
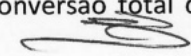


LC REAL ESTATE II S.A.
CNPJ/MF nº 38.252.491/0001-30
NIRE 35.300.564.588

**ATA DE DELIBERAÇÃO DE DEBENTURISTA DA
1ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA LC REAL ESTATE II S.A.**

1. **Data, Horário e Local:** Aos 30 dias do mês de junho de 2025, às 8 horas, na sede social da **LC REAL ESTATE II S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.564.588, situada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 ("Emissora").
2. **Deliberação Unilateral:** Dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista, haja vista que todas as debêntures emitidas pela Emissora ("Debêntures") são de titularidade unicamente da **LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.166.247/0001-60, registrada na JUCESP sob o NIRE 35.236.952.179, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seus administradores, o Sr. **Nilton Bertuchi**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 23.292.880-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 195.514.838-47, e o Sr. **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 30.063.846-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 219.818.498-23, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 ("Debenturista"), nos termos da Cláusula 6.7 da Escritura Particular de 1ª Emissão de Debêntures da LC Real Estate II S.A. ("Escritura de Emissão").
3. **Mesa:** Presidente: **Nilton Bertuchi**; e Secretário: **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**.
4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre **(i)** a alteração da destinação dos recursos das Debêntures prevista no item 3.7 da Escritura de Emissão, conforme 1º Aditamento à Escritura de Emissão; **(ii)** a alteração da fórmula de pagamento das Debêntures prevista no item 4.7 da Escritura de Emissão, conforme 1º Aditamento à Escritura de Emissão (abaixo definido); **(iii)** o aditamento e consolidação da Escritura de Emissão mediante a celebração do 1º Aditamento à Escritura de Emissão (abaixo definido); **(iv)** nos termos do art. 231 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), a aprovação da cisão parcial e seletiva da Emissora; e **(v)** após a efetivação da cisão parcial e seletiva da Emissora, a autorização para conversão total das Debêntures.



1



5. **Deliberações:** A Debenturista titular da totalidade das Debêntures em circulação esteve presente na sede da Emissora, formalizando a deliberação constante do Acordo, para aprovar:

(i) alteração da destinação dos recursos das Debêntures prevista no item 3.7 da Escritura de Emissão, que passará a vigor nos termos aprovados do 1º Aditamento à Escritura de Emissão (abaixo definido);

(ii) a alteração da fórmula de cálculo do pagamento das Debêntures decorrentes da Escritura de Emissão, que passará a vigor nos termos aprovados do 1º Aditamento à Escritura de Emissão (abaixo definido);

(iii) a nova redação da Escritura de Emissão, conforme *“Instrumento Particular de 1º Aditamento à Escritura Particular de 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A.”* (*“1º Aditamento à Escritura de Emissão”*) objeto do **Anexo I** à presente Ata, a ser aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora;

(iv) Nos termos do art. 231 da Lei das S.A., a cisão parcial e seletiva da Emissora (*“Cisão Parcial”*), nos termos do *“Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial e Seletiva da LC Real Estate II S.A. com Versão da Parcela Cindida para a Lyon G400 Itupeva S.A. S.A.”* (*“Protocolo de Cisão”*); e

(v) Uma vez aprovada e efetivada a Cisão Parcial da Emissora nos termos do Protocolo da Cisão, e sujeito à aprovação dos acionistas da Emissora, a subsequente antecipação do requerimento de conversão total das 247.200 (duzentas e quarenta e sete mil e duzentas) Debêntures de titularidade da Debenturista. As Debêntures serão convertidas em ações ordinárias de Classe B da Emissora, conforme fórmula aprovada no 1º Aditamento à Escritura de Emissão. Assim, o aumento de capital será formalizado em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, em montante equivalente ao valor nominal das Debêntures, mediante a emissão de 18.901.795 (dezoito milhões, novecentos e um mil, setecentas e noventa e cinco) ações ordinárias da Classe B, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,0131 por ação ordinária Classe B emitida, totalizando, portanto, um aumento de R\$ 247.200,00 (duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais), de forma que o capital social da Emissora, já considerando os efeitos da Cisão Parcial, passará a ser de R\$ 266.319.407,87 (duzentos e sessenta e seis milhões, trezentos e dezenove mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e sete centavos), dividido em 285.503.129 (duzentos e oitenta e cinco milhões, quinhentos e três mil, cento e vinte e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo 190.299.725 (cento e noventa milhões, duzentos e noventa e nove mil, setecentas e vinte e cinco) ações ordinárias da Classe A e 95.203.404 (noventa e cinco milhões, duzentos e três mil, quatrocentas e quatro) ações ordinárias da Classe B.

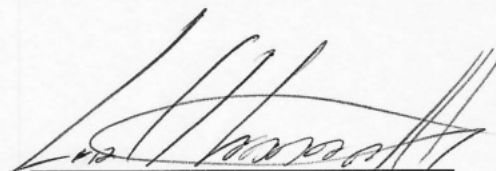
6. **Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada pela Mesa, Srs. Nilton Bertuchi (Presidente) e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo (Secretário) e pela única Debenturista, LC REAL ESTATE HOLDING LTDA. (p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo).

São Paulo/SP, 30 de junho de 2025.

Mesa:



Nilton Bertuchi
Presidente



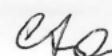
Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo
Secretário

Debenturista:



LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.
p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo

[Página de Assinaturas da Ata de Deliberação de Debenturista da 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A. celebrada em 30 de junho de 2025, às 8h]

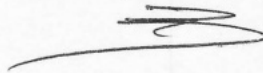


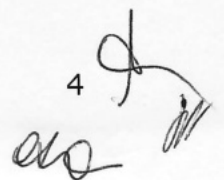
ANEXO I

*à Ata de Deliberação de Debenturista da 1ª Emissão Privada de Debêntures
da LC Real Estate II S.A.*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1º ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DE 1ª EMISSÃO
PRIVADA DE DEBÊNTURES DA LC REAL ESTATE II S.A.**

[anexo constante na próxima página]



4


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA PARTICULAR DE 1ª EMISSÃO
PRIVADA DE DEBÊNTURES DA LC REAL ESTATE II S.A.**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, de um lado

LC REAL ESTATE II S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.564.588, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 20º andar, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **Nilton Bertuchi**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 23.292.880-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 195.514.838-47, e por seu Procurador, Sr. **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 30.063.846-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 219.818.498-23, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 (“LC” ou “Emissora”); e

e, de outro,

LC REAL ESTATE HOLDING LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.166.247/0001-60, registrada na JUCESP sob o NIRE 35.236.952.179, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seus Administradores, Sr. **Nilton Bertuchi**, qualificado acima, e Sr. **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 30.063.846-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 219.818.498-23,, ambos com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 (“Debenturista” ou “Lyon”),

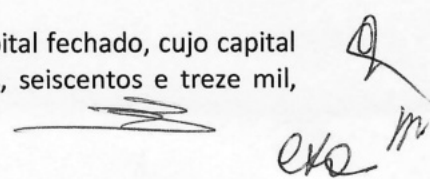
E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.728.688/0001-47, neste ato representado por sua administradora, **Banco Genial S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, neste ato representada por **Rodrigo Godoy**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.863.708-9 SSP/SP, inscrito no CPF/ MF sob o nº 006.651.417-77 e **Cíntia Santana**, brasileira, casada, engenheira de produção, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 9442019, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.654.557-22 (“Pátria Log FII” e “Banco Genial”, respectivamente);

Sendo a LC, a Debenturista e o Pátria Log FII doravante designados, em conjunto, como “Partes”, e individual e indistintamente como “Parte”;

II – CONSIDERANDOS

II.1 – Considerando que a Emissora é uma sociedade anônima de capital fechado, cujo capital social é de R\$ 295.613.808,00 (duzentos e noventa e cinco milhões, seiscentos e treze mil,



oitocentos e oito reais), dividido em 296.202.135 (duzentos e noventa e seis milhões, duzentos e dois mil, cento e trinta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, sendo 211.472.716 (duzentos e onze milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, setecentas e dezesseis) ações ordinárias da Classe A e 84.729.419 (oitenta e quatro milhões, setecentos e vinte e nove mil, quatrocentas e dezenove) ações ordinárias da Classe B.

II.2 – Considerando que a Emissora emitiu 247.200 (duzentos e quarenta e sete mil e duzentas) Debêntures, na forma da Escritura Particular de 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A., datada de 30 de junho de 2021 e aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada na mesma data, totalmente subscritas e integralizadas pela Debenturista ("Debêntures" e "Escritura de Emissão");

II.3 – Considerando que as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão, de forma a alterar da destinação dos recursos das Debêntures e a fórmula de pagamento das Debêntures;

RESOLVEM, por esta e em regular forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento e Consolidação da Escritura Particular de 1ª Emissão de Debêntures da LC Real Estate II S.A. ("1º Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

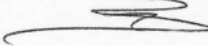

1. DAS AUTORIZAÇÕES, E APROVAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Este 1º Aditamento foi autorizado **(i)** pela Debenturista, conforme Ata de Deliberação de Debenturista da 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A., datada de 30 de junho de 2025, às 8h ("Ata Debenturista"); e **(ii)** pelos acionistas da Emissora em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de junho de 2025, às 9h ("AGE").

1.2. Este 1º Aditamento será promovido em observação ao seguinte:

- (i) Arquivamento da Ata da Debenturista: a Ata da Debenturista que aprovou este 1º Aditamento será apresentado para registro perante a JUCESP, observando-se o disposto nos arts. 71 e 231 da Lei das S.A.;
- (ii) Arquivamento da Ata da AGE: A Ata da AGE que aprovou este 1º Aditamento será apresentada para registro perante a JUCESP, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua realização, e será publicada na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, nos termos do art. 294, III, da Lei das S.A., conforme aprovado na Ata da AGE;
- (iii) Registro da Escritura de Emissão: Este 1º Aditamento, em conjunto com a Escritura de Emissão consolidada, será registrado na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62 da Lei das S.A.; e
- (iv) Dispensa de registro perante a CVM: O presente 1º Aditamento e a Escritura de Emissão consolidada estão dispensados de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), por se tratar de emissão privada de valores mobiliários.

2. DAS ALTERAÇÕES


OK 2. 

2.1. As Partes resolvem alterar o disposto na Escritura de Emissão no que tange à Destinação dos Recursos e à forma de cálculo do pagamento das Debêntures, em decorrência do que as Cláusulas 3.7 e 4.7 da Escritura de Emissão passarão a vigor com a seguinte redação:

“3.7. Da destinação dos recursos: Os recursos oriundos das Debêntures serão aplicados pela Emissora na aquisição e construção de empreendimento imobiliário ("Empreendimento") em fração ideal de 57,6517% (cinquenta e sete inteiros, seis mil, quinhentos e dezessete décimos de milésimo por cento) de imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 152.248 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá, de propriedade da Emissora, correspondente ao Galpão 300 do Empreendimento ("Imóvel"). Os recursos que porventura excederem os necessários para aquisição do Imóvel serão utilizados no desenvolvimento do Galpão 300 do Empreendimento.”

[...]

“4.7. Pagamento: As Debêntures serão obrigatoriamente conversíveis, sendo a conversão a única forma de pagamento (salvo na hipótese de resgate antecipado), pelo Valor Total de Emissão. Na Data de Vencimento, ou na Data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, a Debenturista fará jus ao recebimento da quantidade de Ações da Classe B da Emissora calculada de acordo com a fórmula abaixo, em 1 (uma) única parcela, como pagamento das Debêntures ("Pagamento"). O disposto nesta Cláusula não será aplicado se as Debêntures (ou parte delas) forem objeto de Resgate Antecipado (aplicando-se, neste caso, a Cláusula 4.8 abaixo) ou se ocorrer um Vencimento Antecipado Excepcional (aplicando-se, neste caso, a Cláusula 4.7.1 abaixo).

$$\% \text{ Participação Lyon} = \left(\frac{C1 + C2 + AL}{\text{Terreno} + \text{CAPEX} + \text{Custos} + C1 + C2} \right)$$

Onde:

Participação Lyon: é a participação da Lyon, expressa em percentual sobre as ações totais da Emissora, decorrente da conversão das Debêntures.

Terreno: é o valor total pago pela Emissora pela aquisição do Imóvel, incluindo custos de transação.

CAPEX: é a soma de todos os custos e despesas incorridos pela Emissora até a conclusão do empreendimento, incluindo todos os custos voltados à obra, e excluindo o valor pago pela Emissora pela aquisição do Imóvel e outros custos e despesas não relacionados à obra.

Custos: é a soma dos custos, despesas incorridas e patrimônio líquido não utilizado no desenvolvimento pela Emissora até a conclusão do empreendimento.

AL: é o aporte de capital da Lyon na Emissora.

C1: é o valor relativo às ações recebidas pela Lyon em decorrência da conversão definida como C1, sendo está a parcela a ser convertida de forma independente dos dados relativos às locações vigentes no empreendimento, calculada de acordo com o seguinte:

$$C1 = (0,10 * \text{Capex})$$

C2: é o valor relativo às ações recebidas pela Lyon em decorrência da conversão definida como C1, sendo esta a parcela a ser convertida de forma vinculada às locações vigentes no empreendimento e do resultado de C1, calculada de acordo com o seguinte:

$$C2 = \frac{\text{Locação Anual SPE}}{\left(\frac{\text{LOCAÇÃO ANUAL HGLG}}{\text{CAIXA HGLG}} - 10\%\right) * (1 - 20\%) + 10\%} - \text{Terreno} - \text{CAPEX} - \text{CUSTOS} - C1$$

Locação Anual SPE = Cr x 12, sendo que:

Cr variará conforme o percentual de locação do Empreendimento pela Emissora, assim entendido como o percentual da área bruta locável do Empreendimento que esteja efetivamente locada ("PLE"), da seguinte forma:

