em cuja deliberação não poderá votar a parte interessada.

Artigo 29. Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas devidamente identificados assinarão o "Livro de Presença de Acionistas", informando seu nome e residência e a quantidade de ações de que forem titulares, observado, ainda, o disposto artigo 31, parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 1º O "Livro de Presença de Acionistas" será encerrado pelo Presidente da Mesa, logo após a instalação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º Os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral após o encerramento do "Livro de Presença de Acionistas" poderão participar da Assembleia Geral, mas não terão direito de votar em qualquer deliberação social.

Artigo 30. A Companhia deverá iniciar o cadastramento de acionistas para tomar parte na Assembleia Geral, com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, cabendo ao acionista apresentar: (i) comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais de sua titularidade, na forma do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, datado de até 5 (cinco) dias anteriores à data de realização da Assembleia Geral, podendo a Companhia dispensar a apresentação desse comprovante; e (ii) instrumento de mandato e/ou documentos que comprovem os poderes do representante legal do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer presencialmente à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no caput, até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Artigo 31. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 5º.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob rubrica genérica.

Parágrafo 2º Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, a qual será assinada pelos integrantes da mesa e pelos acionistas presentes, sendo permitida a lavratura da ata em forma de sumário, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º O registro em ata dos acionistas que tenham participado por meio de boletim de voto a distância ou sistema eletrônico de participação a distância (nos termos do artigo 21-C da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada) será realizado pelo presidente da mesa e o secretário, cujas assinaturas poderão ser feitas por meio de certificação digital ou reconhecidas por outro meio que garanta sua

autoria e integridade em formato compatível com o adotado pela Companhia para a realização da assembleia.

Artigo 32. Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis ou neste Estatuto:

- (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (ii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, bem como definir o número de cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia;
- (iii) reformar o Estatuto Social;
- (iv) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia, bem como qualquer requerimento de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial;
- (v) atribuir bonificações em ações;
- (vi) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- (vii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;
- (viii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Artigo 38, § 3º, deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;
- (ix) deliberar sobre aumento de capital (exceto aquele aprovado dentro do capital autorizado, pelo Conselho de Administração) ou redução do capital social, bem como

qualquer decisão que envolva resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social e de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia;

(x) eleger o liquidante, bem como instalar e eleger os membros do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(xi) aprovar, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, a dispensa da realização de OPA em caso de saída do Novo Mercado; e

(xii) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, dos comitês de assessoramento, e dos membros do Conselho Fiscal, se instalado.

Parágrafo Único. Para fins do Artigo 221 da Lei das Sociedades por Ações, a deliberação acerca da transformação da Companhia prevista no item (iv) deste Artigo 32 observará o quórum de aprovação previsto no Artigo 31 deste Estatuto Social.

Artigo 33. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

Parágrafo 1º Os acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do capital social, poderão convocar a Assembleia Geral mencionada no caput deste Artigo quando o Conselho de Administração não atender, no prazo de 8 (oito) dias de seu recebimento, a pedido de convocação que apresentarem, com a indicação da obrigação descumprida e a identificação do acionista inadimplente.

Parágrafo 2º Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos do acionista também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos que a lei reconhece como essenciais.

Parágrafo 3º A suspensão de direitos cessará logo que cumprida a obrigação.

Artigo 34. É vedado a qualquer acionista intervir em qualquer deliberação em que tiver ou representar interesse conflitante com o da Companhia. Considerar-se-á abusivo, para fins do disposto no Artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, o voto proferido por acionista em deliberação que possa beneficiá-lo de modo particular ou em que tenha ou represente interesse conflitante com o da Companhia.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 35. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Parágrafo 2º A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo, conforme aplicável.

Parágrafo 4º O termo de posse de que trata o Parágrafo 2º acima deverá contemplar, necessariamente, a sujeição do membro do Conselho Fiscal eleito à cláusula compromissória prevista no Artigo 48 deste Estatuto Social.

Parágrafo 5º Em caso de vaga, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 6º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, por qualquer motivo, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 7º Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que: (i) seja inelegível nos termos da lei; (ii) ocupe cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal; (iii) tenha interesse conflitante com a Companhia; membros de órgãos de administração e empregados da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, e o cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia.

Artigo 36. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI

DO EXERCÍCIO FISCAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 37. O exercício fiscal terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

Parágrafo 2º A Companhia poderá: (i) levantar balanços intercalares ou intermediários, semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intercalares ou intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo 3º Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

Parágrafo 4º Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre

a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 38. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(ii) uma parcela, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto nos parágrafos 3º e 4º deste Artigo 37;

(iv) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 3º deste Artigo 38, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) uma parcela, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, reter com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) a Companhia poderá manter a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimento”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, até o limite de 100% (cem por cento) do capital social, observado que o saldo desta Reserva, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

(vii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 3º Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância destinada aos dividendos intercalares.

Parágrafo 4º O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 39. Por proposta aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 41. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

ALIENAÇÃO DE CONTROLE E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 42. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar uma OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 43. A saída da Companhia do Novo Mercado, seja por ato voluntário, compulsório ou em virtude de reorganização societária, deve observar as regras constantes do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 44. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta, e observar os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de OPA mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do inciso (xi) do Artigo 32 deste Estatuto.

