

Estratégia Educacional Participações S/A.

CNPJ/MF nº 28.222.443/0001-46

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 158 | 251 | 10.435 | 11.243 |
| Títulos e valores mobiliários | 5 | – | – | 8.917 | – |
| Contas a receber | 6 | – | – | 79.053 | 47.545 |
| Estoques | 7 | – | – | 6.690 | 4.568 |
| Adiantamentos e despesas antecipadas | | – | – | 2.145 | 3.055 |
| Impostos a recuperar | 1 | 1 | 1 | 2.143 | 2.124 |
| Outras contas a receber | | – | 1.103 | 104 | 1.144 |
| Total do ativo circulante | | 158 | 1.354 | 109.487 | 69.679 |
| Não circulante | | | | | |
| Depósitos judiciais | 14 | – | – | 10 | 20 |
| Outras contas a receber | | – | – | 105 | 105 |
| Imobilizado | 9 | – | – | 17.086 | 17.979 |
| Intangível | 10 | – | – | 44.620 | 35.628 |
| Total do ativo não circulante | | – | – | 61.821 | 53.731 |
| Total do ativo | | 158 | 1.354 | 171.308 | 123.411 |
| Passivo e patrimônio líquido | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Fornecedores | | – | – | 6.905 | 3.908 |
| Professores, Autores e Coaching | | – | – | 5.777 | 5.506 |
| Impostos a recolher | | – | 11 | 5.007 | 2.920 |
| Obrigações com pessoal | | – | – | 14.962 | 8.416 |
| Outras contas a pagar | | – | – | 1.136 | 860 |
| Receitas diferidas | 11 | – | – | 112.258 | 70.353 |
| Total do passivo circulante | | – | 11 | 146.046 | 91.962 |
| Não circulante | | | | | |
| Partes relacionadas | 12 | – | 1.160 | – | – |
| Obrigações por cotas de fundo de investimentos | 8 | – | – | 59.799 | – |
| Receitas diferidas | 11 | – | – | 15.911 | 23.627 |
| Empréstimos a pagar | 13 | – | – | – | 25.140 |
| Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas | 14 | – | 8 | 3.548 | 3.498 |
| Investimento em controlada com passivo a descoberto | 8 | 54.154 | 20.991 | – | – |
| Participações a pagar | | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Total do passivo não circulante | | 54.166 | 22.170 | 79.270 | 52.276 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 15 | 3.517 | 3.517 | 3.517 | 3.517 |
| Instrumentos patrimoniais outorgados | 15 | 843 | – | 843 | – |
| Reserva legal | 15 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Prejuízos acumulados | | (58.407) | (24.384) | (58.407) | (24.384) |
| Total do patrimônio líquido | | (54.008) | (20.827) | (54.008) | (20.827) |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 158 | 1.354 | 171.308 | 123.411 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional – Estratégia Educacional Participações S/A. (a “Companhia” ou “Estratégia Educacional”) foi constituída em 19 de julho de 2017, tendo como objetivo exclusivo a participação em outras Companhias que desenvolvam projetos na área educacional. Suas controladas possuem como principais operações a venda de livros digitais (exemplos: preparatórios para concursos públicos e vestibulares) e a prestação de serviços de orientação educacional, por meio de plataforma on-line. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada em São Paulo, Estado de São Paulo. a) **Situação econômica e financeira:** A Companhia apresentou, em 31 de dezembro de 2021, patrimônio líquido negativo de R\$ 50.616 e capital circulante negativo de R\$ 36.559 devido principalmente ao registro da receita diferida, conforme o modelo de negócios da Companhia. A Administração da Companhia minimiza as eventuais necessidades de caixa de curto prazo, uma vez que, tomou todas medidas possíveis para que sua saúde financeira ficasse intacta e para reforçar o seu caixa. Efetuou uma captação de um FIDC junto ao mercado financeiro, no montante de R\$ 66.143, conforme divulgado em detalhes no item b) desta nota explicativa. Além disso, em março de 2022, concluiu a captação da Cédula de Crédito Bancário obtida junto ao banco ABC Brasil S.A., no montante de R\$15.000, conforme divulgado na nota explicativa de evento subsequente nº 22. A Companhia prevê que, no segundo trimestre de 2022 voltará a ter geração de caixa positivo, visto que os principais investimentos realizados na transformação digital e no lançamento das novas verticais de negócios (cursos preparatórios para Vestibular e Residência Médica) serão concluídos. b) **Cessão de direitos:** Em março de 2021, foi aprovada pela administração da Companhia, a estruturação do Estratégia Educacional Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (“FIDC”), sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. O total do Patrimônio Líquido definido pela administração foi no valor de R\$ 66.143, alinhada com a estrutura de capital ótima da Companhia. O objetivo do FIDC é proporcionar aos Cotistas, a valorização de suas Cotas, no longo prazo, por meio de aplicação dos recursos do FIDC, preponderantemente, na aquisição dos Direitos Creditórios do Estratégia Concursos S.A. (“Estratégia”) e aplicação em Ativos Financeiros, de acordo com os critérios estabelecidos em Regulamento. O FIDC adquirirá créditos originados das transações de pagamento via cartão de crédito das principais bandeiras de cartão (Visa, Master, Elo, AMEX e Hiper) por meio da plataforma de pagamentos do Estratégia, garantidos por cessão fiduciária das agendas de recebíveis futuros. O FIDC iniciou suas operações em setembro de 2021, com a emissão de 55.000.000 cotas com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), sendo 36.800.000 cotas seniores com rentabilidade teto de CDI + 5,00% da variação do DI, 13.200.000 cotas mezanino com rentabilidade teto de CDI + 7,00% da variação do DI e 5.000.000 cotas subordinadas juniores do Estratégia. As cotas seniores e mezanino ficaram divididas igualmente com 25.000.000 cotas cada, subscritas pelo Banco Itaú S.A. e ARX Investimentos LTDA. Em outubro de 2021, foi realizada uma nova emissão de 9.400.000 cotas seniores com rentabilidade de CDI +5,00% da variação do DI, subscrita pelo Ibiúna Credit FIM CP e 1.600.000 cotas subordinadas juniores do Estratégia. A totalidade do valor das cotas seniores e mezanino correspondente ao principal investido será amortizada ao longo de 5 (cinco) anos, a partir de sua data da emissão com uma carência de 12 (doze) meses. A rentabilidade acrescida das cotas seniores e mezanino serão pagas mensalmente, a partir da data da emissão.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e sumário das principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 e pronunciamento técnico CPC PME (R1)), e estão apresentadas em reais (R\$). A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de elaboração: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas a seguir.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia: a) **Moeda funcional e de apresentação:** A moeda funcional e de apresentação utilizada para mensurar os itens da Companhia nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o real (R\$), que representa o ambiente econômico no qual a Companhia realiza suas operações. b) **Caixa e equivalentes de caixa:** Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos temporários de curto prazo, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e têm vencimentos inferiores há 90 dias, não excedendo o seu valor de mercado ou de realização. c) **Instrumentos financeiros:** Os ativos e passivos financeiros foram contabilizados e estão sendo apresentados conforme disposições integradas das Seções 11 e 12 da NBC TG 1000 (R1). **Reconhecimento e mensuração:** A Companhia reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos ou passivos financeiros básicos são reconhecidos pelo custo da operação, a menos que o acordo constitua, de fato, uma transação financeira. Se o acordo constitui uma transação financeira, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros com base no valor presente dos pagamentos futuros, descontados pela taxa de juros de mercado para instrumento de dívida semelhante. A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando: (i) os direitos contratuais para os fluxos de caixa do ativo financeiro vençam ou sejam liquidados; (ii) a Companhia transfira para outra parte praticamente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro; (iii) a Companhia, apesar de ter retido alguns riscos e benefícios relevantes da propriedade, transferiu o controle do ativo para outra parte e a outra parte tem a capacidade prática de vender o ativo na íntegra para terceiros não relacionados, e é capaz de exercer essa capacidade unilateralmente, sem precisar impor restrições adicionais à transferência. A Companhia baixa um passivo financeiro (ou parte do passivo financeiro) apenas quando ele é extinto, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato é cumprida, cancelada ou extinta. d) **Contas a receber:** As contas a receber estão registradas aos valores nominais das faturas e deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a qual é constituída com base em análise específica da situação de cada cliente quanto à idade das contas e situação financeira, e/ou em liquidação judicial feita pela Administração, para as quais a Companhia não dispõe de garantias para fazer face às perdas prováveis na respectiva realização. e) **Estoques:** Demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor, os estoques consistem em direitos autorais sobre vendas de cursos e pacotes dos livros digitais. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios menos os custos estimados necessários para efetuar a venda. f) **Investimentos:** Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, com base no balanço patrimonial da investida na mesma data-base do balanço da controladora. É constituída provisão para perdas caso a controlada apresente saldo de passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) e, quando aplicável, para outros investimentos considerados de difícil recuperação. g) **Imobilizado:** Apresentado pelo custo de aquisição, líquido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear conforme as taxas mencionadas na nota explicativa nº 8, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados nas datas de encerramento do exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. h) **Intangível:** Apresentado pelo custo de aquisição, líquido da amortização do período. Os ativos intangíveis são compostos por: (i) Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulado; (ii) Direitos autorais adquiridos para utilização de materiais de propriedade intelectual dos professores, com vida útil definida de 10 anos; (iii) Marcas e patentes referentes ao registro no nome e marca da companhia, não são amortizados (iv) Ágio (“goodwill”), apurado na aquisição de controlada, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor patrimonial. i) **“Impairment” de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos à amortização e/ou depreciação são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor pelo qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Esse último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGCs). Os ativos não financeiros, que tenham sofrido “impairment”, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão e/ou manutenção do “impairment” no fim de cada exercício. j) **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa

Demonstrações dos Resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Receita operacional líquida | 16 | – | – | 164.712 | 146.215 |
| Custos na venda de produtos e serviços | 17 | – | – | (63.198) | (57.236) |
| Lucro bruto | | – | – | 101.514 | 88.979 |
| Despesas comerciais | 17 | – | – | (14.410) | (11.224) |
| Despesas gerais e administrativas | 17 | (22) | (154) | (115.561) | (89.993) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 8 | (34.005) | (16.570) | – | – |
| Outras receitas (despesas) operacionais | | – | – | – | 17 |
| Lucro antes do resultado financeiro | | (34.027) | (16.724) | (28.457) | (12.220) |
| Receitas financeiras | 18 | 2 | 45 | 297 | 568 |
| Despesas financeiras | 18 | 2 | (24) | (5.863) | (5.050) |
| Resultado financeiro | | 4 | 21 | (5.566) | (4.482) |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | (34.023) | (16.703) | (34.023) | (16.703) |
| Imposto de renda e contribuição social | | – | – | (11) | (11) |
| Lucro líquido do exercício | | (34.023) | (16.713) | (34.023) | (16.713) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Lucro líquido do exercício | (34.023) | (16.713) | (34.023) | (16.713) |
| Outros resultados abrangentes | – | – | – | – |
| Resultado abrangente total do exercício | (34.023) | (16.713) | (34.023) | (16.713) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Negativo

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

| | Nota explicativa | Capital social | Instrumentos patrimoniais | Reservas de lucros | | Prejuízos acumulados | Total |
|----------------------------------|------------------|----------------|---------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------|
| | | | | Reserva Legal | Reserva de lucros | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | | 3.517 | – | 40 | (7.671) | – | (4.114) |
| Prejuízo do exercício | | – | – | – | 7.671 | (24.384) | (16.713) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | | 3.517 | – | 40 | – | (24.384) | (20.827) |
| Instrumentos patrimoniais | | 15 | 843 | – | – | – | 843 |
| Prejuízo do exercício | | – | – | – | – | (34.023) | (34.023) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | | 3.517 | 843 | 40 | – | (58.407) | (54.008) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | | (34.023) | (16.713) | (34.023) | (16.713) |
| Ajustes: | | | | | |
| Depreciação | 9 | – | – | 2.298 | 1.821 |
| Amortização | 10 | – | – | 2.627 | 1.625 |
| Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas | 14 | (8) | 4 | 308 | 2.351 |
| Equivalência patrimonial | 8 | 34.005 | 16.570 | – | – |
| Provisão para bônus | | – | – | 3.000 | – |
| Valor justo outorga | 15 | – | – | 843 | – |
| Juros provisionados | | – | – | – | 139 |
| Redução (aumento) dos ativos operacionais: | | | | | |
| Contas a receber de clientes | | – | – | (31.508) | 17.405 |
| Estoques | | – | – | (2.122) | 2.286 |
| Adiantamentos | | – | – | 910 | (2.172) |
| Impostos a recuperar | | – | – | (19) | (651) |
| Depósitos judiciais | | – | – | 10 | (5) |
| Outras contas a receber | | 1.103 | 1.097 | 1.040 | 1.042 |
| Aumento (redução) dos passivos operacionais: | | | | | |
| Fornecedores | | – | (29) | 2.997 | 987 |
| Professores, autores e coaching | | – | – | 271 | (656) |
| Obrigações com pessoal | | – | – | 3.546 | 2.168 |
| Impostos a recolher | | (11) | 5 | 2.087 | 571 |
| Receita Diferida | | – | – | 34.189 | (2.753) |
| Outras contas a pagar | | – | (8) | 19 | 172 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | | 1.067 | 926 | (13.526) | 7.616 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | | |
| Aquisição de imobilizado | 9 | – | – | (1.405) | (4.823) |
| Aquisição de intangível | 10 | – | – | (11.619) | (36.151) |
| Títulos e valores mobiliários | | – | – | (8.917) | – |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento | | – | – | (21.941) | (40.974) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | | |
| Mútuo com partes relacionadas | 12 | (1.160) | (2.500) | – | – |
| Obrigações por cotas de fundo de investimentos | | – | – | 59.799 | – |
| Empréstimos | | – | – | (25.140) | 25.000 |
| Distribuição de dividendos | | – | – | – | – |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento | | (1.160) | (2.500) | 34.659 | 25.000 |
| Aumento (redução) líquido (a) em caixa e equivalentes de caixa | | (93) | (1.574) | (808) | (8.358) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 4 | 251 | 1.825 | 11.243 | 19.601 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 4 | 158 | 251 | 10.435 | 11.243 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado. k) **Provisão para imposto de renda e contribuição social:** Os passivos correntes provisionados são calculados com base na legislação em vigor nas datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, ajustados pelas compensações dos prejuízos fiscais e da base negativa de contribuição social, obedecendo ao limite estipulado em legislação específica. l) **Outros ativos e outros passivos:** Os ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, dos dois o menor, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. Os passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos de acordo com os contratos vigentes. m) **Estimativas contábeis:** Na aplicação das políticas contábeis da Companhia descritas anteriormente, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos, os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas, se a revisão afetar apenas esse exercício, ou também em exercícios posteriores. Os principais itens sujeitos a julgamentos na aplicação das políticas contábeis são determinação da vida útil de bens do imobilizado e intangível para fins de depreciação e amortização, provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas, entre outros. n) **Reconhecimento de receita:** A receita da venda de livros digitais e prestação de serviços é reconhecida na demonstração do resultado na medida em que os livros digitais são disponibilizados para os clientes e os serviços são efetivamente prestados mediante o valor estabelecido pela Administração. A venda de livros digitais refere-se ao material eletrônico disponibilizado para download e utilização do aluno, seja ele apostila, provas e/ou vídeo aulas e os serviços prestados referem-se aos serviços de resposta aos fóruns de pergunta, monitoria e auxílio aos alunos, aula online, entre outros. Quando aplicável, os livros vendidos e serviços contratados e ainda pendentes de realização são registrados no passivo como receitas diferidas de acordo com a vigência contratual. As receitas de livros digitais e serviços prestados são reconhecidas no resultado conforme a disponibilização de materiais para o cliente. A receita é apresentada na demonstração do resultado líquida de deduções, incluindo os impostos incidentes, quando aplicável. Caso seja provável que descontos sejam concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas e os serviços prestados. o) **Custos de produções, direitos autorais e serviços:** Os custos compreendem o valor justo da contraprestação paga ou a pagar de gastos diretos à produção de livros digitais, serviços e direitos autorais, no curso normal das atividades da Companhia. A Companhia reconhece os custos por competência conforme serviços prestados, utilização de materiais diretos para produção de materiais e disponibilização de materiais para o cliente. Os custos com professores podem ser divididos entre dois tipos, são eles: serviço prestado e direito autoral. O montante de direitos autorais a serem pagos aos professores referem-se ao montante dos direitos autorais relacionados a cursos e pacotes atrelados às vendas dos produtos, sendo que para os professores são pagos 20% sobre o montante de venda por aula inseridas dentro do produto oferecido. As assinaturas ilimitadas referem-se às apurações do montante de direito autoral pago aos professores nesta modalidade, a qual é mensurada mensalmente, através da avaliação da estante virtual do aluno onde pode conter no máximo 3 matérias em utilização, sendo que a existência da referida matéria na estante mensal é a base de determinação se será pago ou não o direito autoral. Caso a matéria do professor esteja na estante virtual, será pago um montante de 20% do valor mensal pago pelo aluno, rateado pelo total de cursos em sua estante virtual. p) **Pagamento baseado em ações:** O Grupo possui planos de pagamento baseado em ações liquidados em ações, segundo os quais a administração se compromete com ações baseadas no preço ou valor das ações para empregados e não empregados

