

**CVC IMOBILIÁRIA S/A**  
**NIRE: 32300033041**  
**CNPJ: 30.570.022/0001-58**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ORDINÁRIA  
DE 18 DE ABRIL DE 2022**

**I - HORA E LOCAL:** Às dez horas, em ambiente virtual, conforme disposto no §3º, do artigo 12, do Estatuto Social da Cia, através do programa GOOGLE MEET.

**II - PRESENCAS:** Totalidade dos Acionistas.

**III - MESA:** Presidente: José Braz; Secretário: Danilo de Araujo Tambasco;

**IV - ORDEM DO DIA:** AGE (a) Ratificação do Quadro de Acionistas da Companhia; AGO - (a) Análise e aprovação das Contas dos Administradores e das Demonstrações Contábeis de 31/12/2021; (b) Distribuições de Dividendos; (c) Destinação do Resultado do Exercício de 31/12/2021; (d) Eleição do Conselho Fiscal; (e) Honorário Global da Diretoria.

**V - DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** AGE - (a) Ratificar que o Quadro de Acionistas da Companhia em 18/04/2022 é o que segue:

ACIONISTAS	QTDE. DE AÇÕES	VALOR/R\$	% SOBRE O CAPITAL VOTANTE
J.L.BRAZ PARTICIPAÇÕES S/A	3.669.133	R\$3.669.133,00	47,0284
BRAULIO BRAZ PARTICIPAÇÕES S/A	1.756.711	R\$1.756.711,00	22,5163
G.T.BRAZ PARTICIPAÇÕES S/A	825.345	R\$825.345,00	10,5787
D.A.TAMBASCO PARTICIPAÇÕES S/A	822.552	R\$822.552,00	10,5429
R. FARIA PARTICIPAÇÕES LTDA	728.211	R\$728.211,00	9,3337
<b>TOTAL</b>	<b>7.801.952</b>	<b>R\$7.801.952,00</b>	<b>100,000</b>

**AGO - (a) Prestação de Contas dos Administradores e o Balanço de 31/12/2021:** Após tomarem conhecimento dos relatórios da Administração e dos Auditores Independentes, dispensado o parecer do Conselho Fiscal pela ausência de necessidade de sua instalação, os acionistas aprovaram por unanimidade as prestações de contas dos administradores e as demonstrações contábeis de 2021 que foram publicadas na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED <https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracoes>), no dia 12 de abril de 2022, cujo resultado líquido do exercício foi lucro de R\$ 7.636.227,27 (sete milhões, seiscentos e trinta e seis mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos); **(b) Dividendos Distribuídos:** Os presentes aprovaram as distribuições dos dividendos aos acionistas, relativos ao exercício de 2021, no valor total de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), utilizando, para isso, os lucros do exercício de 2021. Os Acionistas manifestam, expressamente, ciência e concordância com a distribuição dos dividendos em percentual inferior ao mínimo previsto em seu Estatuto Social, nos termos do art. 202, §3º, II, da Lei n. 6.404/76; **(c) Destinação do**

---

**CVC IMOBILIÁRIA S/A**  
**NIRE: 32300033041**  
**CNPJ: 30.570.022/0001-58**

---

**Resultado do Exercício de 31/12/2021:** Os presentes aprovaram as seguintes destinações do Resultado do Exercício de 31/12/2021, lucro de R\$ 7.636.227,27 (sete milhões, seiscentos e trinta e seis mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos): i) o valor de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais) para amortização das distribuições dos dividendos, conforme aprovado na letra “b” acima; e, ii) para a Reserva Estatutária, o valor de R\$ 6.806.227,27 (seis milhões, oitocentos e seis mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos); **(d) Eleição do Conselho Fiscal:** Conforme permitem o art. 161, da Lei 6.404/76 e o art. 16 do Estatuto Social, o Conselho Fiscal não será instalado neste exercício; **(e) Honorários da Diretoria:** Os presentes aprovaram o limite global de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para a remuneração anual dos Diretores.

**VI - ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata que poderá ser publicada com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme o disposto no art. 130, §2º da Lei 6.404/76, a qual foi lida, aprovada por todos e assinada.

Serra/ES, 18 de Abril de 2022

**J.L. Braz Participações S/A**  
**José Braz**

**Braulio Braz Participações S/A**  
**Braulio José Tanus Braz**

**G.T. Braz Participações S/A**  
**Maria Vitória do Amaral Braz**

**D.A. Tambasco Participações S/A**  
**Danilo de Araujo Tambasco**

**R. Faria Participações LTDA**  
**Roberto Guimaraes de Faria**

**Visto do Advogado:**

**Daniela Braz Tambasco Mendes**  
**OAB/MG 77.566**

**CVC IMOBILIÁRIA S.A**  
**(ANTERIORMENTE DENOMINADA COMERCIAL DE VEÍCULOS CAPIXABA S.A)**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**  
**SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

**CVC IMOBILIÁRIA S.A**  
**(ANTERIORMENTE DENOMINADA COMERCIAL DE VEÍCULOS CAPIXABA S.A)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

**CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes

Relatório da Administração

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstrações do resultado

QUADRO 3 – Demonstrações do resultado abrangente

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

QUADRO 5 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Notas explicativas às demonstrações financeiras



**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
RELATÓRIO MG – 2022/039**

**Aos Acionistas e Administradores da  
CVC IMOBILIARIA S.A.  
RIO DE JANEIRO – RJ**

**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da CVC IMOBILIARIA S.A (ANTERIORMENTE DENOMINADA COMERCIAL DE VEÍCULOS CAPIXABA S.A) (“Companhia”), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CVC IMOBILIARIA S.A (ANTERIORMENTE DENOMINADA COMERCIAL DE VEÍCULOS CAPIXABA S.A) em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.



## **Ênfase**

Chamamos atenção para a nota explicativa nº 1, na qual a Administração da Companhia menciona a realização de uma cisão parcial em favor da Lider Veículos S.A considerando como data base 31 de agosto de 2021. Descontinuando, portanto, a atividade de concessionária da marca General Motors do Brasil Ltda. Fato que ocasionou a alteração de sua razão e objeto social. Passando a atuar na atividade de imobiliária. Sendo assim, as demonstrações financeiras devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Belo Horizonte, 25 de fevereiro de 2022



**Gilberto Galinkin**

Contador CRC MG - 035.718/O-8

**Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes**

CRC MG - 005.455/O-1



Rua Desembargador Jorge Fontana, nº: 428, 4º Andar – Salas 410 a 412 - Ed. Belvedere Tower  
Belvedere, CEP: 30.320-670 – Belo Horizonte, MG, Brasil – Tel.: (31) 3118-7800 e Fax: (31) 3118-7816  
[www.bakertillybr.com.br](http://www.bakertillybr.com.br)

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA CVC IMOBILIARIA S/A.**

### **Senhores Acionistas**

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos Senhores Acionistas as demonstrações contábeis e notas explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, acompanhadas do Relatório de Opinião dos Auditores Independentes. A Diretoria coloca-se à disposição dos Prezados Acionistas para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

### **1 - Declaração de revisão das demonstrações contábeis e do relatório de opinião dos auditores independentes pelos diretores**

Pelo presente relatório, os Diretores da CVC IMOBILIARIA S/A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Serra - ES, à Rodovia BR 101 Norte, Km 263, Bairro Taquara I, inscrita no CNPJ sob nº 30.570.022/0001-58 ("CVC"), para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("Instrução"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes emitido pela Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações contábeis referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

### **2 – Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores acionistas a confiança em nós depositada; aos nossos funcionários pelo trabalho e a competência no desempenho de suas funções e aos nossos fornecedores e parceiros pelo apoio e confiança.

Serra (ES), 19 de fevereiro de 2022.

**Diretores:**

**ROBERTO GUIMARAES DE FARIA**

**JOÃO ADOLFO RODRIGUES DUVANEL**

## QUADRO 1 (Página 1)

CVC IMOBILIÁRIA S/A  
 CNPJ: 30.570.022/0001-58  
 NIRE: 32300033041

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
 (Em R\$)

ATIVO	Notas Explicativas	31/12/2021	31/12/2020
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	1.995.301
Aplicações em fundos de montadora	5	-	13.959.582
Clientes	6	-	3.766.457
Créditos fábrica e terceiros	7	-	3.918.342
Estoques	8	-	13.887.803
Impostos a recuperar		-	424.066
Despesas antecipadas		-	7.955
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>-</b>	<b>37.959.506</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>			
Depósitos judiciais	9	-	684.206
Outros valores	10	-	107.963
		<b>-</b>	<b>792.169</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>	11	-	12.600
<b>IMOBILIZADO</b>	12	48.703.233	52.293.613
<b>ATIVO DE DIREITO DE USO</b>	15.a	-	1.021.478
<b>INTANGÍVEL</b>		-	-
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>48.703.233</b>	<b>54.119.860</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>48.703.233</b>	<b>92.079.366</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## QUADRO 1 (Página 2)

CVC IMOBILIÁRIA S/A  
 CNPJ: 30.570.022/0001-58  
 NIRE: 32300033041

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
 (Em R\$)

	Notas Explicativas	31/12/2021	31/12/2020
<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores de veículos e peças	13	-	10.783.882
Fornecedores de consumo	13	-	1.300.861
Empréstimos e financiamentos	14	-	2.771.204
Arrendamentos a pagar	15.b	-	445.354
Obrigações trabalhistas	16	-	2.296.711
Tributos a recolher	17	-	858.325
Adiantamentos de clientes		-	3.713.876
Dividendos a pagar	20.b	-	336.610
Outras obrigações	18	-	345.282
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>-</b>	<b>22.852.105</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	14	-	17.216
Arrendamentos a pagar	15.b	-	696.457
Outras obrigações	19	6.781.591	12.099.170
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>6.781.591</b>	<b>12.812.843</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	20.a	7.801.952	14.096.000
Reservas de capital		3.063	3.063
Ajustes de avaliações patrimoniais	20.c	13.173.039	13.247.288
Reserva estatutária	20.d	7.060.245	1.816.824
Reserva legal	20.e	1.059.181	1.059.181
Lucro a disposição da assembleia	20.f	6.806.227	5.243.421
Lucros acumulados	20.g	6.017.935	20.948.641
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>41.921.642</b>	<b>56.414.418</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>48.703.233</b>	<b>92.079.366</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## QUADRO 2

**CVC IMOBILIÁRIA S/A**  
**CNPJ: 30.570.022/0001-58**  
**NIRE: 32300033041**

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
**(Em R\$)**

	<b>Notas Explicativas</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Receita Operacional Líquida	21.a	-	230.193.343
Custos das vendas e serviços prestados	21.c	-	(196.306.788)
Lucro Bruto		-	33.886.555
Despesas com vendas	21.d	-	(16.514.647)
Despesas administrativas	21.e	-	(5.695.986)
Depreciações e amortizações		(97.697)	(1.559.297)
Amortizações direitos de usos	15.a	-	(405.106)
Despesas vendas de imobilizados		-	(1.112.236)
Receitas vendas de imobilizados	21.f	-	1.588.600
Outras receitas operacionais, líquidas	21.g	-	630.807
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		(97.697)	10.818.690
Receitas financeiras	22	-	377.369
Despesas financeiras	22	-	(2.204.935)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		-	(1.827.566)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(97.697)</b>	<b>8.991.124</b>
( - ) Contribuição social		-	(557.171)
( - ) Imposto de renda		-	(1.486.552)
<b>Lucro do período proveniente de operações em continuadas</b>		<b>(97.697)</b>	<b>6.947.401</b>
<b>Operações descontinuadas</b>			
Lucro do período proveniente de operações descontinuadas		7.733.924	-
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>7.636.227</b>	<b>6.947.401</b>
<b>Atribuível a:</b>			
Acionista controlador		3.591.195	3.267.252
Participação dos não controladores		4.045.032	3.680.149
		<b>7.636.227</b>	<b>6.947.401</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## QUADRO 3