Artigo 45. É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo no Regulamento do Novo Mercado, na Lei das Sociedades por Ações ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja

possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 46. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização de oferta pública de aquisição prevista neste Estatuto, no Regulamento do Novo Mercado, na legislação societária ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua liquidação por intermédio de qualquer acionista ou de terceiros. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública até que esta seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VIII **DA LIQUIDAÇÃO**

Artigo 47. A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e, se for o caso, o Conselho Fiscal para tal finalidade.

CAPÍTULO IX **DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

Artigo 48. A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado,

sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49. A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 50. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 51. Observado o disposto no Artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 52. As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações, observarão ao disposto no presente Estatuto Social, no Regulamento do Novo Mercado e na legislação vigente.

Artigo 53. As disposições advindas do Regulamento do Novo Mercado previstas neste Estatuto Social, tais como: os parágrafos 1º e 2º do Artigo 1º, os parágrafos 2º e 3º do Artigo 9º, o parágrafo 3º do Artigo 10, o item (xix) do Artigo 19, os itens (xi) e (xii) do Artigo 32, o Capítulo VII e o Capítulo IX, somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3.

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

MANUAL E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2021

ANEXO V

JUSTIFICATIVAS E IMPACTOS DAS ALTERAÇÕES AO ESTATUTO SOCIAL

(conforme artigo 11, inciso II, da ICVM 481/09)

Alteração	Justificativa e Impacto
Art. 19º Artigo 19. Compete ao Conselho de Administração a orientação geral dos negócios da Companhia e de suas controladas, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela legislação e regulamentação aplicável, por este Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado, pelas políticas e regimentos da Companhia, e por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia: (i) aprovação de plano de negócios e/ou de orçamento anuais da Companhia, com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo, trimestralmente, com o objetivo	Exclusão do item (iv) e alteração do item (viii) do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia para excluir como competência do Conselho de Administração da Companhia a concessão de garantias pela Companhia, a qual será transferida para a Diretoria (vide alteração abaixo), de forma a simplificar e garantir agilidade aos negócios sociais da Companhia. Não há impactos econômicos decorrentes da alteração ora proposta.

de verificar a aderência ao plano de negócios e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos; (ii) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia ou uma controlada da Companhia (a) cujo valor envolvido supere o montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia ou da controlada da Companhia; (iii) celebração de qualquer contrato financeiro (inclusive empréstimos, mútuos, emissão de debêntures, CRIs e financiamento) pela Companhia ou uma controlada da Companhia, exceto no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); ~~(iv) concessão pela Companhia ou por uma controlada da Companhia de quaisquer avais, fianças ou outras garantias, independentemente do valor objeto da garantia, exceto quando tais avais, fianças ou garantias sejam prestadas no contexto de obrigações da Companhia ou de controlada da Companhia aprovadas do inciso (iii) acima;~~ (iv) investimento, aquisição, contratação ou obrigação de aquisição pela Companhia ou controlada da Companhia, de qualquer forma de participação no capital social de outra sociedade, independentemente do valor envolvido; ~~(v)~~ emissão, resgate ou recompra de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia que não estejam previstos no plano de negócios ou orçamento anual da

Companhia; (vii) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma controlada da Companhia, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); (viii) ~~locação de imóveis, inclusive contratos de arrendamento (leasing)~~ e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações; (viiiix) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos de participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia ou controladas da Companhia; (ix) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (xi) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e de controladas da Companhia, bem como a fixação de suas atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social; (xii) fiscalização da gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, tais como, instalação de auditoria interna ou por empresa especializada; (xiii) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; (xiiiixiv) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável; (xiv) deliberar sobre os temas do Artigo 6º, Parágrafos 1º e 2º deste

Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, nos termos do Artigo 6º, Parágrafo 3º deste Estatuto Social; (xvi) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de notas promissórias, commercial papers, bonds ou notes para distribuição pública ou privada; (xvii) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento e a eleição de seus membros; (xviii) aprovar as atribuições e orçamentos: (a) da área de auditoria interna e, diretamente ou por meio do comitê de auditoria, receber o reporte daquela área, avaliando, ao menos anualmente, se a sua estrutura e orçamento são suficientes ao desempenho de suas funções; (b) do comitê de auditoria, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado; e (c) de outros comitês de assessoramento, se e quando instaurados; (xviii~~xix~~) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta e Ética; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (d) Política de Gerenciamento de Riscos; (e) Política de Transações com Partes Relacionadas; (f) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (g) Política de

<p>Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável; (xix) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado; e <u>(xx) a deliberação, ad referendum da assembleia geral de acionistas, sobre a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes.</u></p>	
<p>Art. 26 Ressalvadas as regras constantes da política de alçadas financeiras da Companhia e os casos previstos nos Parágrafos deste Artigo 26, a Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura: (i) de 2 (dois) Diretores, assinando em conjunto; (ii) de qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes</p>	<p>Alteração na redação do artigo 26 do Estatuto Social da Companhia, para inserir seu novo parágrafo 3º, que prevê a concessão de garantias pela Companhia como competência da Diretoria, de forma a simplificar e garantir agilidade aos negócios sociais da Companhia. Não há impactos econômicos decorrentes da alteração ora proposta.</p>

específicos; ou (iii) de 2 (dois) procuradores com poderes específicos. Parágrafo 1º Os atos para os quais este Estatuto Social exija autorização prévia do Conselho de Administração somente serão válidos uma vez preenchido esse requisito.

Parágrafo 2º É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao seu objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Parágrafo 3º Para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou fianças, a mesma será necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato.