

LYON G400 ITUPEVA S.A.
(em fase de organização)

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO
DA LYON G400 ITUPEVA S.A.**

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 dias de junho de 2025, às 10h30m, 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.

2. PRESENÇA: A totalidade dos subscritores do capital social inicial da **LYON G400 ITUPEVA S.A.**, sociedade anônima ora em fase de constituição (“Companhia”), a saber (“Acionistas”): **(i) 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 Fil” e “Banco Genial” respectivamente); e **(ii) LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 20º andar, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.166.247/0001-60, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seus administradores, 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 (“LC Holding”).

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: **Nilton Bertuchi**; Secretário: **Rodrigo Godoy**.

4. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação prévia consoante ao disposto no parágrafo 4º do art. 124 da Lei no 6.404/76 (“Lei das S.A.”).

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre **(i)** a aprovação da Constituição da Companhia, com definição respectiva de sua denominação, do endereço de sua sede, do seu objeto social e do seu prazo de duração; **(ii)** a aprovação do Capital Social da Companhia; **(iii)** a aprovação da integralização do Capital Social da Companhia a partir da incorporação de parcela cindida da **LC REAL ESTATE II S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados perante a 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

("Companhia Cindida"), com respectiva aprovação **(iii.1)** 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 LC G400 Itupeva S.A." ("Protocolo de Cisão"); **(iii.2)** da empresa avaliadora responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação da Parcela Cindida, conforme definido no Protocolo de Cisão; **(iii.3)** do Laudo de Avaliação da Parcela Cindida; **(iv)** a eleição da Diretoria da Companhia; **(v)** a definição da remuneração global anual da Diretoria da Companhia; **(vi)** definição sobre a instalação do Conselho Fiscal; **(vii)** a aprovação do Estatuto Social da Companhia; **(viii)** arquivamento na sede da Companhia de Acordo de Acionistas; **(ix)** a aprovação do Plano de Negócios da Companhia; **(x)** a aprovação para que as publicações legais da Companhia ordenadas pela Lei das S.A. sejam realizadas na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, nos termos do art. 294, III, da Lei das S.A.; **(xi)** a aprovação para prática de determinados atos pela administração da Companhia; e **(xii)** aprovar a lavratura da presente Ata em formato sumário, conforme autorizado pelo parágrafo primeiro do art. 130 da Lei das S.A.

6. DELIBERAÇÕES: Os Acionistas por unanimidade, sem ressalvas ou restrições, deliberaram:

(i) Aprovar a constituição da sociedade anônima, a qual:

(i.1) terá como denominação social **LYON G400 ITUPEVA S.A.**;

(i.2) terá sede e foro 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;

(i.3) terá por objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário no setor de logística em fração ideal de 42,3483% (quarenta e dois inteiros e três mil quatrocentos e oitenta e três décimos de milésimo por cento) do imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/n, Bairro Rio Baixo, descrito e caracterizado na matrícula de nº 152.250 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí, SP ("Imóvel"), para posterior construção e exploração comercial de empreendimento imobiliário ("Empreendimento"), podendo, para tanto, realizar a incorporação, a compra e venda e a locação de imóveis; e

(i.4) terá prazo de duração indeterminado.

(ii) Aprovar o capital social inicial da Companhia, no valor R\$ 29.410.187,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais), dividido em 29.410.187 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo 21.036.648 (vinte e um milhões, trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e oito) ações ordinárias da Classe A e 8.373.539 (oito milhões, trezentos e setenta e três mil, quinhentas e trinta e nove) ações ordinárias da Classe B, emitidas ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação ("Ações"), as quais são totalmente subscritas pelos Acionistas nos seguintes termos:

- (a) **Pátria Log FII**, neste ato, subscreve 29.217.567 (vinte e nove milhões, duzentos e dezessete mil, quinhentas e sessenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo 21.036.648 (vinte e um milhões, trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e oito) ações ordinárias da Classe A e 8.180.919 (oito milhões, cento e oitenta mil, novecentas e dezenove) ações ordinárias da Classe B, conforme boletins de subscrição objeto do **Anexo I** e do **Anexo II** à presente Ata; e
- (b) **LC Holding**, neste ato, subscreve 192.620 (cento e noventa e dois mil, seiscentas e vinte) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas da Classe B, conforme boletim de subscrição objeto do **Anexo III** à presente Ata.
- (iii) Aprovar a integralização das Ações correspondentes à totalidade do Capital Social da Companhia mediante incorporação da Parcela Cindida oriunda da Companhia Cindida, desconsiderando-se os centavos, com a correspondente aprovação integral e irrestrita pelos Acionistas:
- (iii.1) do Protocolo de Cisão firmado em 30 de junho de 2025, objeto do **Anexo IV**, por meio do qual foi estabelecido o regramento para a cisão parcial do patrimônio da Companhia Cindida, em uma parcela, cujo valor contábil do patrimônio líquido é de R\$ 29.410.187,61 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos) ("Parcela Cindida"), aprovando, em especial, mas sem limitação, a absorção pela Companhia, no que tange aos ativos, de recursos em caixa e de fração ideal do Imóvel pormenorizadamente descrito e caracterizado no Protocolo;
- (iii.2) da ratificação da nomeação da empresa CONTACOM CONTABILIDADE – FARIA LIMA LTDA., inscrita no CRC/SP sob o n.º 2SP034548/O-1 e no CNPJ sob o n.º 14.965.831/0001-02, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1656, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 ("Avaliadora"), devidamente qualificada e indicada no Protocolo, como responsável pela avaliação, pelo critério contábil, da Parcela Cindida; e
- (iii.3) do Laudo de Avaliação da Parcela Cindida, elaborado pela Avaliadora, firmado em 31 de maio de 2025, objeto do **Anexo V**, cuja conclusão, nos termos do artigo 226 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, aponta que o valor contábil do patrimônio líquido da Parcela Cindida, ora vertida à Sociedade, na forma do Protocolo, totaliza R\$ 29.410.187,61 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos).