CVC IMOBILIÁRIA S/A  
 CNPJ: 30.570.022/0001-58  
 NIRE: 32300033041

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro do período proveniente de operações continuadas	(97.697)	6.947.401
Lucro do período proveniente de operações descontinuadas	7.733.924	-
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício proveniente de operações continuadas</b>	<u>(97.697)</u>	<u>6.947.401</u>
<b>Resultado abrangente do exercício proveniente de operações descontinuadas</b>	<u>7.733.924</u>	<u>-</u>
<b>Atribuível a:</b>		
Acionista controlador	3.591.195	3.267.252
Participação dos não controladores	4.045.032	3.680.149
	<u>7.636.227</u>	<u>6.947.401</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## QUADRO 4

CVC IMOBILIÁRIA S/A  
CNPJ: 30.570.022/0001-58  
NIRE: 32300033041

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXO DE CAIXA  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
(Em R\$)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>A - PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES:</b>		
Lucro do período proveniente de operações continuadas	(97.697)	6.947.401
Lucro do período proveniente de operações descontinuadas	7.733.924	-
Depreciação/amortização	(97.697)	1.559.297
Amortização de direito de uso	-	405.106
Resultado positivo vendas invest/imob/intang	-	(476.364)
<b>( = ) LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO</b>	<b>7.538.530</b>	<b>8.435.440</b>
<b>B - ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS:</b>		
Pelo (aumento) diminuição do contas a receber	-	2.689.063
Pelo (aumento) diminuição da conta de aplicações em fundos de montadora	-	1.163.988
Pelo (aumento) diminuição de outros créditos	-	(1.284.926)
Pelo (aumento) diminuição da conta de estoques	-	9.075.871
Pelo (aumento) diminuição da conta de despesas antecipadas	-	34.989
Pelo (aumento) diminuição do realizável a longo prazo	-	(211.585)
Pelo aumento (diminuição) da conta de fornecedores	-	(1.398.429)
Pelo aumento (diminuição) da conta de financiamento fábrica	-	(13.765.284)
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	-	280.279
Pelo aumento (diminuição) de outros valores - passivo não circulante	-	(33.399)
Caixa consumido em operações descontinuadas	(9.533.831)	-
<b>( = ) TOTAL DOS ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS</b>	<b>(9.533.831)</b>	<b>(3.449.433)</b>
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(1.995.301)</b>	<b>4.986.007</b>
<b>2 - DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Pela aquisição de imobilizado	-	(1.366.674)
Pelo recebimento na venda de invest/imobil/intang	-	1.588.600
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>-</b>	<b>221.926</b>
<b>3 - DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Aumento (redução) de empréstimo e financiamento - passivo circulante	-	(2.888.321)
Aumento (redução) de empréstimo e financiamento - passivo não circulante	-	(1.687.173)
Pagamento de lucros aos sócios	-	(1.160.000)
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>-</b>	<b>(5.735.494)</b>
<b>4 - AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(1.995.301)</b>	<b>(527.561)</b>
<b>5 - DEMONSTRAÇÃO DO AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
<b>I. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>1.995.301</b>	<b>2.522.862</b>
<b>II. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>-</b>	<b>1.995.301</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>(1.995.301)</b>	<b>(527.561)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

MUTUAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PERÍODO DE 2021 E 2020

	Capital Social	Reservas de Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutária	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucro a disposição assembleia	Resultado Líquido do Exercício	Lucros Acumulados Exercícios Anteriores
<b>19</b>	<b>14.096.000</b>	<b>3.063</b>	<b>711.811</b>	<b>-</b>	<b>21.300.624</b>	<b>1.816.824</b>	<b>-</b>	<b>12.871.858</b>
de avaliação patrimonial					(97.697)			97.697
o diferido					23.447			
ite do exercício							6.947.401	
e avaliação patrimonial				1.816.824	(7.979.086)	(1.816.824)		7.979.086
acionistas			347.370				(347.370)	
da assembleia						5.243.421	(1.356.610)	
							(5.243.421)	
<b>20</b>	<b>14.096.000</b>	<b>3.063</b>	<b>1.059.181</b>	<b>1.816.824</b>	<b>13.247.288</b>	<b>5.243.421</b>	<b>-</b>	<b>20.948.641</b>
de outubro de 2021	(6.294.048)							(7.966.755)
a continuada							(97.697)	
a descontinuada							7.733.924	
de avaliação patrimonial					(97.697)			97.697
o diferido					23.448			
acionistas				5.243.421		(5.243.421)		(7.061.648)
da assembleia						6.806.227	(830.000)	-
							(6.806.227)	-
<b>21</b>	<b>7.801.952</b>	<b>3.063</b>	<b>1.059.181</b>	<b>7.060.245</b>	<b>13.173.039</b>	<b>6.806.227</b>	<b>-</b>	<b>6.017.935</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
(Em reais)

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A **CVC IMOBILIARIA S/A.**, (“**CVC IMOBILIARIA**” ou “**Companhia**”), anteriormente denominada **COMERCIAL DE VEÍCULOS CAPIXABA S/A**, inscrita no CNPJ 30.570.022/0001-58 com sede na cidade de Serra – ES foi concessionária da General Motors do Brasil Ltda. e alterou seu objeto social para atividades de imobiliária. A Companhia é controlada pela **J. L. BRAZ PARTICIPAÇÕES S/A**.

**1.1 OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**

Em 27 de agosto de 2021 em assembleia geral extraordinária, foi aprovada a proposta de cisão parcial da Companhia, e incorporação da parcela cindida pela Líder Veículos S/A., inscrita no CNPJ 02.789.552/0001-56 com sede na cidade do Belo Horizonte – MG, descontinuando, portanto, a atividade de concessionária de veículos da General Motors.

Conforme Cisão realizada na data base de 31 de agosto de 2021, apresentamos a seguir, os saldos de ativo e passivo cindidos, bem como demonstração do resultado e demonstração dos fluxos de caixa da atividade descontinuada:

**a) Valores Ativo e Passivo:**

<b>ATIVO</b>	<b>31/08/2021</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>31/08/2021</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4.963.823	Fornecedores de veículos e peças	1.501.715
Aplicações em fundos de montadora	15.113.935	Fornecedores de consumo	1.910.027
Clientes	1.943.913	Empréstimos e financiamentos	387.035
Créditos fábrica e terceiros	3.326.465	Arrendamentos a pagar	445.354
Estoques	7.562.421	Obrigações trabalhistas	2.468.088
Impostos a recuperar	1.907.852	Tributos a recolher	2.890.353
Despesas antecipadas	165	Adiantamentos de clientes	2.249.027
		Dividendos a pagar	256.610
		Outras obrigações	160.020
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<b>34.818.574</b>	<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<b>12.268.229</b>
Depósitos judiciais	843.477	Arrendamentos a pagar	696.457
Outros valores	83.685	Outras obrigações	12.143.562
<b>TOTAL DO REALIZAVEL</b>	<b>927.162</b>	<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>12.840.019</b>
INVESTIMENTOS	12.600	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
IMOBILIZADO	2.589.238	Capital social	6.294.048
ATIVO DE DIREITO DE USO	1.021.477	Lucros acumulados	7.966.755
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>4.550.477</b>	<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>14.260.803</b>
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>39.369.051</b>	<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>39.369.051</b>

**b) Demonstração de Resultado das operações descontinuadas**

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>31/08/2021</b>
Receita operacional líquida	117.582.763
Custos das vendas e serviços prestados	(91.772.833)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>25.809.930</b>
Despesas com vendas	(10.784.312)
Despesas administrativas	(4.544.762)
Depreciações e amortizações	(736.867)
Despesas vendas de imobilizados	(285.044)
Receitas vendas de imobilizados	524.865
Outras receitas operacionais, líquidas	326.914
<b>Lucro operacional antes dos resultados financeiros</b>	<b>10.310.724</b>
Receitas financeiras	248.910
Despesas financeiras	(520.874)
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>(271.964)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>10.038.760</b>
( - ) Contribuição Social	(624.831)
( - ) Imposto de Renda	(1.680.005)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>7.733.924</b>

## c) Demonstração dos fluxos de caixa de operações descontinuadas

	31/08/2021
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	
<b>A - PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES:</b>	
Lucro do período proveniente de operações continuadas	(97.697)
Lucro do período proveniente de operações descontinuadas	7.733.924
Depreciação/amortização	834.560
Resultado positivo vendas invest/imob/intang	321.368
<b>( = ) LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO</b>	<b>8.792.155</b>
<b>B - ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS:</b>	
Pelo (aumento) diminuição do contas a receber	1.822.544
Pelo (aumento) diminuição da conta de aplicações em fundos de montadora	(1.154.353)
Pelo (aumento) diminuição de outros créditos	(891.909)
Pelo (aumento) diminuição da conta de estoques	6.325.382
Pelo (aumento) diminuição da conta de despesas antecipadas	7.790
Pelo (aumento) diminuição do realizável a longo prazo	(134.992)
Pelo aumento (diminuição) da conta de fornecedores	609.166
Pelo aumento (diminuição) da conta de financiamento fábrica	(9.282.167)
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	553.294
Pelo aumento (diminuição) de outros valores - passivo não circulante	44.393
Caixa transferido em processo de cisão	(4.963.823)
<b>( = ) TOTAL DOS ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS</b>	<b>(7.064.675)</b>
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>1.727.480</b>
<b>2 - DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	
Pela aquisição de imobilizado	(154.786)
Pelo recebimento na venda de invest/imobil/intang	-
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(154.786)</b>
<b>3 - DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	
Aumento (redução) de empréstimo e financiamento	(2.401.385)
Pagamento de lucros aos sócios	(1.166.610)
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>(3.567.995)</b>
<b>4 - AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(1.995.301)</b>
<b>5 - DEMONSTRAÇÃO DO AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	
<b>I. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>1.995.301</b>
<b>II. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>(1.995.301)</b>

## **1.2 COVID-19 (Coronavirus)**

O surto do novo coronavírus (COVID 19) foi considerado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) uma pandemia em 11 de março de 2020 com impactos relevantes na economia e, conseqüentemente, nas regiões em que a Companhia opera.

Os eventuais efeitos produzidos pelas ações governamentais para conter sua disseminação impactaram, principalmente, no segundo trimestre de 2020, os negócios da Companhia. Sua Administração, atenta a esta situação tomou uma série de medidas, tais como: revisão do quadro funcional, renegociação com fornecedores, montadoras, bem como, avaliação e a adesão de medidas governamentais, aplicáveis ao seu negócio, para reforçar o nível de liquidez da Companhia, principalmente em relação as áreas trabalhistas e tributárias.

Nesse sentido, a Administração da Companhia esclarece que, diante das medidas adotadas pelas autoridades públicas e os impactos na atividade econômica global decorrentes dessa pandemia, não ocasionaram efeitos relevantes em suas demonstrações financeiras e impactos que pudessem comprometer a continuidade dos seus negócios e/ou as estimativas contábeis mais significativas.

A Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema para que decisões tempestivas possam ser tomadas para minimizar seus reflexos.

## **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 19 de fevereiro de 2022.

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a legislação em vigor.

### **2.2. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

### **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, moeda funcional da Companhia.

### **2.4. Uso de estimativas e julgamentos**

Em conformidade com as normas contábeis vigentes, a administração da Companhia é requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores apresentados em ativos, passivos, receitas e despesas.

### **3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

As políticas contábeis, abaixo detalhadas, estão sendo aplicadas de maneira linear em todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

#### **a) Apuração do resultado**

Foi adotado o regime de competência dos exercícios para elaboração das demonstrações financeiras e apuração dos resultados.