... continuação

Estratégia Educacional Participações S/A.

conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Sociedade estão apresentados a seguir: b) **Risco de liquidez:** A Administração elabora um modelo de gerenciamento das necessidades de investimento e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. c) **Risco de crédito:** A carteira de clientes da Companhia é composta significativamente por recebíveis de cartão e boletos junto a operadora de crédito. Os valores sem previsão de recebimento são integralmente provisionados. As companhias não possuem saldo de provisão para devedores duvidosos. d) **Risco de variação cambial sobre exposição líquida:** Os recebíveis e fornecedores das companhias estão apurados e registrados em reais e não possuem risco de exposição a variação cambial. e) **Risco de taxas de juros:** Os resultados financeiros da Companhia são afetados pela volatilidade das taxas de juros, especialmente em relação ao CDI. São representados por saldos no ativo pela rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" e no passivo pela rubrica "Obrigações por cotas de fundo de investimentos".

22. Eventos subsequentes – Em 07 de março de 2022 a controlada Estratégia Concursos S.A. captou, via Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), o montante de R\$15 milhões com o Banco ABC Brasil S.A. Esse valor corresponde à última operação financeira prevista pelo Conselho de Administração, conforme planejamento de 2022-2025. A operação terá um prazo de 48 meses, sendo 12 meses de carência para amortização do principal. A única garantia da operação será direito creditório, correspondente a 70% do principal da dívida.

23. Aprovação das demonstrações financeiras – As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para emissão pelos administradores da Companhia em 14 de março de 2022.

Daniel dos Santos Arcos – CFO – CPF 27.336.504.833
Adriano Miguel – CPF 29.456.695.875 – Contador CRC SP 1SP 223.002/O-5

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Conselho de Administração e Administradores da **Estratégia Educacional Participações S.A.** São Paulo-SP

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, da Estratégia Educacional Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Estratégia Educacional Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Outros assuntos:** Auditoria dos valores correspondentes: As demonstrações financeiras da Estratégia Educacional Participações S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 12 de março de 2021, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apre-

sentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles incumbidos pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de março de 2022.

Ernst & Young
Audidores Independentes S.S.
 CRC 2SP 034.519/O-6

Thaís Maira Demartini Fré
 Contador
 CRC 1SP 253.445/O-5

Data Mercantil

A melhor opção para sua empresa

Faça suas Publicações Legais em nosso jornal com a segurança garantida pela certificação digital ICP Brasil

(11) 3361-8833

comercial@datamercantil.com.br



BRDOCS

Documento assinado e certificado digitalmente
 Conforme MP 2.200-2 de 24/08/2001 Confira ao lado a autenticidade



A publicação acima foi realizada e certificada no dia 20/09/2022

Acesse a página de **Publicações Legais** no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: www.datamercantil.com.br/publicidade_legal



Pet Center Comércio e Participações S.A.