Os Acionistas informam que a Cisão Parcial em questão foi aprovada pela LC Holding, na qualidade de debenturista titular da totalidade das 247.200 (duzentas e quarenta e sete mil e duzentas) debêntures simples, nominativas, sem emissão de cautelas, conversíveis em ações ordinárias da Classe B, nominativas e sem valor nominal de emissão da Cindida ("Debêntures"), emitidas nos termos da "*Escritura Particular de 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A.*" datada de 30 de junho de 2021 ("Escritura de Emissão"), conforme aditada pelo "*Instrumento Particular de 1ª Aditamento à Escritura Particular de 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real*

Estate II S.A.” datado de 30 de junho de 2025 (“1º Aditamento”), conforme Ata de Deliberação de Debenturista celebrada em 30 de junho de 2025, às 8h (“Ata Debenturista”), objeto do **Anexo VI** à presente Ata.

- (iv) Aprovar a eleição (a) do 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, para o cargo de Diretor Presidente da Companhia, com mandato de 3 (três) anos, sendo possível a reeleição, conforme Termo de Posse objeto do **Anexo VII** à presente Ata; (b) do Sr. **Matheus Marques Gillet**, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 37.113.775-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 420.995.388-16, para o cargo de Diretor sem designação específica da Companhia, com mandato de 3 (três) anos, sendo possível a reeleição, conforme Termo de Posse objeto do **Anexo VIII**; e (c) do 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, , para o cargo de Diretor sem designação específica da Companhia, com mandato de 3 (três) anos, sendo possível a reeleição, conforme Termo de Posse objeto do **Anexo IX** à presente Ata, todos 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.

Os Diretores ora eleitos (1) serão investidos em seus cargos mediante assinatura do respectivo Termo de Posse, lavrado no Livro de Atas das Reuniões de Diretoria, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da presente data, conforme faculta o artigo 149 da Lei da S.A.; e (2) declaram sob as penas da lei, que não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; e que cumprem as condições previstas no § 3º do artigo 147 da Lei das S.A., sendo certo que referidas declarações encontram-se arquivadas na sede da Companhia.

- (v) Aprovar a não fixação de remuneração dos membros da administração da Companhia para o presente exercício.
- (vi) Aprovar a não instalação do Conselho Fiscal da Companhia para o corrente exercício.
- (vii) Aprovar o projeto de Estatuto Social da Companhia, cuja redação consolidada constitui o **Anexo X** desta ata, dando-se assim por efetivamente constituída a **LYON G400 ITUPEVA S.A.**, em razão do cumprimento de todas as formalidades legais.
- (viii) Aprovar o arquivamento na sede da Companhia, para fins do art. 118 da Lei das S.A., de Acordo de Acionistas celebrado nesta data, vinculando a totalidade das Ações, presentes ou futuras, de emissão da Companhia.

- (ix) Aprovar o Plano de Negócios da Companhia, conforme arquivado na sede da Companhia e rubricado pelos Acionistas, devendo ser observado pela administração da Companhia.
- (x) Aprovar que as publicações legais da Companhia ordenadas pela Lei das S.A. sejam realizadas na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, nos termos do art. 294, III, da Lei das S.A.
- (xi) Aprovar a prática, pela administração da Companhia, de todos os atos necessários para implementar as deliberações sociais ora aprovadas, incluindo as providências relativas à publicação desta Ata, à formalização da constituição da Companhia, à abertura e preenchimento dos livros e cadastros aplicáveis e ao cumprimento das demais deliberações ora aprovadas.
- (xii) Aprovar a lavratura da ata a que se refere esta Assembleia na forma sumária, conforme autorizado pelo parágrafo primeiro do art. 130 da Lei das S.A.


7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata, a qual, lida e achada conforme, foi aprovada e assinada pela Mesa, pelos Acionistas, pelos Diretores e pelo respectivo advogado.

8. ASSINATURAS: (i) Mesa: Srs. Nilton Bertuchi (Presidente) e Rodrigo Godoy (Secretário); (ii) Acionistas: LC REAL ESTATE HOLDING LTDA. (p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo) e PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (p. Banco Genial S.A. (p. Rodrigo Godoy e Cintia Santana)); (iii) Diretores Eleitos: Nilton Bertuchi, Matheus Marques Gillet e Luiz Guilherme Cardoso de Melo; e (iv) Advogado: Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo.

A presente ata é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de junho de 2025.

[assinaturas na próxima página]

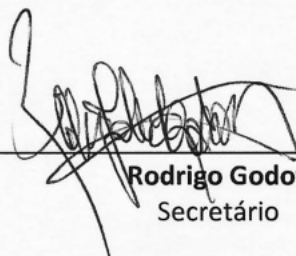


[Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m]

Mesa:

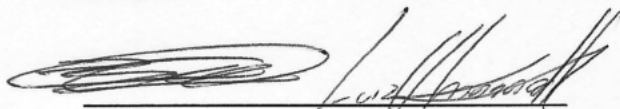


Nilton Bertuchi
Presidente

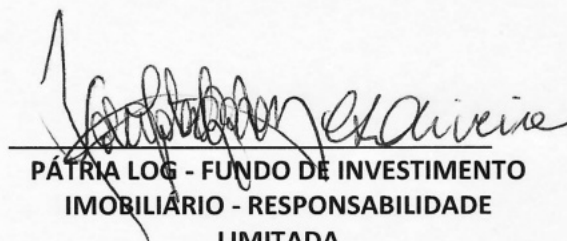


Rodrigo Godoy
Secretário

Acionistas:



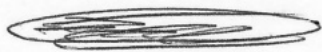
LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.
p. Nilton Bertuchi e
Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo



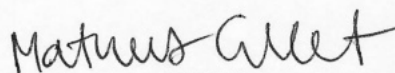
**PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

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

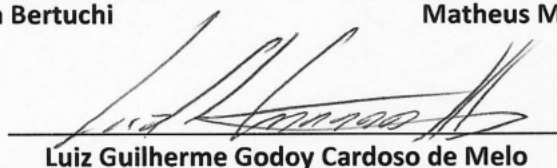
Diretores eleitos:



Nilton Bertuchi

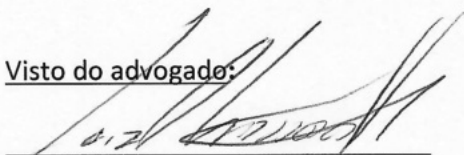


Matheus Marques Gillet



Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo

Visto do advogado:



Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo
OAB/SP nº 315.365

ANEXO I

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m
Boletim de Subscrição de Ações da Lyon G400 Itupeva S.A.