Se PLE for igual a 100%, então "Cr" equivalerá à soma do valor dos alugueres mensais dos Contratos de Locação vigentes, sendo certo que, na hipótese da Cláusula 4.6(ii), "Cr" equivalerá ao valor do aluguel mensal do Contrato Especial, sendo certo, ainda, que em ambos os casos o valor dos alugueres mensais será minorado de eventuais contrapartidas financeiras (por exemplo, descontos, carências, assunção de custos pela Companhia, como IPTU e condomínio, bem como cash allowances e/ou benfeitorias que estejam fora do escopo inicial do contrato de locação em questão) assumidas com os respectivos locatários, se houver (sendo que, para fins desta minoração, o valor total das contrapartidas será dividido pelo prazo total, em meses, do contrato em questão);

Se PLE for igual ou superior a 60% mas inferior a 100%, então "Cr" equivalerá à soma do valor dos aluguéis mensais dos Contratos de Locação vigentes, acrescida do valor especulativo da vacância, assim entendido (a) o menor valor de aluguel de um Contrato de Locação (com base no valor de aluguel do m² dos Contratos de Locação), multiplicado pelo espaço vacante do Empreendimento ou (b) valor equivalente a 90% do valor médio de locação por m² resultante da totalidade dos Contratos de Locação vigentes, multiplicado pelo espaço vacante do Empreendimento, o que for menor.

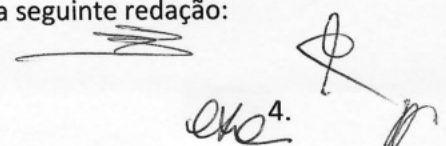
Caixa HGLG: é o aporte de capital total do Pátria Log FII para o desenvolvimento do empreendimento.

Locação Anual HGLG

$$= \text{Locação Anual SPE} * \frac{\text{Caixa HGLG}}{\text{Terreno} + \text{CAPEX} + \text{Custos} + C1}$$

4.7.1. Na hipótese de Vencimento Antecipado Excepcional, se aplicará o disposto na Cláusula 4.7, com a diferença de que o "CAPEX" será aquele incorrido até a data do evento que ensejar o Vencimento Antecipado Excepcional ("Pagamento Excepcional").

2.2. Ainda, tendo em vista o disposto na Cláusula 1.2 acima com relação às publicações, a alínea '(i)' da Cláusula 2.1 da Escritura de Emissão passará a vigor com a seguinte redação:



"2.1. [...]

(i) Arquivamento e Publicação das Atas: A ata da AGE Emissão que aprovou a emissão das Debêntures foi registrada perante a JUCESP em sessão de 02 de agosto de 2021 e publicada na edição de 19 de agosto de 2021 do Diário Oficial do Estado de São Paulo. A Ata de Aditamento e a Ata Debenturista que aprovaram o 1º Aditamento e Consolidação à Escritura de Emissão serão apresentadas para registro perante a JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de suas realizações e publicadas na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, nos termos do art. 294, III, da Lei das S.A."

3. CONSOLIDAÇÃO, FORO.

3.1. Consolidação. Em razão do disposto neste 1º Adiantamento, as Partes resolvem ratificar e consolidar a Escritura de Emissão, que passará a vigor com a redação constante do **Anexo Único** deste 1º Aditamento.

3.2. Foro. Fica eleito o foro da capital do estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias porventura surgidas com relação a este 1º Aditamento.

As Partes firmam este 1º Aditamento, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 3 (três) vias, de igual teor, para um só efeito.

São Paulo, SP, 30 de junho de 2025.

LC REAL ESTATE II S.A.

p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy
Cardoso de Melo

LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.

p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy
Cardoso de Melo

**PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

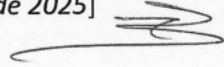
p. Banco Genial S.A.
p. Rodrigo Godoy e Cíntia Santana

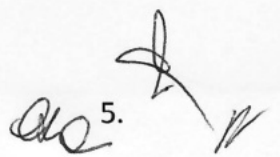
Testemunhas:

Nome: Vitória Mantelle Tavares de Oliveira
CPF: 317.370.838-50

Nome: Lucas Marrucci
CPF: 364.435.948-27

[Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento e Consolidação da Escritura Particular de 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A., celebrado em 30 de junho de 2025]



5. 

ANEXO ÚNICO

do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento e Consolidação da Escritura Particular de 1ª Emissão Privada De Debêntures da LC Real Estate II S.A. celebrado em 30 de junho de 2025

Consolidação da ESCRITURA PARTICULAR DE 1ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA DA LC REAL ESTATE II S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

LC REAL ESTATE II S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.564.588, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 20º andar, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **Nilton Bertuchi**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 23.292.880-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 195.514.838-47, e por seu Procurador, Sr. **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 30.063.846-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 219.818.498-23, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 (“**Emissora**” ou “**Companhia**”); e