CNPJ/ME nº 18.328.118/0001-09 – NIRE 35.300.453.824 – Companhia Aberta
Ata da Reunião de Diretoria realizada em 25 de agosto de 2022

1. Data, Horário e Local: No dia 25 de agosto de 2022, às 17:00 horas, realizada de forma remota, nos termos do artigo 14, parágrafo segundo, do estatuto social da Pet Center Comércio e Participações S.A. ("Companhia"). **2. Presença:** Presentes diretores da Companhia, restando dispensada a convocação. **3. Mesa:** Presidida pelo Sr. Sergio Zimmerman, e secretariada pela Sra. Aline Ferreira Penna Peli. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre a abertura de filial da Companhia, na cidade de Bento Gonçalves, localizada na Rua Fortaleza, nº 362, Bairro Botafogo, cidade de Bento Gonçalves-RS, CEP 95700-580, e (ii) a indicação de objeto social para a referida filial. **5. Deliberações Tomadas:** Instalada a reunião, após exame e discussão da ordem do dia, os membros da Diretoria presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, deliberaram o quanto segue: **5.1.** Aprovar, nos termos do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, a abertura da seguinte filial da Companhia: (i) Localizada na cidade de Bento Gonçalves, localizada na Rua Fortaleza, nº 362, Bairro Botafogo, cidade de Bento Gonçalves-RS, CEP 95700-580. **5.2.** Aprovar, nos termos do Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, o objeto social para a referida filial. **5.3.** A Diretoria da Companhia fica autorizada a praticar todos os atos necessários para a implementação do disposto nos itens 5.1 e 5.2 acima. **6. Encerramento e Aprovação da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos aprovada. Mesa: Presidente – Sr. Sergio Zimmerman; Secretária – Sra. Aline Ferreira Penna Peli – Sr. Luciano Rocha Sessim – Sr. Rodrigo Fernandes Cruz e Sr. Marcelo Silveira Maia. Confere com a original lavrada em livro próprio. Mesa: Sérgio Zimmerman – Presidente; Aline Ferreria Penna Peli – Secretária. Diretores: Sérgio Zimmerman; Luciano Rocha Sessim; Marcelo Silveira Maia; Rodrigo Fernandes Cruz; Aline Ferreira Penna Peli. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 467.444/22-5 em 13/09/2022. Gisela Simiema Ceschin – Secretária Geral.

PR-SAD Administração de Bem Próprio S.A.

CNPJ/MF nº 15.595.305/0001-60 – NIRE 35.300.438.027

Convocação – Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária Digital

Ficam convocados os Senhores Acionistas para reunirem-se em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária Digital, a realizar-se aos 14 dias do mês de outubro de 2022, às 08:00 horas, através do endereço eletrônico meet.google.com/vtq-jwbw-cua, por meio da plataforma de vídeo conferências Google Meets, conforme já disponibilizado em calendário do Microsoft Outlook, em primeira convocação, para tratar da seguinte Ordem do Dia: (a) Autorização para que a Prime Aviation Taxi Aéreo e Serviços Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.568.370/0001-25 seja operadora da aeronave de propriedade da Companhia; (b) Autorização para a cessão parcial de uso da aeronave de propriedade da Companhia à Prime Aviation Taxi Aéreo e Serviços Ltda., para sua operação nas modalidades de Transporte Aéreo Privado (TPP) e Transporte Público Não-Regular – Taxi Aéreo (TPX); (c) Autorização para que a Prime Aviation Taxi Aéreo e Serviços Ltda. realize a administração e gestão da aeronave de propriedade da Companhia, bem como a administração do "Programa de Compartilhamento e Intercâmbio de Bens" desenvolvido pela Prime Aviation Participações e Serviços S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.534.900/0001-72, do qual a Companhia é signatária; (d) Autorização para que a Prime Aviation Participações e Serviços S.A. realize a gestão empresarial da Companhia; (e) Ratificação da autorização para disponibilizar a Aeronave aos acionistas aderentes ao "Programa de Compartilhamento e Intercâmbio de Bens" acima mencionado; (f) Autorização para obtenção, pela Companhia, de nova certificação denominada "Especificações Administrativas", exigida pela Agência Nacional de Aviação Civil ("ANAC"); (g) Ratificação de deliberação da matéria objeto da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 11 de novembro de 2021, tendo em vista que, por um equívoco, constou incorretamente do ato a presença do acionista Bertolucci Assessoria e Propaganda Esportiva Ltda.; (h) Reeleição dos membros da Diretoria da Companhia; (i) Exame, discussão e deliberação sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios findos em 2018, 2019, 2020 e 2021; (j) discussão e deliberação sobre a alteração do endereço da sede da Companhia. Informamos que as demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios cujas contas serão objeto de deliberação na Assembleia foram encaminhadas aos acionistas por meio de carta registrada. Esclarecemos que a referida assembleia será realizada de modo exclusivamente virtual e será gravada por meio da plataforma de videoconferências acima assinalada, ficando disponível aos acionistas mediante solicitação. Barueri, 20 de setembro de 2022. A Diretoria. (20, 21 e 22/09)

Akita Participações e Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/ME: 40.141.697/0001-35 - NIRE 35300592468