[Em fase de constituição]

| | |
|-----------------------------|--|
| Companhia Emissora | Lyon G400 Itupeva S.A. , sociedade anônima, ora em fase de constituição, 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. |
| Subscritor | 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 e Cíntia Santana . |
| Espécie de Ações Subscritas | Ordinárias, nominativas e sem valor nominal, da Classe A ("Ações ON-A") |
| Número de Ações Subscritas | 21.036.648 (vinte e um milhões, trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e oito) Ações ON-A. |
| Preço Unitário de Emissão | R\$ 1,00 (um real) por Ação ON-A emitida. |
| Integralização | R\$ 21.036.648,00 (vinte e um milhões, trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e oito reais), integralizados nesta data mediante a incorporação, pela Companhia, da correspondente fração de 71,528% titulada pelo Subscritor da Parcela Cindida oriunda da LC REAL ESTATE II S.A. , sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados perante a 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, 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." ("Protocolo de Cisão") |
| Aprovado pela | Assembleia Geral de Constituição de 30 de junho 2025, às 10h30m. |

Mesa:



Nilton Bertuchi
Presidente

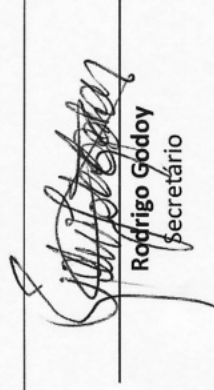
Acionista Subscritor:



PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

p. Banco Genial S.A.

p. Rodrigo Godoy e Cíntia Santana



Rodrigo Godoy
Secretário

ANEXO II

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m
Boletim de Subscrição de Ações da Lyon G400 Itupeva S.A.

[Em fase de constituição]

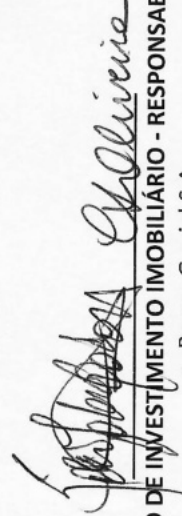
| | |
|-----------------------------|---|
| Companhia Emissora | <i>Lyon G400 Itupeva S.A.</i> , sociedade anônima, ora em fase de constituição, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 20º andar, Torre D, Sala 22, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011. |
| Subscritor | 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 e Cíntia Santana . |
| Espécie de Ações Subscritas | Ordinárias, nominativas e sem valor nominal, da Classe B (“Ações ON-B”) |
| Número de Ações Subscritas | 8.180.919 (oito milhões, cento e oitenta mil, novecentas e dezenove) Ações ON-B. |
| Preço Unitário de Emissão | R\$ 1,00 (um real) por Ação ON-B emitida. |
| Integralização | R\$ 8.180.919,00 (oito milhões, cento e oitenta mil, novecentos e dezenove reais), integralizados nesta data mediante a incorporação, pela Companhia, da correspondente fração de 27,817% titulada pelo Subscritor da Parcela Cindida oriunda da LC REAL ESTATE II S.A. , sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados perante a 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, nos termos do “ <i>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.</i> ”. |
| Aprovado pela | Assembleia Geral de Constituição de 30 de junho 2025, às 10h30m. |

Mesa:



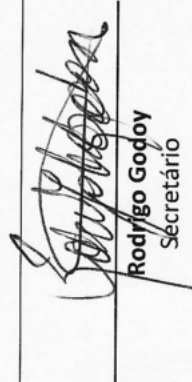
Nilton Bertuchi
Presidente

Acionista Subscritor:



PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
p. Banco Genial S.A.

p. Rodrigo Godoy e Cíntia Santana



Rodrigo Godoy
Secretário

ANEXO III

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 31 de maio 2025, às 10h30m

Boletim de Subscrição de Ações da Lyon G400 Itupeva S.A.

[Em fase de constituição]

| | |
|-----------------------------|--|
| Companhia Emissora | Lyon G400 Itupeva S.A., sociedade anônima, ora em fase de constituição, 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. |
| Subscritor | LC REAL ESTATE HOLDING LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 20º andar, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.166.247/0001-60, neste ato representada, neste ato, por seu administrador, Sr. Nilton Bertuchi , e por seu procurador, Sr. Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo . |
| Espécie de Ações Subscritas | Ordinárias, nominativas e sem valor nominal, da Classe B ("Ações ON-B") |
| Número de Ações Subscritas | 192.620 (cento e noventa e dois mil, seiscentas e vinte) Ações ON-B. |
| Preço Unitário de Emissão | R\$ 1,00 (um real) por Ação ON-B emitida. |
| Integralização | R\$ 192.620,00 (cento e noventa e dois mil, seiscentos e vinte reais), integralizados nesta data mediante a incorporação, pela Companhia, da correspondente fração de 0,655% titulada pelo Subscritor da Parcela Cindida oriunda da LC REAL ESTATE II S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.252.491/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados perante a 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, 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." |
| Aprovado pela | Assembleia Geral de Constituição de 30 de junho 2025, às 10h30m |

Mesa:



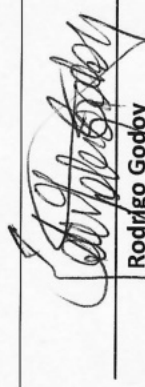
Nilton Bertuchi
Presidente

Acionista Subscritor:



LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.

p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo



Rodrigo Godoy
Secretário

ANEXO IV

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m

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.