##### **a.1) Reconhecimento da receita**

As receitas auferidas representam os ingressos brutos recebidos ou a receber pela venda das mercadorias e serviços, das intermediações e mediações de negócios e se dão da seguinte forma:

##### **a.i.) Venda de mercadorias e das prestações de serviços:**

Quando o valor das vendas e os custos são mensuráveis de forma confiável, seja provável que os benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia e, os riscos e benefícios foram integralmente transferidos ao comprador.

##### **a.ii.) Vendas de serviços financeiros**

Os valores de vendas de serviços financeiros referem-se às receitas de bonificações, comissões de intermediações e mediações de negócios, reconhecidas pelo regime de competência, relativos aos incentivos financeiros promovidos pela fábrica, com a qual a Companhia possui concessão, bem como de instituições financeiras e demais empresas.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Os itens de caixa e equivalentes de caixa são inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo, sendo posteriormente avaliados pelo custo amortizado com base na taxa de juros efetiva da operação. Os riscos de mercado envolvendo essas aplicações são insignificantes.

#### **c) Instrumentos financeiros**

A Companhia opera com instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes de caixa, incluindo aplicações financeiras de liquidez imediata, duplicatas a receber e contas a pagar.

#### **d) Aplicações em fundos de montadora**

São utilizados para investimento pelo FIDC – Fundo de Investimento Creditórios, a critério do administrador/gestor do FIDC GM. Esse fundo é aplicável à concessionária da montadora General Motors.

**e) Clientes e créditos de fábrica e terceiros**

Estão refletidas pelo valor presente estimado de realização. A estimativa de perda do valor recuperável é estabelecida quando há evidência objetiva de que a Companhia não irá arrecadar os valores devidos.

**f) Estoques**

Os estoques de peças, acessórios, combustíveis e lubrificantes são avaliados pelo custo médio de aquisição, não excedendo o valor de mercado. Os de veículos são avaliados ao custo histórico de aquisição, identificado por unidade, acrescidos dos impostos não recuperáveis.

**g) Investimentos**

Os investimentos da Companhia são avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos, quando aplicável, da estimativa de perda por desvalorização.

**h) Imobilizado**

O ativo imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição e/ou construção, deduzido da depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável (*impairment*), se houver. A depreciação de bens do imobilizado é calculada pelo método linear que leva em consideração a vida útil econômica dos bens. O valor residual e a vida útil econômica estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento de cada exercício.

**i) Demais passivos circulantes e não circulantes**

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

**j) Fornecedores**

Os saldos a pagar a fornecedores são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial. Veículos fábrica/Peças fábrica e empréstimos estão atualizados pela variação monetária e juros incorridos até a data do encerramento do exercício. Os custos de transação incorridos registrados são mensurados ao custo amortizado e reconhecidos no resultado utilizando o método de taxa de juros efetiva.

**k) Arrendamento mercantil – CPC 06 (R2)**

A Companhia avalia no início de cada contrato a existência de operações que transmitam o direito de controlar o uso de um ativo em um intervalo temporal em troca de contraprestações, classificando-as como “arrendamento”.

A Companhia atua como “arrendatária” nos contratos vigentes, aplicando uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. Os contratos contabilizados envolvem duas principais contas: i) ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos bens pelo intervalo temporal apurado; ii) passivos de arrendamento que é utilizado para reconhecer a dívida e registrar os pagamentos dos arrendamentos.

**Ativos de direito de uso**

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o bem já pode ser utilizado, coincidindo, normalmente, com o início da vigência do período contratual de arrendamento. Esses ativos são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

**Passivo de arrendamento**

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos futuros que serão realizados durante o período estimado para vigência dessa operação, os quais devem estar líquidos de desembolsos variáveis vinculados a um índice ou taxa bem como valores a serem pagos sob garantias de valor residual.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental (ou capitalização de recursos) na data de início. Após essa data, o valor passa a ser corrigido mensalmente pelos juros e reduzido pelos pagamentos efetivados. Adicionalmente, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento ou uma alteração nos pagamentos do arrendamento.

**Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor**

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus contratos cuja vigência seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra. Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

**l) Imposto de renda e contribuição social**

A companhia é optante pelo Lucro Real como regime de tributação, calculando a apuração mensal por balanço de suspensão/redução em conformidade à legislação em vigor.

**m) Receitas financeiras e despesas financeiras**

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva.

**n) Outros passivos financeiros**

Outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, são inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação.

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa, incluem caixa e equivalentes de caixa que são representados por disponibilidades em moeda nacional, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são remuneradas com base em percentuais da variação do certificado de depósitos interfinanceiros (CDI), cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo.

Descrição	2021	2020
Caixa	-	66.925
Bancos	-	1.751.757
Aplicações financeiras	-	176.619
<b>Total</b>	-	<b>1.995.301</b>

**5. APLICAÇÕES EM FUNDOS DE MONTADORA**

São recursos disponíveis utilizados para investimentos em direitos creditórios, sendo os recursos não utilizados para tal finalidade aplicados a critério do administrador/gestor do FIDC GM. Esse fundo é aplicável à concessionária da montadora General Motors.

Descrição	2021	2020
FIDC - Fundo de Investimentos creditórios	-	13.959.582
<b>Total</b>	-	<b>13.959.582</b>

## 6. CLIENTES

O saldo das contas a receber está pulverizado entre diversos clientes Pessoas Físicas e Jurídicas e encontra-se a vencer na data do balanço, não havendo necessidade de provisão para perdas com recebimento de créditos.

Descrição	2021	2020
Clientes veículos	-	1.657.079
Clientes peças e serviços	-	1.159.119
Clientes comissões	-	869.681
Clientes garantia	-	79.378
Clientes outras	-	1.200
<b>Total</b>	-	<b>3.766.457</b>

## 7. CRÉDITOS FÁBRICA E TERCEIROS

Valores a receber decorrente da movimentação de conta corrente entre montadora e concessionária, empréstimos a terceiros, adiantamentos realizados antecipados para aquisição de estoque e material de consumo e vendas de mercadorias através de cartões de crédito.