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06/09/2022

1. Data, Hora e Local: Aos 06 dias do mês de setembro de 2022, às 08:00 horas, na sede da Akita Participações e Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, conjunto 32, bloco 2, sala Signatura II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900. **2. Convocação e Presença:** Convocação dispensada nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404/1976, tendo em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença de Acionistas. **3. Mesa:** Assumiu a presidência da mesa Guilherme Luis Pesenti e Silva que convidou a mim, João Pedro Figueiredo, para secretário, no que acedi. **4. Ordem do Dia:** Os acionistas da Companhia se reuniram para apreciar, discutir e deliberar sobre a: (i) aprovação de autorização da outorga, pela **BM Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapeva, nº 538, 12º andar, Bela Vista, CEP 01332-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.051.345/0001-53 ("BM Empreendimentos"), de alienação fiduciária sobre os imóveis de sua titularidade, descritos no Anexo I ("Imóveis Garantia"), objeto de *Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis* formalizado em 07/05/2021 entre a BM Empreendimentos, a Companhia e a **Gafisa S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, em cujo âmbito a Companhia figurou como promissária compradora e devedora ("Contrato de Promessa de Compra e Venda CRI 391"), observado que a alienação fiduciária será constituída em benefício dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 391ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **True Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora" e "CRI 391", respectivamente) e dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 39ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A. ("CRI 39" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), a ser constituída por meio de instrumento próprio ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"); (ii) aprovação do direcionamento de parte dos direitos creditórios decorrentes da compra e venda dos Imóveis Garantia à amortização extraordinária compulsória das debêntures emitidas no âmbito da 2ª emissão de debêntures da **Gafisa Propriedades Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.168.657/0001-74 ("Gafisa Propriedades"), de acordo com a proporção de compartilhamento que vier a ser prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado que a parcela remanescente dos direitos creditórios será objeto de cessão fiduciária, conforme previamente aprovado, em favor dos titulares do CRI 391. **5. Deliberações:** Após leitura, análise e discussão, a unanimidade dos acionistas presentes aprovou: (1) A autorização da outorga pela BM Empreendimentos da Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas do CRI 391 e do CRI 39; (2) Ainda, fica autorizada a Diretoria da Companhia a negociar os termos e firmar os instrumentos necessários no âmbito do CRI 391 e do CRI 39, bem como a tomar todas as demais providências necessárias à implementação das deliberações aprovadas por esta Assembleia. **Esclarecimentos:** Foi autorizada a lavratura da presente ata na forma sumária, nos termos do Artigo 130, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações. **Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário para lavratura desta ata, a qual, lida em voz alta e achada conforme, foi aprovada pelo presente e assinada. **Acionista Presente:** Gafisa Propriedades Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A., sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.168.657/0001-74. A presente é cópia fiel da ata transcrita no livro competente. São Paulo, 06/09/2022. Mesa: Guilherme Luis Pesenti e Silva - Presidente; João Pedro Figueiredo - Secretário. JUCESP nº 465.775/22-6 em 16/09/2022. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Hansatécnica Comércio e Representações S.A.

CNPJ/ME nº 54.022.066/0001-01 – NIRE 35.300.449.193

Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de agosto de 2022

Data, Hora e Local: 24 de agosto de 2022, às 9h00min, na sede social da Companhia, localizada na Rua Clarence, 179/183, Vila Cruzeiro, CEP 04727-040, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **Convocação:** Dispensada nos termos do Art. 124, § 4º, da Lei 6.404, de 15.12.1976. **Presença:** Conforme lista de presença (**Anexo 1**) assinada pelos acionistas detentores da totalidade das ações ordinárias com direito de voto da Companhia, a acionista Srª Ingrid Maus foi representada por sua procuradora Dra. Maria Fernanda dos Santos Navarro de Andrade, conforme procuração anexa (**Anexo 2**). **Mesa:** Paulo Henrique Gonçalves de Melo – Presidente; Jorge Pereira Junior – Secretário. **Ordem do Dia:** (1) Aprovação das contas dos administradores e das demonstrações financeiras do exercício findo em 31.12.2021; (2) Aprovação da destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31.12.2021. **Deliberações:** 1. Aprovada por unanimidade as contas dos administradores e as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31.12.2021 publicadas no Data Mercantil do dia 27.04.2022 e registrados na JUCESP sob nº 278.142/22-9 em sessão de 01.06.2022 (**Anexo 3**). 2. Aprovada por unanimidade a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31.12.2021 no valor de R\$ 7.338.440,18 (sete milhões, trezentos e trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e dezoito centavos) da seguinte forma: ■ R\$ 4.256.366,18 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, trezentos e sessenta e seis reais e dezoito centavos) destinados à constituição da reserva legal; ■ R\$ 3.082.074,00 (três milhões, oitenta e dois reais e setenta e quatro centavos) destinados aos acionistas como dividendos, sendo que, se o valor mínimo obrigatório a ser distribuído em 2023 referente ao lucro obtido no ano de 2022 for igual ou inferior ao valor já distribuído, não será obrigatória a distribuição de dividendos em 2023, o valor aprovado será pago em 3 (três) parcelas nas seguintes datas 15/09/2022, 19/10/2022 e 11/11/2022, distribuídos da seguinte forma:

| Nome Acionista | Valor Dividendo em Reais |
|----------------------------------|--------------------------|
| MH Maus Participações Eireli | 1.556.447,37 |
| Ingrid Maus | 396.679,47 |
| Paulo Henrique Gonçalves de Melo | 442.423,45 |
| Jorge Pereira Junior | 442.423,45 |
| Antoninho Seimetz | 122.050,13 |
| Coiti Fukushima | 122.050,13 |
| Total Distribuído | 3.082.074,00 |

Encerramento: Nada mais a ser tratado encerrou-se esta Assembleia Geral Ordinária pelo tempo necessário à lavratura desta Ata. Reaberta a sessão foi esta Ata lida e aprovada por todos os presentes. A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio. São Paulo, 24 de agosto de 2022. Ass.: Paulo Henrique Gonçalves de Melo – Presidente da Mesa; Jorge Pereira Junior – Secretário da Mesa. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 451.937/22-3 em 01/09/2022. Gisela Simiema Ceschin – Secretária Geral.