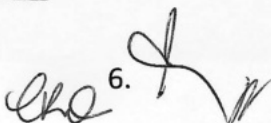
e, de outro,

LC REAL ESTATE HOLDING LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.166.247/0001-60, registrada na JUCESP sob o NIRE 35.236.952.179, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seu Administrador, Sr. **Nilton Bertuchi**, qualificado acima, e Sr. **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 30.063.846-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 219.818.498-23,, ambos com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 (“**Debenturista**”),

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.728.688/0001-47, neste ato representado por sua administradora, **Banco Genial S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, neste ato representada por **Rodrigo Godoy**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.863.708-9 SSP/SP, inscrito no CPF/ MF sob o nº 006.651.417-77 e **Cíntia Santana**, brasileira, casada, engenheira de produção, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 9442019, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.654.557-22 (“Pátria Log FII” e “Banco Genial”, respectivamente);

Sendo a Emissora, a Debenturista e o Pátria Log FII doravante designados, em conjunto, como “Partes”, e individual e indistintamente como “Parte”;


6. 

vêm, por esta e em regular forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures (“**Escritura de Emissão**” ou “**Escritura**”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. DA AUTORIZAÇÃO E APROVAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão foi autorizada pelos acionistas da Emissora em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de junho de 2021 e publicada na edição de 19 de agosto de 2021 do Diário Oficial do Estado de São Paulo (“AGE Emissão”), e teve seu 1º Aditamento e Consolidação autorizado (i) pelos acionistas da Emissora na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2025 (“AGE de Aditamento”); e (ii) pela Debenturista, na Ata de Deliberação de Debenturista da 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A., datada de 30 de junho de 2025, às 8h (“Ata Debenturista”).

2. DOS REQUISITOS

2.1. A emissão das Debêntures deverá observar os seguintes requisitos:

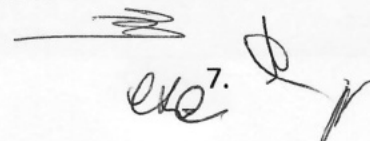
- (i) Arquivamento e Publicação das Atas: A ata da AGE Emissão que aprovou a emissão das Debêntures foi registrada perante a JUCESP em sessão de 02 de agosto de 2021 e publicada na edição de 19 de agosto de 2021 do Diário Oficial do Estado de São Paulo. A Ata de Aditamento e a Ata Debenturista que aprovaram o 1º Aditamento e Consolidação à Escritura de Emissão serão apresentadas para registro perante a JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de suas realizações e publicadas na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, nos termos do art. 294, III, da Lei das S.A.
- (ii) Registro da Escritura de Emissão: A presente Escritura de Emissão e seus aditamentos serão registrados na JUCESP, de acordo com o disposto no inciso II e no parágrafo 3º do artigo 62 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”).
- (iii) Aditamentos: Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas, e ser levado a registro na JUCESP.
- (iv) Dispensa de registro perante a CVM: A presente Escritura está dispensada de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por se tratar de emissão privada de valores mobiliários.

3. DA EMISSÃO

3.1. **Objeto social da Emissora.** A Emissora tem por objeto a incorporação de empreendimentos imobiliários.

3.2. **Colocação e Negociação:** As Debêntures serão colocadas de forma privada pela Emissora, sem a intervenção de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e não serão registradas para negociação em sistema organizado.

3.3. **Forma, Tipo e Espécie:** As Debêntures serão emitidas para colocação privada, serão nominativas, sem emissão de cautelas, conversíveis em ações ordinárias da Classe B nominativas

Handwritten signature and initials, possibly reading 'exo7' and a stylized 'R'.

sem valor nominal de emissão da Emissora ("Ações da Classe B"), uma vez atendidos os requisitos previstos no item 4.10, sujeito aos termos desta Escritura. As Debêntures são subordinadas a todas as demais obrigações da Emissora, e preferem somente aos créditos dos seus acionistas.

3.4. Registro: A titularidade das Debêntures será registrada no "Livro de Registro de Titularidade de Debêntures", do qual constarão as seguintes informações:

- (i) o número de Debêntures de titularidade da Debenturista;
- (ii) endereço da Debenturista, inclusive o endereço eletrônico (e-mail); e
- (iii) o valor nominal das Debêntures detidas pela Debenturista.

3.5. Séries: As Debêntures serão emitidas em uma única série.

3.6. Data de Emissão: As Debêntures são emitidas nesta data ("Data de Emissão").

3.7. Da destinação dos recursos: Os recursos oriundos das Debêntures serão aplicados pela Emissora na aquisição e construção de empreendimento imobiliário ("Empreendimento") em fração ideal de 57,6517% (cinquenta e sete inteiros, seis mil, quinhentos e dezessete décimos de milésimo por cento) de imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 152.248 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá, de propriedade da Emissora, correspondente ao Galpão 300 do Empreendimento ("Imóvel"). Os recursos que porventura excederem os necessários para aquisição do Imóvel serão utilizados no desenvolvimento do Galpão 300 do Empreendimento..