Descrição	2021	2020
Valores a receber General Motors	-	148.470
Empréstimos	-	900.672
Cartões de crédito	-	2.084.542
Cheques pré-datados	-	62.269
Cheques devolvidos	-	6.711
Adiantamentos	-	715.678
<b>Total</b>	-	<b>3.918.342</b>

## 8. ESTOQUES

Os estoques de peças, acessórios, combustíveis e lubrificantes são avaliados pelo custo médio de aquisição, não excedendo o valor de mercado. Os de veículos são avaliados ao custo histórico de aquisição.

Descrição	2021	2020
Automóveis e comerciais novos	-	7.591.660
Automóveis e comerciais usados	-	2.642.093
Peças e acessórios	-	3.654.050
<b>Total</b>	-	<b>13.887.803</b>

## 9. DEPOSITOS JUDICIAIS

Os valores em ações judiciais sobre questões tributárias, trabalhistas e cíveis, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso como segue:

Descrição	2021	2020
Trabalhistas	-	138.502
Cíveis	-	241.435
Tributárias	-	304.269
<b>Total</b>	-	<b>684.206</b>

## 10. OUTROS VALORES – ATIVO NÃO CIRCULANTE

Refere-se a valores de quotas de consórcios e processos judiciais a recuperar estando assim demonstrados:

Descrição	2021	2020
Consortio	-	40.726
Processos judiciais a recuperar	-	67.237
<b>Total</b>	-	<b>107.963</b>

## 11. INVESTIMENTOS

Os valores dos investimentos em 31/12/2021 e 31/12/2020 apresentam a seguinte composição:

Descrição	2021	2020
Funcines	-	9.500
Obra de Arte	-	3.100
<b>Total</b>	-	<b>12.600</b>

## 12. IMOBILIZADO

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de dezembro de 2021 está sumarizada da seguinte forma:

Movimentação do Imobilizado							
Descrição	2020	2021					Imobilizado Líquido
	Imobilizado Líquido	Adições	Baixas	Transferências Contábeis	Transferências Cisão	Depreciações	
Terrenos	26.347.970	-	-	-	-	-	26.347.970
Prédios e Benfeitorias	22.577.765	-	-	223.595	-	(446.096)	22.355.264
Maquinas, ferramentas e Equipamentos	759.733	60.561	-	-	(744.157)	(76.137)	-
Móveis e Utensílios	488.400	5.850	-	-	(429.976)	(64.274)	-
Veículos	1.555.381	30.000	(285.045)	-	(1.094.055)	(206.281)	-
Computadores	95.329	58.248	-	-	(132.316)	(21.261)	-
Software	4.689	-	-	-	(3.920)	(769)	-
Benfeitorias em Propriedades	114.561	-	-	89.995	(184.814)	(19.742)	-
Imobilizado em andamento	349.785	127	-	(349.912)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>52.293.613</b>	<b>154.786</b>	<b>(285.045)</b>	<b>(36.322)</b>	<b>(2.589.238)</b>	<b>(834.560)</b>	<b>48.703.234</b>

- a) Taxas de depreciações: A Companhia utiliza o método linear para depreciação de seu ativo imobilizado. \*\*As taxas de amortização das Benfeitorias em propriedades de terceiros variam em função do prazo do contrato de arrendamento.

As depreciações/amortizações dos exercícios de 2021 e 2020 estão assim demonstradas:

Descrição	2021	2020
Despesas com depreciações	814.818	1.541.639
Despesas com amortizações	19.742	17.658
<b>Total</b>	<b>834.560</b>	<b>1.559.297</b>

## 13. FORNECEDORES

Os fornecedores de bens ou serviços dos exercícios de 2021 e 2020 estão assim demonstrados:

Descrição	2021	2020
Fornecedores de automóveis (a)	-	10.405.702
Fornecedores de peças	-	378.180
Fornecedores de consumo (b)	-	1.300.861
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>12.084.743</b>

- a) Refere-se a valores obtidos junto aos bancos das montadoras para aquisições de veículos novos, onde os próprios veículos são utilizados para garantir a operação. Os prazos de pagamentos e taxas de juros variam de 60 a 210 dias, e de 0,15% a 1,60% a.a.
- b) Refere-se a fornecedores de materiais de uso ou consumo, bem como de serviços prestados por terceiros.

#### 14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, quando do recebimento dos recursos. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis").

2021				2020
Vencimento Principal	Encargos Financeiros Anuais (%)	Circulante	Não Circulante	Total
2022	Banco Bradesco S/A - 0,2179+CDI a.m.	-	-	2.229.393
2022	Banco Sicoob S/A - 0,33%+CDI a.m.	-	-	304.656
2022	GL Capixaba Veículos Ltda– taxa CDI	-	-	254.371
<b>Total</b>		-	-	<b>2.788.420</b>

- a) A Companhia não contratou nos exercícios findos em 31/12/2021 e 31/12/2020 financiamentos com cláusulas restritivas ("Covenants").

#### 15. ARRENDAMENTOS A PAGAR

A Companhia arrenda, substancialmente, imóveis utilizados em suas atividades operacionais, onde funcionam suas concessionárias, oficinas e estrutura de suporte à operação, tendo a vigência dos contratos tem média equivalente de 60 meses (5 anos). Esses contratos são anualmente corrigidos pelos índices acordados entre as partes (IGPM, IPCA, etc.) para que possam refletir os seus valores de mercado.

As taxas apuradas para realização da mensuração do valor presente desses contratos foram apuradas com base em juros livres de risco observados no mercado brasileiro, à taxa de 0,52% am.