[Protocolo de Cisão na próxima Página]



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.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

- A. 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 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 (“Companhia” ou “Cindida”);
- B. LYON G400 ITUPEVA S.A.**, sociedade anônima, ora em fase de constituição, 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 seus Administradores, Srs. **Nilton Bertuchi**, acima qualificado 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 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, acima qualificados (“Receptora”);

Sendo a Cindida e a Receptora designadas conjunta e indistintamente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

E, ainda, como “Intervenientes Anuentes” ou “Acionistas”:

- C. 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,

[Handwritten signature]
ano 1

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); e

- D. LC REAL ESTATE HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 20º andar, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.166.247/0001-60, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seus Administradores, Sr. **Nilton Bertuchi** e o Sr. **Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo**, acima qualificados ("LC Holding");

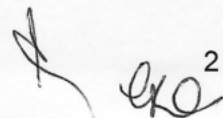
CONSIDERANDO QUE:

- I. O capital social da Companhia 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, dividido entre os Acionistas nos seguintes termos:

| ACIONISTA | AÇÕES CLASSE A | AÇÕES CLASSE B | AÇÕES TOTAIS |
|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| PÁTRIA LOG FII | 211.472.716 | 82.782.183 | 294.254.899 |
| LC HOLDING | 0 | 1.947.236 | 1.947.236 |
| Total | 211.472.716 | 84.729.419 | 296.202.135 |

- II. As Partes desejam cindir parcialmente o patrimônio da Companhia, em uma única parcela, dela segregando os ativos e passivos elencados na Cláusula 1.2, para que sejam doravante titulados pela Receptora – sociedade anônima a ser constituída por ocasião da consumação desta operação de cisão, cujo capital será integralizado com os ativos e passivos a ela vertidos e será titulado pelas Acionistas, que, por consequência, terão suas participações na Companhia reduzidas de forma desproporcional, nos termos abaixo ("Cisão Parcial");

Resolvem as Partes e os Intervenientes Anuentes, nos termos dos artigos 224, 225 e 229 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), celebrar, como ora de fato celebrado têm, o presente 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. ("Protocolo"), de acordo com os seguintes termos e condições:



PROTOCOLO DA CISÃO PARCIAL

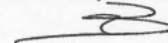
1. A operação de Cisão Parcial tem por objeto a transferência de parte do patrimônio da Cindida (“Parcela Cindida”), em 1 (uma) parcela, com valor patrimonial líquido de R\$ 29.410.187,61 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos), identificada no balanço patrimonial da Cindida encerrado em 31/05/2025, constante do **Anexo I** ao presente Protocolo (“Balanço”), composta pelos ativos e passivos listados na Cláusula 1.2 abaixo, notadamente pela por fração ideal equivalente a 42,3483% (quarenta e dois inteiros, três mil quatrocentos e oitenta e três décimos de milésimo por cento) do imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/n, Bairro Rio Baixo, descrito e caracterizado na matrícula de nº 152.250 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí, SP (“Imóvel”), correspondente ao Galpão 400 a ser construído no referido Imóvel, pormenorizadamente descrita e caracterizada no **Anexo II** ao presente Protocolo (“Fração Ideal do Imóvel”).

- 1.1. O valor da Parcela Cindida, cujos elementos encontram-se expressos nos livros fiscais e comerciais da Companhia, foi pautado no Balanço, tendo sido utilizado o critério do valor contábil do patrimônio que a integra, ou seja, da Fração Ideal do Imóvel, do capital social e do valor nominal das Debêntures.
- 1.2. A Parcela Cindida identificada no Balanço que será vertida para a Receptora terá a seguinte composição (valores expressos em Reais):

| Rubrica | Ativo (R\$) | Passivo (R\$) |
|--|---------------|---------------|
| ATIVO CIRCULANTE Caixa ou Equivalentes de Caixa | 4.199.471,65 | |
| ATIVO CIRCULANTE Seguros | 36.962,42 | |
| ATIVO CIRCULANTE Tributos a Recuperar | 25.259,59 | |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE – IMÓVEIS Fração Ideal do Imóvel – G400 (Terreno) | 9.207.732,65 | |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE – IMÓVEIS Fração Ideal do Imóvel – G400 (Custos do Projeto) | 19.896.542,63 | |
| PASSIVO CIRCULANTE Fornecedores | | 657.773,49 |

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| PASSIVO CIRCULANTE Obrigações Fiscais | | 254.711,95 |
| PASSIVO CIRCULANTE Retenção Contratual | | 3.043.295,89 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO – CAPITAL SOCIAL Capital Social Realizado | | 29.541.600,14 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO – Prejuízos Acumulados | | (131.412,53) |
| Total | R\$ 33.365.968,94 | R\$ 33.365.968,94 |

- 1.3. A Receptora assumirá e responderá exclusivamente pelos direitos e obrigações a ela transferidos em decorrência da incorporação da Parcela Cindida, sem solidariedade com a Cindida, de forma que todos e quaisquer ativos e/ou passivos relacionados à Parcela Cindida, independentemente da data de seus respectivos fatos geradores, serão integralmente de responsabilidade e titularidade da Receptora, nada mais aproveitando ou cabendo à Cindida.
- 1.4. Eventual mutação no valor da Parcela Cindida (e nos ativos e passivos que a integram) ocorrida após a data do Balanço aproveitará tão somente à Receptora.
- 1.5. A Acionista LC Holding, na condição de debenturista titular da totalidade das 247.200 (duzentos e quarenta e sete mil e duzentas) debêntures simples, nominativas, sem emissão de cautelas, conversíveis em ações ordinárias da Classe B, nominativas e sem valor nominal de emissão da Cindida ("Debêntures"), emitidas nos termos da "*Escritura Particular de 1ª Emissão Privada de Debêntures da LC Real Estate II S.A.*" datada de 30 de junho de 2021 ("Escritura de Emissão"), neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, para todos os fins, **(i)** expressamente manifesta sua anuência à presente Cisão Parcial; e **(ii)** compromete-se a ratificar a sua anuência prevista nesta Cláusula 1.5 mediante respectiva celebração da Ata de Deliberação de Debenturista, para fins do art. 231 da Lei das S.A.
- 1.6. Com a implementação da presente cisão parcial, o Imóvel como um todo passará a ser dividido em 2 (duas) frações ideais, sendo **(i)** uma fração ideal de 57,6517% (cinquenta e sete inteiros e seis mil, quinhentos e dezessete décimos de milésimo por cento) do Imóvel, correspondente ao Galpão 300 do Empreendimento, remanescerá de propriedade da Cindida; e **(ii)** a Fração Ideal do Imóvel de 42,3483% (quarenta e dois inteiros e três mil quatrocentos e oitenta e três décimos de milésimo por cento) do Imóvel, correspondente ao Galpão 400 do Empreendimento, passará a ser de propriedade da Receptora.