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES ("Debêntures")

4.1. Valor Total de Emissão: R\$ 247.200,00 (duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais) ("Valor Total da Emissão").

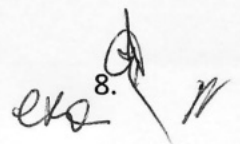
4.2. Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R\$ 1,00 (um real).

4.3. Quantidade de Títulos: Serão emitidas 247.200 (duzentas e quarenta e sete mil e duzentas) Debêntures.

4.4. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: O preço de subscrição das Debêntures será o correspondente ao seu valor nominal, e é integralizado nesta Data, em moeda corrente nacional.

4.5. Prazo e Vencimento: As Debêntures terão prazo de 18 (dezoito) meses contados da obtenção do "Habite-se" do Empreendimento ("Data de Vencimento"), sem prejuízo do Resgate Antecipado, do Vencimento Antecipado ou do Vencimento Antecipado Excepcional (abaixo definidos), se for o caso.

4.6. Vencimento Antecipado: As Debêntures vencerão antecipadamente ("Vencimento Antecipado"), devendo o Pagamento ser realizado em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do evento que ocasionar o Vencimento Antecipado ("Data do Vencimento Antecipado"), nas seguintes hipóteses:

8. 

(i) caso o PLE (abaixo definido) seja superior a 90% (noventa por cento); ou

(ii) caso a Companhia celebre com terceiro um contrato de locação especial não residencial, nos termos do Artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que tenha por objeto a integralidade do Empreendimento ("Contrato Especial").

4.6.1. Vencimento Antecipado Excepcional: As Debêntures vencerão antecipadamente caso a totalidade de ações de emissão da Companhia ou, ainda, caso o Imóvel, venham a ser alienados a terceiros (exceto se tais terceiros forem acionistas da Emissora), por qualquer causa, devendo o Pagamento Excepcional (abaixo definido) ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração contrato irrevogável e irretroatável que tiver por objeto a alienação em questão (sendo certo que tal contrato deverá prever lapso temporal para a realização do Pagamento Excepcional antes de sua consumação, de forma que nele sejam incluídas as Ações da Classe B oriundas do Pagamento ou a fração ideal do Imóvel que as Ações da Classe B oriundas do Pagamento indiretamente representem) ("Data de Vencimento Antecipado Excepcional" e "Vencimento Antecipado Excepcional").

4.7. Pagamento: As Debêntures serão obrigatoriamente conversíveis, sendo a conversão a única forma de pagamento (salvo na hipótese de resgate antecipado), pelo Valor Total de Emissão. Na Data de Vencimento, ou na Data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, a Debenturista fará jus ao recebimento da quantidade de Ações da Classe B da Emissora calculada de acordo com a fórmula abaixo, em 1 (uma) única parcela, como pagamento das Debêntures ("Pagamento"). O disposto nesta Cláusula não será aplicado se as Debêntures (ou parte delas) forem objeto de Resgate Antecipado (aplicando-se, neste caso, a Cláusula 4.8 abaixo) ou se ocorrer um Vencimento Antecipado Excepcional (aplicando-se, neste caso, a Cláusula 4.7.1 abaixo).

$$\% \text{ Participação Lyon} = \left(\frac{C1 + C2 + AL}{\text{Terreno} + CAPEX + Custos + C1 + C2} \right)$$

Onde:

Participação Lyon: é a participação da Lyon, expressa em percentual sobre as ações totais da Emissora, decorrente da conversão das Debêntures.

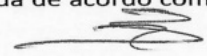

Terreno: é o valor total pago pela Emissora pela aquisição do Imóvel, incluindo custos de transação.

CAPEX: é a soma de todos os custos e despesas incorridos pela Emissora até a conclusão do empreendimento, incluindo todos os custos voltados à obra, e excluindo o valor pago pela Emissora pela aquisição do Imóvel e outros custos e despesas não relacionados à obra.

Custos: é a soma dos custos, despesas incorridas e patrimônio líquido não utilizado no desenvolvimento pela Emissora até a conclusão do empreendimento.

AL: é o aporte de capital da Lyon na Emissora.