##### a) Ativo de direito de uso – Não Circulante

Descrição	2021	2020
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	-	<b>1.354.070</b>
Adoção inicial	-	72.514
Depreciações	-	(405.106)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	-	<b>1.021.478</b>

**b) Passivo de arrendamento – Circulante e Não Circulante**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	-	<b>1.426.751</b>
Adoção inicial	-	72.513
Pagamento do principal	-	(357.453)
Pagamentos de juros	-	(88.483)
Juros incorridos	-	88.483
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	-	<b>1.141.811</b>

Circulante	-	445.354
Não circulante	-	696.457
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	-	<b>1.141.811</b>

c) Vencimentos das parcelas de longo prazo estão assim demonstrados:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2022	-	473.952
2023	-	119.772
2024	-	87.596
2025	-	15.137
<b>Total</b>	-	<b>696.457</b>

**16. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

Valores de obrigações trabalhistas e previdenciárias estando assim demonstrados:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salários	-	567.562
Pensões alimentícias	-	2.828
Rescisões contratos de trabalhos	-	14.646
Provisões de férias e encargos	-	1.312.012
Encargos – FGTS/INSS/Sindical	-	399.663
<b>Total</b>	-	<b>2.296.711</b>

**17. TRIBUTOS A RECOLHER**

Valores de obrigações tributárias referentes aos impostos federais, estaduais e municipais, estando assim demonstrados:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Federais - PIS/COFINS/IRRF	-	311.092
Federais - IRPJ/CSLL	-	353.700
Estaduais - ICMS a recolher	-	71.215
Municipais - ISS a recolher	-	122.318
<b>Total</b>	-	<b>858.325</b>

**18. OUTRAS OBRIGAÇÕES - PASSIVO CIRCULANTE**

Valores a pagar relativos às demais obrigações estando assim demonstrados:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Seguros	-	3.229
Convênio Acquamanía	-	499
Bradesco Vida e Previdência S/A	-	11.721
Plano de saúde	-	507
Plano odontológico	-	45
Créditos bancários não identificados	-	329.281
<b>Total</b>	-	<b>345.282</b>

**19. OUTRAS OBRIGAÇÕES – PASSIVO NÃO CIRCULANTE**

Valores relativos à participação da General Motors no fundo FIDC-GM, dos parcelamentos de tributos federais e outros, estando assim demonstrados:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
General Motors - Fundo FIDC GM	-	4.549.170
Impostos diferidos s/ avaliações patrimoniais	6.781.591	6.805.038
PIS Processo	-	623.970
Passivo trabalhista - Ciauto	-	14.356
Parcelamento PIS	-	18.755
Parcelamento COFINS	-	87.881
<b>Total</b>	<b>6.781.591</b>	<b>12.099.170</b>

## 20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A **CVC Imobiliária S.A.**, foi constituída em 08 de agosto de 1985 e transformada em Sociedade anônima de capital fechado em 31 de julho de 2012. Dessa forma a Companhia mantém o saldo de lucros acumulados do exercício de 1996 até 31/12/2012 e destina os resultados a partir do exercício de 2013.

### a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por:

Sócios	Valor R\$	Qtde de Ações	Percentual (%)
- J.L. Braz Participações S.A.	3.669.133,00	3.669.133	47,0284
- Bráulio Braz Participações S.A.	1.756.711,00	1.756.711	22,5163
- G.T. Braz Participações S.A.	825.345,00	825.345	10,5787
- D.A. Tambasco Participações S.A.	822.552,00	822.552	10,5429
- R. Faria Participações Ltda.	728.211,00	728.211	9,3337
<b>Total</b>	<b>7.801.952,00</b>	<b>7.801.952</b>	<b>100</b>

### b) Dividendos sobre lucros:

Movimentação:

Descrição	2021	2020
No início do exercício	336.610	140.000
Provisionado no exercício	830.000	1.356.610
Pago no exercício	(1.166.610)	(1.160.000)
<b>No fim do exercício</b>	<b>-</b>	<b>336.610</b>

### c) Ajustes de avaliações patrimoniais:

Referem-se às avaliações de terrenos e prédios e benfeitorias.

Descrição	2021	2020
Ajustes de avaliações patrimoniais	13.173.039	13.247.288
<b>Total</b>	<b>13.173.039</b>	<b>13.247.288</b>

**d) Reserva estatutária:**

Valor constituído no ano de 2021 em consonância ao artigo 26, inciso II, do estatuto da sociedade.

Descrição	2021	2020
Reserva estatutária	7.060.246	1.816.824
<b>Total</b>	<b>7.060.246</b>	<b>1.816.824</b>

**e) Reserva Legal:**

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

Descrição	2021	2020
Reserva legal	1.059.181	1.059.181
<b>Total</b>	<b>1.059.181</b>	<b>1.059.181</b>

**f) Lucro do exercício a disposição da assembleia:**

Refere-se ao valor do lucro do exercício de 2021, líquido da reserva legal de 5%, dos dividendos mínimos de 15%, conforme previsto nos artigos 26, inciso I, e 27, ambos do Estatuto da Sociedade, cuja destinação será deliberada em assembleia geral de acionistas.

Descrição	2021	2020
Lucro do exercício a disposição da assembleia	6.806.227	5.243.421
<b>Total</b>	<b>6.806.227</b>	<b>5.243.421</b>

**g) Lucros acumulados:**

Lucros acumulados do exercício de 2005 até 31/07/2012, data da transformação da Companhia em S/A.