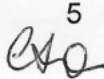

2. Na data de aprovação da Cisão Parcial, **(i)** a Cindida transferirá à Receptora todos os direitos, domínio e ação que tinha e titulava sobre a referida Fração Ideal do Imóvel, a qual passará à titulação única, exclusiva, livre e desembaraçada da Receptora, de modo que a posse e a propriedade do Imóvel como um todo passará a ser da Cindida e da Receptora, nos termos da Cláusula 1.6 acima; **(ii)** a Receptora, com a anuência da Cindida, assinarão um Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Civil Voluntário, conforme minuta aprovada pelas Partes, regulando sua relação na qualidade de proprietárias e possuidoras conjuntas das frações ideais do Imóvel; **(iii)** a Cindida e a Receptora estarão plenamente autorizadas a promover todos os registros necessários perante os Oficiais de Registro de Imóveis competentes, para formalizar as transferências da propriedade imobiliária da Fração Ideal do Imóvel, correndo por conta da Receptora todos os tributos, custos e despesas respectivos; **(iv)** a Receptora ficará responsável pelo pagamento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o Imóvel na proporção da sua respectiva fração ideal, tanto aqueles eventualmente vencidos e ainda não pagos, bem como os vincendos; e **(v)** a Receptora sucederá a Cindida em todos e quaisquer processos, presentes e futuros, judiciais e administrativos, relativo à Parcela Cindida, se houver.

3. Em decorrência da Cisão Parcial:

3.1. O capital social da Cindida será reduzido em R\$ 29.541.600,14 (vinte e nove milhões, quinhentos e quarenta e um mil, seiscentos reais e quatorze centavos), ao preço de R\$ 0,998 (noventa e nove centavos e oito décimos de centavo) por ação, mediante o cancelamento de 29.600.801 (vinte e nove milhões, seiscentos mil, oitocentas e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo 21.172.991 (vinte e um milhões, cento e setenta e dois mil, novecentas e noventa e uma) ações ordinárias da Classe A e 8.427.810 (oito milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, oitocentas e dez) ações ordinárias da Classe B ("Ações Canceladas"), nos seguintes termos:

| ACIONISTA TITULAR | CLASSE DAS AÇÕES CANCELADAS | QUANTIDADE DE AÇÕES CANCELADAS |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| PÁTRIA LOG FII | A | 21.172.991 |
| PÁTRIA LOG FIIx | B | 8.233.941 |
| LC HOLDING | B | 193.869 |
| Total | | 29.600.801 |

3.2. Com o cancelamento das Ações Canceladas, o capital social da Companhia passará **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, 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


 5
 n

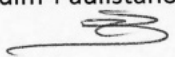
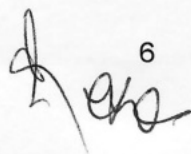
Classe B **para** R\$ 266.072.207,86 (duzentos e sessenta e seis milhões, setenta e dois mil, duzentos e sete reais e oitenta e seis centavos), dividido em 266.601.334 (duzentos e sessenta e seis milhões, seiscentos e um mil, trezentas e trinta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, 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 76.301.609 (setenta e seis milhões, trezentos e um mil, seiscentas e nove) ações ordinárias da Classe B, divididas entre os Acionistas da seguinte forma:

| ACIONISTA | AÇÕES CLASSE A | AÇÕES CLASSE B | PERCENTUAL |
|----------------|--------------------|-------------------|----------------|
| PÁTRIA LOG FII | 190.299.725 | 74.548.242 | 99,342% |
| LC HOLDING | 0 | 1.753.367 | 0,658% |
| Total | 190.299.725 | 76.301.609 | 100,00% |

- 3.3. Em substituição aos direitos e prerrogativas relativos às Ações Canceladas, que serão extintas em decorrência da Cisão Parcial, os Acionistas receberão os direitos e prerrogativas da participação na Receptora.
- 3.4. Como resultado da Cisão Parcial, a Parcela Cindida será vertida à Receptora, a ser constituída por força da Cisão Parcial, cujo capital social, desconsiderando-se os centavos, será de R\$ 29.410.187,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais), dividido em 29.410.187 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo 21.036.648 (vinte e um milhões, trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e oito) ações ordinárias da Classe A e 8.373.539 (oito milhões, trezentos e setenta e três mil, quinhentas e trinta e nove) ações ordinárias da Classe B, emitidas ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, divididas entre os Acionistas da seguinte forma:

| ACIONISTA | AÇÕES CLASSE A | AÇÕES CLASSE B | PERCENTUAL |
|----------------|-------------------|------------------|----------------|
| PÁTRIA LOG FII | 21.036.648 | 8.180.919 | 99,345% |
| LC HOLDING | 0 | 192.620 | 0,655% |
| Total | 21.036.648 | 8.373.539 | 100,00% |

4. As Partes elegem, para fins de elaboração do Laudo de Avaliação Contábil da Parcela Cindida, a empresa CONTACOM CONTABILIDADE - FARIA LIMA LTDA., inscrita no CRC/SP sob o n.º 2SP034548/O-1 e no CNPJ sob o n.º 14.965.831/0001-02, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1656, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001.


 6

5. Após a Cisão Parcial, a Cindida continuará a existir, sem solução de continuidade nos seus negócios sociais, sendo então sucedida pela Receptora, na parte que lhe couber de acordo com as disposições acima, apenas com relação aos direitos e obrigações referentes à Parcela Cindida, sem solidariedade entre Cindida e Receptora, nos termos do Artigo 233, combinado com seu Parágrafo Único, da Lei das S.A.

JUSTIFICAÇÃO

6. A presente cisão parcial justifica-se em razão do objetivo das Partes e Intervenientes Anuentes de separar parte do patrimônio da Cindida para fins de eficiência operacional, visando a facilitar a gestão e exploração comercial do Galpão 300 do Imóvel perante terceiros, através de condomínio civil voluntário entre a Receptora e a Cindida, bem como prover o desenvolvimento do Galpão 400 do Imóvel através da Receptora.