BRDOCS

Documento assinado e certificado digitalmente
Conforme MP 2.200-2 de 24/08/2001 Confira no lado a autenticidade



A publicação acima foi realizada e certificada no dia 20/09/2022

Acesse a página de **Publicações Legais** no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: www.datamercantil.com.br/publicidade_legal



Gafisa Propriedades Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.

CNPJ/ME 08.168.657/0001-74 - NIRE 35.300.415.167

Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06/09/2022

1. **Data, horário e local:** Realizada no dia 06/09/2022, às 09h00, na sede da Gafisa Propriedades Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.494, sala 1.112, Estoril, CEP 30.494-27 ("Companhia" e "Emissora"). 2. **Convocação e presença:** Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 4º do art. 124 da Lei nº 6.404, de 15/12/1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de sua única acionista, a Gafisa S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social por seus diretores, Srs. **Guilherme Augusto Soares Benevides**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 32.502.475-3 SSP/SP, e inscrito no CPF/ME sob o nº 168.235.028-27; e **Fabio Freitas Romano**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.045.313-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.219.698-26, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900. 3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos por Guilherme Luis Pesenti e Silva, Presidente e secretariados por João Pedro Figueiredo, Secretário. 4. **Ordem do dia:** No âmbito da distribuição pública, com esforços restritos de colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 39ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Debenturista" ou "Securitizadora"), de acordo com as Instruções da CVM nº 476, de 16/01/2009, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 60, de 23/12/2021, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Operação de Securitização", respectivamente), os acionistas da Sociedade se reuniram para apreciar, discutir e deliberar sobre: (a) a aprovação da emissão, pela Companhia, da segunda emissão de debêntures, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirográfica, a ser convalidada em com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da Companhia, para colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), bem como a celebração da "Escritura Particular da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfica, a ser Convalidada em com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", a ser celebrada entre, na qualidade de emissora, a Companhia, na qualidade de debenturista, a Securitizadora e, na qualidade de fiador, a Gafisa S.A., acima qualificada ("Fiador" ou "Acionista" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Companhia no âmbito da emissão das Debêntures ("Créditos Imobiliários"). As Debêntures contarão com as seguintes características: (i) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de R\$ 20.344.675,00 ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão; (ii) **Número da Emissão:** a presente Emissão representa a 2ª emissão de debêntures da Emissora; (iii) **Séries:** a Emissão será realizada em série única; (iv) **Procedimento de Colocação:** as Debêntures serão objeto de colocação privada e sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07/12/1976 e às Instruções nº 476/2009 e 400/03 da CVM; (v) **Quantidade e Valor Nominal Unitário:** serão emitidas 20.344.675 Debêntures. O valor nominal unitário de cada Debênture será de R\$ 1,00 na Data de Emissão. (vi) **Prazo:** as Debêntures vencerão em 06/09/2023 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidas). Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) e Resgate Antecipado Compulsório Total, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (vii) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirográfica, a ser convalidada em com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 85, caput, da Lei das Sociedades por Ações; (viii) **Forma e Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações, nos termos do artigo 57 da Lei das Sociedades por Ações; (ix) **Preço e Forma de Subscrição e Integralização:** as Debêntures serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em caso de integralizações das Debêntures em Datas de Integralizações posteriores, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Debêntures correspondem ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização"), em ambos os casos, após o atendimento das condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição e integralização dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para a totalidade dos CRI e, consequentemente, as Debêntures serão integralizadas com ágio ou deságio, conforme o caso. Nos termos do Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas, pela Securitizadora, à vista, em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente ("Data(s) de Integralização"), com os recursos oriundos da integralização/liquidação financeira dos CRI na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Patrimônio Separado"). (x) **Garantias Reais:** em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora e pelo Fiador relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, assim como a Remuneração, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Debenturista, dos valores a ela devidos nas condições constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será constituída, adicionalmente ao Fundo de Despesas descrito na Escritura de Emissão de Debêntures e à Fiança abaixo descrita, em favor da Debenturista, em regime de compartilhamento com os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos no âmbito da 39ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI 391"), nos termos que vierem a ser aprovados em sede de Assembleia Especial de Investidores do CRI 391 ("AEI CRI 391"), a alienação fiduciária de 18 unidades autônomas identificadas sob os nos 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do "Condomínio Cidade Matarazzo", localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo ("Suites" ou "Imóveis Alienados Fiduciariamente"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser formalizado entre a Emissora e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente). (xi) **Garantia Fidejussória:** a fiança que será outorgada pelo Fiador através da aposição da assinatura de seus representantes legais na Escritura de Emissão de Debêntures, onde firmará a obrigação, na qualidade de fiador e principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretroatável, renunciando, no ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 ("Código Civil"), e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16/03/2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com a Emissora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Despesas, as "Garantias"). (xii) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária"). (xiii) **Juros