Descrição	2021	2020
Lucro do exercício a disposição da assembleia	6.017.935	20.948.641
<b>Total</b>	<b>6.017.935</b>	<b>20.948.641</b>

## 21. DEMONSTRAÇÕES DAS RECEITAS LÍQUIDAS, CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS:

### a) Receitas líquidas e volumes de vendas de veículos:

Produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

DEPARTAMENTOS	2021	2020
Venda de veículos novos	-	158.843.644
Venda de veículos usados	-	38.156.900
Venda de peças e acessórios	-	17.786.709
Venda de serviços	-	8.224.623
Venda de serviços financeiros	-	7.706.382
Outras receitas	-	142.513
Comissões - Montadora venda direta	-	5.304.131
( - ) ICMS	-	(396.288)
( - ) PIS	-	(339.331)
( - ) COFINS	-	(1.562.921)
( - ) ISS	-	(619.018)
( - ) Devoluções e vendas canceladas	-	(3.054.001)
<b>Receita operacional líquida</b>	-	<b>230.193.343</b>

### b) Volumes de vendas de veículos:

Descrição	2021	2020
	Volume (Em unidades)	Volume (Em unidades)
Departamento de veículos novos	787	2.024
Departamento de veículos usados	372	993
<b>Total</b>	<b>1.159</b>	<b>3.017</b>

### c) Custos das vendas e serviços prestados:

Composição:

DEPARTAMENTOS	2021	2020
Custo de veículos novos	-	148.153.931
Custo de veículos usados	-	35.448.570
Custo de peças e acessórios	-	11.511.206
Custo de serviços	-	1.193.081
<b>Total</b>	-	<b>196.306.788</b>

**d) Despesas com vendas:**

Composição:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pessoal (salários, benefícios, encargos e pró-labore)	-	7.327.484
Provisão de férias, 13ºsalários e encargos sociais	-	1.572.426
Seguros diversos	-	36.357
Aluguéis e locações	-	3.327
Propagandas	-	705.927
Ações de vendas	-	640.516
Despesas com comunicação	-	179.942
Despesas com manutenção	-	1.514.877
Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas	-	626.709
Débito Interno (material uso consumo e cortesia)	-	1.507.926
Materiais de consumo	-	287.968
Água e energia elétrica	-	579.882
Viagens e representações	-	161.736
Outros impostos e taxas	-	168.623
Vale transporte e PAT	-	477.910
Processamento de dados	-	62.028
Despesas diversas	-	661.009
<b>Total</b>	-	<b>16.514.647</b>

**e) Despesas administrativas:**

Composição:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pessoal (salários, benefícios, encargos e pró-labore)	-	1.954.650
Provisão de férias, 13ºsalários e encargos sociais	-	370.205
Seguros diversos	-	101.467
Propagandas	-	7.483
Despesas com comunicação	-	88.688
Despesas com manutenção	-	112.972
Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas	-	1.425.586
Materiais de consumo	-	274.963
Água e energia elétrica	-	181.478
Viagens e representações	-	84.041
Outros impostos e taxas	-	254.676
Vale transporte e PAT	-	114.011
Processamento de dados	-	113.042
Despesas diversas	-	612.724
<b>Total</b>	-	<b>5.695.986</b>

**f) Receitas vendas imobilizados:**

Refere-se à venda de veículos do ativo imobilizado.

Descrição	2021	2020
Veículos	-	1.588.600
<b>Total</b>	-	<b>1.588.600</b>

**g) Outras receitas operacionais:**

Receitas oriundas de lucros recebidos, reversões de despesas e recuperações de impostos.

Descrição	2021	2020
Lucros e dividendos recebidos	-	368.669
Reversões de provisões de folhas de pagamentos	-	70.289
Reversão de despesas operacionais	-	12.282
Receitas de créditos PIS/COFINS	-	179.567
<b>Total</b>	-	<b>630.807</b>

**22. RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro das movimentações dos instrumentos financeiros não derivativos, que incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas, produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

Descrição	2021	2020
Receitas de aplicações financeiras	-	436
Descontos obtidos	-	113.836
Receitas de juros floor plan	-	229.487
Receitas financeiras diversas	-	33.610
<b>Total das Receitas Financeiras</b>	-	<b>377.369</b>
Juros s/ financiamentos de estoques	-	(1.000.528)
Juros s/ empréstimos bancários	-	(335.919)
Juros s/ empréstimos de mútuos	-	(6.869)
Descontos concedidos	-	(187.774)
Perdas nos recebimentos de créditos	-	(14.690)
Despesas financeiras – USO CPC 6/IFRS 16	-	(88.483)
Juros e despesas financeiras diversas	-	(570.672)
<b>Total das Despesas Financeiras</b>	-	<b>(2.204.935)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	-	<b>(1.827.566)</b>

## 23. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

### Estimativa de valor justo

Os principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar, empréstimos e financiamentos, cujos valores contábeis aproximavam-se valores justos.

### Fatores de risco financeiro

#### a) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

Não há ativos ou passivos significativos com incidência de juros. O resultado e os fluxos de caixa operacionais da Companhia são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado, haja visto a concentração dos financiamentos em Banco próprio da fábrica da qual a Companhia é concessionária.

#### b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de depósitos e aplicações em instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber de clientes em aberto.

O principal fator de risco de crédito que afeta o negócio é a concessão de crédito aos clientes. Para minimizar as possíveis perdas com inadimplência, a Companhia não efetua financiamentos diretos aos seus clientes, sendo os mesmos intermediados por instituições financeiras de boa reputação, existindo natural diluição de riscos de realização de contas a receber de clientes com conseqüente minimização de perdas individuais.

ROBERTO GUIMARAES DE FARIA

Diretor

CPF/MF sob o nº: 172.496.007-53

JOÃO ADOLFO RODRIGUES DUVANEL

Diretor

CPF/MF sob o nº: 166.784.436-91

DIEGO CASSANI LEAL

Contador

CRC/ES nº: 018643/O

CPF/MF sob o nº: 058.498.527-4



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa CVC IMOBILIARIA S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00303615672	JOSE BRAZ
01297212630	MARIA VITORIA DO AMARAL BRAZ
01308084668	BRAULIO JOSE TANUS BRAZ
02982773872	DANILO DE ARAUJO TAMBASCO
03204326616	JOSE BRAZ NETO
05849852743	DIEGO CASSANI LEAL
16678443691	JOAO ADOLFO RODRIGUES DUVANEL
17249600753	ROBERTO GUIMARAES DE FARIA



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa CVC IMOBILIARIA S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00303615672	
01297212630	
01308084668	
02982773872	
03204326616	
05849852743	
16678443691	
17249600753	