CONCLUSÃO

7. Diante do exposto, os signatários recomendam que a operação de Cisão Parcial seja formalmente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Cindida e concluída por meio do Assembleia Geral de Constituição da Receptora. Seu objetivo é justificado pela intenção dos Acionistas de segregar os bens que integram a Parcela Cindida dos demais ativos e passivos da Cindida, destacando-se, para tanto, a Parcela Cindida, com valor patrimonial líquido de R\$ 29.410.187,61 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos), para incorporá-la na Receptora.


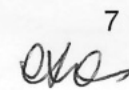

DISPOSIÇÕES GERAIS

8. Bens e direitos. Todos os bens e direitos, assim como as obrigações que compõem a Parcela Cindida, conforme descritos neste Protocolo e seus Anexos, passarão a ser de propriedade da Receptora em virtude da Cisão Parcial.

9. Atos necessários à implementação da operação. Competirá à administração da Cindida e da Receptora praticar todos os atos necessários à implementação da Cisão Parcial, nos termos da Lei das S.A., e realizar os registros necessários perante as repartições federais, estaduais e municipais competentes.

10. Alterações. Este Protocolo somente poderá ser alterado através de instrumento escrito, por consentimento mútuo entre as Partes e os Intervenientes Anuentes.

11. Controvérsias. Todas as controvérsias decorrentes da interpretação e/ou da execução deste Protocolo, bem como quaisquer violações de suas disposições, deverão ser solucionadas perante o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja.

 7  

E por estarem certos e ajustados, firmam as Partes e Intervenientes Anuentes o presente em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, cientes de tudo.



São Paulo, 30 de junho de 2025.

Partes:




LC REAL ESTATE II S.A.


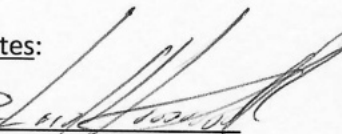
p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy
Cardoso de Melo

LYON G400 ITUPEVA S.A.

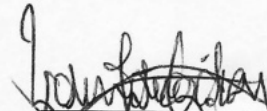
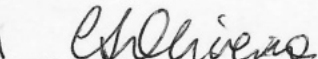
p. Nilton Bertuchi e Luiz Guilherme Godoy
Cardoso de Melo

Intervenientes Anuentes:

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 Cintia 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 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., celebrado em 30 de junho de 2025]

ANEXO I
Balanço Patrimonial da Cindida, encerrado em 31 de maio de 2025



exo⁹ 10

ANEXO 1 – LC REAL ESTATE II S/A.
CNPJ 38.252.491/0001-30
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/05/2025
(Valores expressos em reais)

| Descrição | Balanco Patrimonial | Evento subsequente | Balanco Patrimonial Ajustado |
|--|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 926.966,59 | 4.150.000,00 | 5.076.966,59 |
| Seguros | 36.962,42 | | 36.962,42 |
| Tributos a recuperar | 25.259,59 | | 25.259,59 |
| Terreno - G300 | 12.543.755,57 | | 12.543.755,57 |
| Custos com o projeto - G300 | 154.349.334,35 | | 154.349.334,35 |
| Total do Ativo Circulante | 167.882.278,52 | 4.150.000,00 | 172.032.278,52 |
| Não Circulante | | | |
| Realizável a longo prazo | | | |
| Terreno - G400 | 9.207.732,65 | | 9.207.732,65 |
| Custos com o projeto - G400 | 19.896.542,63 | | 19.896.542,63 |
| Total do Ativo Não Circulante | 29.104.275,28 | - | 29.104.275,28 |
| Total do Ativo | 196.986.553,80 | 4.150.000,00 | 201.136.553,80 |
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Fornecedores | 657.773,49 | | 657.773,49 |
| Obrigações fiscais | 254.711,95 | | 254.711,95 |
| Retenção contratual | 3.043.295,89 | | 3.043.295,89 |
| Total Passivo Circulante | 3.955.781,33 | - | 3.955.781,33 |
| Não Circulante | | | |
| Debêntures | 247.200,00 | | 247.200,00 |
| Total Passivo Não Circulante | 247.200,00 | - | 247.200,00 |
| Patrimônio Líquido | | | |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital subscrito) | 1.944.318,50 | | 1.944.318,50 |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital a integralizar) | (24.000,00) | | (24.000,00) |
| CSHG Logística (Capital subscrito) | 293.669.489,50 | | 293.669.489,50 |
| CSHG Logística (Capital a integralizar) | (102.674.823,00) | 4.150.000,00 | (98.524.823,00) |
| Prejuízos acumulados | (131.412,53) | | (131.412,53) |
| Total Patrimônio Líquido | 192.783.572,47 | 4.150.000,00 | 196.933.572,47 |
| Total Passivo e do Patrimônio Líquido | 196.986.553,80 | 4.150.000,00 | 201.136.553,80 |

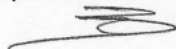
ANEXO 2 – LC REAL ESTATE II S/A.
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/05/2025
Demonstração do Patrimônio a ser cindido
(Valores expressos em reais)