C1: é o valor relativo às ações recebidas pela Lyon em decorrência da conversão definida como C1, sendo está a parcela a ser convertida de forma independente dos dados relativos às locações vigentes no empreendimento, calculada de acordo com o seguinte:



9.
eye

$$C1 = (0,10 * Capex)$$

C2: é o valor relativo às ações recebidas pela Lyon em decorrência da conversão definida como C1, sendo está a parcela a ser convertida de forma vinculada às locações vigentes no empreendimento e do resultado de C1, calculada de acordo com o seguinte:

$$C2 = \frac{\text{Locação Anual SPE}}{\left(\frac{\text{Locação Anual HGLG}}{\text{Caixa HGLG}} - 10\%\right) * (1 - 20\%) + 10\%} - \text{Terreno} - \text{CAPEX} - \text{CUSTOS} - C1$$

Locação Anual SPE = Cr x 12, sendo que:

Cr variará conforme o percentual de locação do Empreendimento pela Emissora, assim entendido como o percentual da área bruta locável do Empreendimento que esteja efetivamente locada ("PLE"), da seguinte forma:

Se PLE for igual a 100%, então "Cr" equivalerá à soma do valor dos alugueres mensais dos Contratos de Locação vigentes, sendo certo que, na hipótese da Cláusula 4.6(ii), "Cr" equivalerá ao valor do aluguel mensal do Contrato Especial, sendo certo, ainda, que em ambos os casos o valor dos alugueres mensais será minorado de eventuais contrapartidas financeiras (por exemplo, descontos, carências, assunção de custos pela Companhia, como IPTU e condomínio, bem como cash allowances e/ou benfeitorias que estejam fora do escopo inicial do contrato de locação em questão) assumidas com os respectivos locatários, se houver (sendo que, para fins desta minoração, o valor total das contrapartidas será dividido pelo prazo total, em meses, do contrato em questão);

Se PLE for igual ou superior a 60% mas inferior a 100%, então "Cr" equivalerá à soma do valor dos aluguéis mensais dos Contratos de Locação vigentes, acrescida do valor especulativo da vacância, assim entendido (a) o menor valor de aluguel de um Contrato de Locação (com base no valor de aluguel do m² dos Contratos de Locação), multiplicado pelo espaço vacante do Empreendimento ou (b) valor equivalente a 90% do valor médio de locação por m² resultante da totalidade dos Contratos de Locação vigentes, multiplicado pelo espaço vacante do Empreendimento, o que for menor.

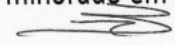
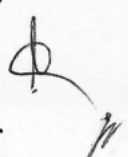
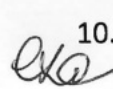
Caixa HGLG: é o aporte de capital total do Pátria Log FII para o desenvolvimento do empreendimento.

Locação Anual HGLG

$$= \text{Locação Anual SPE} * \frac{\text{Caixa HGLG}}{\text{Terreno} + \text{CAPEX} + \text{Custos} + C1}$$

4.7.1. Na hipótese de Vencimento Antecipado Excepcional, se aplicará o disposto na Cláusula 4.7, com a diferença de que o "CAPEX" será aquele incorrido até a data do evento que ensejar o Vencimento Antecipado Excepcional ("Pagamento Excepcional").

4.8. **Resgate Antecipado:** A Emissora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, contra o pagamento à Debenturista do Valor Total da Emissão, minorado em 10%



 10.


(dez por cento) a título de multa, se ocorrer qualquer das hipóteses de exercício da Opção de Compra de que trata o Capítulo 13 do Acordo de Acionistas da Emissora ("Resgate Antecipado").

4.9. Prêmio: A Debenturista não fará jus ao recebimento de prêmio ou qualquer outra forma de bonificação das Debêntures além do Pagamento (ou do Pagamento Excepcional, se for o caso).

4.10. Forma e Conversibilidade: As Debêntures serão nominativas e obrigatoriamente conversíveis em Ações da Classe B da Emissora (salvo no caso de Resgate Antecipado), nos termos previstos neste item:

(i) A Debenturista representando a totalidade das Debêntures em circulação, em Assembleia Geral de Debenturista, exigirá, na Data de Vencimento, da Data de Vencimento Antecipado ou na Data de Vencimento Antecipado Excepcional, conforme o caso, a conversão das Debêntures já integralizadas em Ações da Classe B da Emissora, como forma de seu Pagamento, na forma prevista nesta Escritura.

(ii) O aumento de capital decorrente da conversão das Debêntures em ações da Classe B, nos termos do inciso III do artigo 166 da Lei das S.A., será deliberado em até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação de conversão de Debêntures enviada pela Debenturista e respectivos atos societários serão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo de 30 (trinta) dias após a sua efetivação.

(iii) As Debêntures convertidas serão canceladas.