Remuneratórios:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,50% ao ano, base 252 Dias Úteis ("Sobretaxa"), e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração", calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração é calculada de acordo com a fórmula apresentada na Escritura de Emissão de Debêntures. (xiv) **Amortização Programada:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, de Amortização Extraordinária Compulsória, do Resgate Antecipado Compulsório Total ou de Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, conforme previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, na Data de Vencimento das Debêntures, sendo calculado nos termos da fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, cujo resultado será apurado pelo Debenturista ("Amortização Programada"). (xv) **Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, de Amortização Extraordinária Compulsória, do Resgate Antecipado Compulsório Total ou de Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("Data(s) de Pagamento Remuneração"). (xvi) **Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures:** a qualquer momento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e a seu exclusivo critério, a Emissora poderá realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, ("Saldo Devedor") e (a) caso o Resgate Antecipado Facultativo Total seja efetuado até o dia 30/09/2022 (inclusive), de prêmio equivalente a 2%, aplicado, exclusivamente, sobre o Saldo Devedor das Debêntures à época ou (b) caso o Resgate Antecipado Facultativo Total seja efetuado a partir do dia 30/09/2022 (inclusive), sem a incidência de qualquer prêmio ("Prêmio de Resgate Antecipado Total"). (xvii) **Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório Total:** a partir da data de emissão das Debêntures e até a integral liquidação dos CRI, as Debêntures deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% do saldo do Valor Nominal Unitário, ou resgatadas antecipadamente, de forma total e compulsória, conforme o caso, com a consequente amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, caso ocorra, a qualquer tempo, a venda de algum dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso em que, em linha com a Proporção de Compartilhamento (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a parcela dos recursos que couber aos Titulares dos CRI será integralmente direcionada à amortização extraordinária ou resgate total das Debêntures ("Amortização Extraordinária Compulsória" ou "Resgate Total Compulsório", respectivamente). (xviii) **Encargos Moratórios:** ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Debêntures e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% e juros de mora de 1% ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios"). (xix) **Destinação de Recursos:** os recursos líquidos oriundos da presente emissão de Debêntures serão integralmente destinados (i) pela Emissora, na qualidade de cotista do Savana Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.115.022/0001-44 ("Savana FIP"), único acionista da Rec Guadalupe S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.545.254/0001-05 ("REC Guadalupe"), acionista da Jardim Guadalupe Administradora e Incorporadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.024.120/0001-45 ("Jardim Guadalupe"), proprietária do empreendimento denominado "Shopping Jardim Guadalupe", descrito no Anexo II ("Imóveis Reembolso"), para o reembolso das despesas incorridas para o desenvolvimento dos Imóveis Reembolso, nos 24 meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI, observado que mencionadas despesas constam expressamente indicadas no Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures, observado que apresentou os documentos comprobatórios da referida destinação ("Reembolso") e (ii) pela Emissora, (ii.1) na qualidade de cotista do Savana FIP, único acionista da Maguta Investimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.587.760/0001-61 ("Maguta Investimentos"), esta, por sua vez, acionista, em conjunto com o Savana FIP, da Rec Fashion Mall Empreendimentos S.A. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.656.193/0001-40 ("REC FM"), proprietária do Shopping Fashion Mall, descrito no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, como objeto da destinação de recursos para fins de destinação futura ("Imóvel Fashion Mall") (ii.2) diretamente, para o desenvolvimento das Suites (conforme abaixo definido) ("Imóveis Destinação Futura", quando considerados em conjunto o Imóvel Fashion Mall e as Suites e, ambos, quando considerados em conjunto com os Imóveis Reembolso, tão somente "Empreendimentos Imobiliários"), conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente). (xx) **Vencimento Antecipado:** a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado automático ou convocar, em até 02 Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, seja pela Emissora, seja por terceiros, observado os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, visando a deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Debêntures ("Hipótese(s) de Vencimento Antecipado"). (xxi) **Demais Condições:** as demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão das Debêntures. (b) autorização aos administradores da Companhia ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta Restrita e/ou os CRI, incluindo (1) a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e (2) a contratação de prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao agente de medição, agente fiduciário, coordenador líder, servicer, escriturador, instituição custodiante, banco liquidante, auditores independentes e assessores legais; e (c) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Companhia ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a realização da Emissão e Oferta Restrita das Debêntures. 5. **Deliberações:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Acionistas decidiram, unanimemente e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia acima. 6. **Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata:** O Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, deu por encerrada a sessão, solicitando a mim, Secretário, que lavrasse a presente Ata, a qual, após lida, conferida e aprovada, foi assinada pelo Presidente e pelo Secretário. Constitui a presente cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. São Paulo/SP, 06/09/2022. Guilherme Luis Pesenti e Silva - Presidente. João Pedro Figueiredo - Secretário. JUCESP nº 465.774/22-2 em 16/09/2022. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Documento assinado e certificado digitalmente
Conforme MP 2.200-2
de 24/08/2001 Confira ao
lado a autenticidade



A publicação acima foi realizada e certificada no dia 20/09/2022

Acesse a página de **Publicações Legais** no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: www.datamercantil.com.br/publicidade_legal



BRDOCS