| Descrição | Balanço Patrimonial ajustado, antes de extraído o patrimônio a ser vertido | | Patrimônio Contábil a ser vertido - Cisão | Balanço Patrimonial ajustado, após a extração do Patrimônio vertido |
|--|--|---------|---|---|
| Caixa e equivalentes de caixa | 5.076.966,59 | 82,72% | 4.199.471,65 | 877.494,94 |
| Seguros | 36.962,42 | 100,00% | 36.962,42 | - |
| Tributos a recuperar | 25.259,59 | 100,00% | 25.259,59 | - |
| Terreno - G300 | 12.543.755,57 | 0,00% | - | 12.543.755,57 |
| Custos com o projeto - G300 | 154.349.334,35 | 0,00% | - | 154.349.334,35 |
| Total do Ativo Circulante | 172.032.278,52 | | 4.261.693,66 | 167.770.584,87 |
| Não Circulante | | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | |
| Terreno - G400 | 9.207.732,65 | 100,00% | 9.207.732,65 | - |
| Custos com o projeto - G400 | 19.896.542,63 | 100,00% | 19.896.542,63 | - |
| Total do Ativo Não Circulante | 29.104.275,28 | | 29.104.275,28 | - |
| Total do Ativo | 201.136.553,80 | | 33.365.968,94 | 167.770.584,87 |
| Passivo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Fornecedores | 657.773,49 | 100,00% | 657.773,49 | - |
| Obrigações fiscais | 254.711,95 | 100,00% | 254.711,95 | - |
| Retenção contratual | 3.043.295,89 | 100,00% | 3.043.295,89 | - |
| Total Passivo Circulante | 3.955.781,33 | | 3.955.781,33 | - |
| Não Circulante | | | | |
| Debêntures | 247.200,00 | 0,00% | - | 247.200,00 |
| Total Passivo Não Circulante | 247.200,00 | | - | 247.200,00 |
| Patrimônio Líquido | | | | |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital subscrito) | 1.944.318,50 | 10,00% | 194.431,85 | 1.749.886,65 |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital a integralizar) | (24.000,00) | 0,00% | - | (24.000,00) |
| CSHG Logística (Capital subscrito) | 293.669.489,50 | 9,99% | 29.347.168,29 | 264.322.321,21 |
| CSHG Logística (Capital a integralizar) | (98.524.823,00) | 0,00% | - | (98.524.823,00) |
| Prejuízos acumulados | (131.412,53) | 100,00% | (131.412,53) | - |
| Total Patrimônio Líquido | 196.933.572,47 | | 29.410.187,61 | 167.523.384,86 |
| Total Passivo e do Patrimônio Líquido | 201.136.553,80 | | 33.365.968,94 | 167.770.584,87 |

ANEXO II

Descrição da fração ideal do Imóvel a ser vertida para a Receptora

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: uma fração ideal equivalente a 42,3483% (quarenta e dois inteiros e três mil quatrocentos e oitenta e três décimos de milésimo por cento) do imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/n, Bairro Rio Baixo, descrito e caracterizado na matrícula de nº 152.250 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí, SP, conforme cópia da matrícula abaixo, correspondente à área em que será desenvolvida o Galpão 400 a ser construído no Imóvel, conforme croqui anexo.



10



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula
152.250

ficha
01

Jundiá, **04** de **março** de **2016**

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

IMÓVEL: - UM TERRENO destacado de maior porção de parte do lote número quarenta e três (43) do loteamento procedido na Fazenda Rio Abaixo, no lugar denominado " Santa Cruz da Bela Vista", situado na cidade de Itupeva, desta comarca, designado como "**Remanescente**" com a área de de 410.395,26 metros quadrados, que assim se descreve: Inicia-se no ponto **MC 91** de coordenadas N 7.442.028,283 e E 293.955,037; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 281°05'10" na distância de 54,84m até o ponto **MC92** de coordenadas N 7.442.038,829 e E 293.901,216; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 281°03'44" na distância de 25,27m até o ponto **16** de coordenadas N 7.442.043,678 e E 293.876,412; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 281°03'07" na distância de 17,27m até o ponto **17** de coordenadas N 7.442.046,989 e E 293.859,462; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 281°02'18" na distância de 25,94m até o ponto **18** de coordenadas N 7.442.051,955 e E 293.834,001; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 281°02'37" na distância de 19,27m até o ponto **MC93** de coordenadas N 7.442.055,647 e E 293.815,088; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 279°18'52" na distância de 37,48m até o ponto **20** de coordenadas N 7.442.061,714 e E 293.778,097; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 269°14'59" na distância de 14,95m até o ponto **21** de coordenadas N 7.442.061,518 e E 293.763,146; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 257°11'51" na distância de 31,04m até o ponto **22** de coordenadas N 7.442.054,639 e E 293.732,875; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 258°03'08" na distância de 22,35m até o ponto **23** de coordenadas N 7.442.080,912 e E 293.711,009; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 261°27'34" na distância de 15,46m até o ponto **24** de coordenadas N 7.442.047,716 e E 293.695,721; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 266°16'13" na distância de 10,24m até o ponto **25** de coordenadas N 7.442.047,050 e E 293.685,503; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 285°47'04" na distância de 16,28m até o ponto **26** de coordenadas N 7.442.051,478 e E 293.669,838; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 295°23'24" na distância de 7,65m até o ponto **MC94** de coordenadas N 7.442.054,757 e E 293.662,930; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 206°44'00" na distância de 65,88m até o ponto **28** de coordenadas N 7.442.033,628 e E 293.651,568; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 220°30'42" na distância de 202,08m até o ponto **MC90** de coordenadas N 7.441.879,990 e E 293.520,295; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 101°34'09" na distância de 44,21m até o ponto **30** de coordenadas N 7.441.871,124 e E 293.563,604; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 104°33'46" na distância de 34,27m até o ponto **31** de coordenadas N 7.441.862,506 e E 293.596,777; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 101°54'45" na distância de 16,48m até o ponto **32** de coordenadas N 7.441.859,105 e E 293.612,900; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 103°04'32" na distância de 82,81m até o ponto **33** de coordenadas N 7.441.840,371 e E 293.693,560; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 102°51'48" na distância de 45,27m até o ponto **34** de coordenadas N 7.441.830,293 e E 293.737,692; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 103°10'47" na distância de 27,17m até o ponto **35** de coordenadas N 7.441.824,098 e E 293.764,150; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 103°01'12" na distância de 117,62m até o ponto **36** de coordenadas N 7.441.797,598 e E 293.878,749; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 104°10'18" na distância de 69,00m até o ponto **37** de coordenadas N 7.441.780,704 e E 293.945,652; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 105°17'47" na distância de 106,98m até o ponto **38** de coordenadas N 7.441.752,480 e E 294.048,847; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 105°27'01" na distância de 69,22m até o ponto **39** de coordenadas N 7.441.734,039 e E 294.115,570; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 107°08'54" na distância de 33,61m até o ponto **40** de coordenadas N 7.441.724,125 e E 294.147,698; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 108°59'47" na distância de 58,69m até o ponto **41** de coordenadas N 7.441.705,019 e E 294.203,196; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 109°28'34" na distância de 55,75m até o ponto **42** de coordenadas N 7.441.686,430 e E 294.255,759; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 109°48'35" na distância de 33,26m até o ponto **43** de coordenadas N 7.441,675,159 e E 294.287,051; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 109°27'22" na distância de 47,69m até o ponto **44** de coordenadas N 7.441.659,274 e E 294.332,017; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 110°28'24" na distância de 13,10m até o ponto **45** de coordenadas N 7.441.654,691 e E 294.344,292; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com