4.11. Notificações: As notificações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, em português, e deverão ser entregues pessoalmente ou por carta registrada (com aviso de recebimento), nos endereços abaixo, exceto se outro endereço for indicado, por escrito:

(i) Se para a EMISSORA:

At: Srs. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo
End: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 2041, 23º andar
Torre D — Complexo JK
São Paulo / SP — 04543-011
E-mails: nilton.bertuchi@lyoncapital.com.br e luiz.guilherme@lyoncapital.com.br

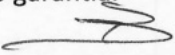
(ii) Se para a DEBENTURISTA:

At. Srs. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 2041, 20º andar, sala 22
Torre D – Complexo JK
São Paulo / SP – 04543-011
E-mails: nilton.bertuchi@lyoncapital.com.br e luiz.guilherme@lyoncapital.com.br

(iii) Se para o Interveniente Anuente:

At. Srs. Rodrigo Godoy e Cíntia Santana
Rua Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, Botafogo, CEP 22250-040
Rio de Janeiro, RJ
E-mails: rodrigo.godoy@genial.com.vc e cintia.santana@genial.com.vc
Com cópia para: guilherme.testa@patria.com

4.12. Garantia: As Debêntures não terão garantia.



4.13. Direito de Preferência: Os atuais acionistas da Emissora renunciaram ao direito de preferência à subscrição das Debêntures previsto nos artigos 57, § 1º e 171, § 3º da Lei das S.A.

4.14. Transferência das Debêntures: ressalvada a possibilidade de a Debenturista poder transacionar as Debêntures exclusivamente com as pessoas listadas no Anexo 10.3 do Acordo de Acionistas, a Debenturista não poderá ceder e transferir as Debêntures, a nenhum título, inclusive mediante operações societárias de fusão, cisão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária, exceto se expressamente autorizado pela totalidade dos acionistas da Emissora em Assembleia Geral da Emissora exclusivamente convocada para tal deliberação.

4.15. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. Quando solicitada, a Emissora deverá fornecer aos seus acionistas e Debenturista as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das S.A.

6. DA ASSEMBLEIA DOS DEBENTURISTAS

6.1. Os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos debenturistas ("Assembleia").

6.2. A Assembleia poderá ser convocada pela Emissora ou por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures.

6.3. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, as disposições previstas na Lei das S.A. relativas à Assembleia Geral de Acionistas.

6.4. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.5. A Assembleia dos Debenturistas poderá deliberar sobre as matérias previstas no § 2º do artigo 57 da Lei das S.A.

6.6. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias.

6.7. Será dispensada a realização de Assembleias caso as Debêntures sejam detidas em sua totalidade por um único Debenturista, valendo o documento firmado por seu representante legal, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica, para todos os fins previstos nesta Escritura de Emissão.

7. DAS DESPESAS

7.1. Correrão por conta da Emissora todos os custos com o registro dos atos necessários para a colocação da presente emissão, tais como o registro desta Escritura de Emissão, da AGE e da AGE de Aditamento, bem como com os custos incorridos com publicação na forma da legislação.

8. INADIMPLEMENTO

8.1. Em caso de inadimplemento da Debenturista quanto à sua obrigação de integralizar as Debêntures nos prazos e condições previstos neste instrumento, esta terá um prazo adicional de 5 (cinco) dias corridos para o cumprimento e, em não ocorrendo, haverá o cancelamento das Debêntures emitidas, bem como a aplicação de multa de 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão.

9. EXECUÇÃO ESPECÍFICA E TÍTULO EXECUTIVO

9.1. Além de todas as medidas legais possíveis, as Partes poderão promover a execução específica das disposições desta Escritura de Emissão, nos termos do previsto nos artigos 497, 536, 537 e 538 do Código de Processo Civil Brasileiro.

9.2. As partes reconhecem, nos termos do disposto no artigo 784, III do Código de Processo Civil Brasileiro, que a presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

10.2. A eventual tolerância, tácita ou expressa, com qualquer infração ou descumprimento das disposições desta Escritura de Emissão, sejam principais ou acessórias, em hipótese alguma configurará renúncia a essas disposições e/ou disposições correlatas, ou novação desta Escritura de Emissão, podendo, a qualquer tempo, ser exigido o cumprimento das disposições descumpridas.

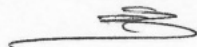
10.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.4. Fica eleito o foro da capital do estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias porventura surgidas com relação a esta Escritura de Emissão.

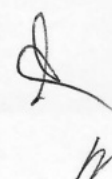
As Partes firmam a presente Escritura de Emissão, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 3 (três) vias, de igual teor, para um só fim.

São Paulo, SP, 30 de junho de 2025.

[Assinaturas na Próxima Página]



13.



[Página de Assinaturas da consolidação da "Escritura Particular de 1ª Emissão Privada De Debêntures da LC Real Estate II S.A." objeto do Anexo Único ao "Instrumento Particular de Primeiro Aditamento e Consolidação da Escritura Particular de 1ª Emissão Privada De Debêntures da LC Real Estate II S.A." celebrado em 30 de junho de 2025]

Emissora:

LC REAL ESTATE II S.A.
p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo

Debenturista:

LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.
p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo


Interveniente anuente:

**PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**
p. Banco Genial S.A.
p. Rodrigo Godoy e Cíntia Santana

Testemunhas:

Nome: Vitória Mantelle Tavares de Oliveira
CPF: 317.370.838-50

Nome: Lucas Marrucci
CPF: 364.435.948-27



14. 