- continua no verso -

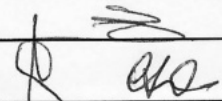
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
152.250

ficha
01
verso

azimute 53°54'14" na distância de 140,46m até o ponto 46 de coordenadas N 7.441.737,441 e E 294.457,786; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 46°55'37" na distância de 44,56m até o ponto 47 de coordenadas N 7.441.767,876 e E 294.490,339; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 54°21'20" na distância de 38,42m até o ponto 48 de coordenadas N 7.441.790,264 e E 294.521,560; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 54°29'11" na distância de 102,62m até o ponto 49 de coordenadas N 7.441.849,877 e E 294.605,093; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 55°00'56" na distância de 36,74m até o ponto 50 de coordenadas N 7.441.870,943 e E 294.635,195; deste ponto segue com o mesmo azimute 55°00'56" na distância de 24,14m até o ponto 51 de coordenadas N 7.441.884,784 e E 294.654,974; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 48°20'47" na distância de 15,63m até o ponto 52 de coordenadas N 7.441.895,170 e E 294.666,669; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 38°33'04" na distância de 25,91m até o ponto 53 de coordenadas N 7.441.915,435 e E 294.682,799; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 29°57'04" na distância de 44,58m até o ponto 54 de coordenadas N 7.441.954,063 e E 294.705,057; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 36°00'05" na distância de 22,07m até o ponto 55 de coordenadas N 7.441.971,918 e E 294.718,030; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 41°52'47" na distância de 23,64m até o ponto 56 de coordenadas N 7.441.989,521 e E 294.733,813; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 50°37'38" na distância de 46,77m até o ponto 57 de coordenadas N 7.442.019,192 e E 294.769,970; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 54°42'56" na distância de 17,81m até o ponto 58 de coordenadas N 7.442.029,461 e E 294.784,510; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 53°28'10" na distância de 48,60m até o ponto 59 de coordenadas N 7.442.058,411 e E 294.823,563; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 51°24'37" na distância de 11,77m até o ponto 60 de coordenadas N 7.442.065,754 e E 294.832,766; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 47°48'44" na distância de 17,91m até o ponto 61 de coordenadas N 7.442.077,785 e E 294.846,039; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 37°40'29" na distância de 12,15m até o ponto 62 de coordenadas N 7.442.087,398 e E 294.853,462; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 27°15'34" na distância de 6,64m até o ponto 126CM de coordenadas N 7.442.093,307 e E 294.856,507; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 311°01'58" na distância de 5,00m., até o ponto 126CL de coordenadas N 7.442.096,594 e E 294.852,733; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 309°04'27" e distância de 10,17 m., até o ponto 126CK, de coordenadas N 7.442.103,008 e E 294.844,833; deste deflete a direita e segue em reta com azimute de 310°26'48" e distância de 53,47 m., até o ponto 126CJ, de coordenadas N 7.442.137,699 e E 294.804,139; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 310°25'52" e distância de 12,05 m., até o ponto 126CI, de coordenadas N 7.442.145,520 e E 294.794,959; deste deflete a esquerda e segue arco com raio 18,93 m., e desenvolvimento de 15,52 m., até o ponto 126CH, de coordenadas N 7.442.149,998 e E 294.780,546; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 252°09'53" e distância de 6,95 m., até o ponto 126CG, de coordenadas N 7.442.147,869 e E 294.773,929; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 257°28'29" e distância de 15,85 m., até o ponto 126CF, de coordenadas N 7.442.144,435 e E 294.758,450; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 257°00'27" e distância de 29,47 m., até o ponto 126CE, de coordenadas N 7.442.173,801 e E 294.729,738; deste deflete a direita e segue em reta com azimute de 314°36'58" e distância de 52,58 m., até o ponto 126CD, de coordenadas N 7.442.174,733 e E 294.692,318; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 308°50'44" e distância de 42,90 m., até o ponto 126CC, de coordenadas N 7.442.201,645 e E 294.658,892; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 284°50'58" e distância de 113,40 m., até o ponto 126CB, de coordenadas N 7.442.230,704 e E 294.549,282; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 266°28'43" e distância de 43,50 m., até o ponto 126CA, de coordenadas N 7.442.228,032 e E 294.505,863; deste deflete a esquerda e segue em reta com azimute de 248°42'48" e distância de 58,27m., até o ponto 126C, de coordenadas N 7.442.206,875 e E 294.451,561; deste deflete a esquerda com azimute 240°46'50" e distância de 167,15m., até o ponto 126B, de coordenadas N 7.442.125,280 e E 294.305,679; deste deflete a esquerda com azimute 190°25'19" e distância de 46,11 m. até o ponto 126A, de coordenadas N 7.442.079,928 e E 294.297,337; deste deflete a direita e segue em reta com azimute de 280°45'09" e distância de 318,27m., até o ponto 13A, de coordenadas N 7.442.139,277 e E 293.984,796; deste deflete a direita e segue em reta com azimute

- continua na ficha n.º 02 -



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

matricula
152.250

ficha
02

Jundiá, **04** de **março** de **2016**

de 188°47'48" e distância de 74,19., até o ponto **MC91**, início da descrição.

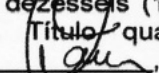
CONTRIBUINTE:- 01.37.001.1000.001.

PROPRIETÁRIA:- **WTORRE HI SP - VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, n.º 758, 9º andar, sala 03, CEP 04.542.-001, inscrita no CNPJ n.º 10.207.905/0001-90.

REGISTROS ANTERIORES:- R.19 feito em 20 de junho de 2012 e Av.44 (desmembramento) feita em 04 de março de 2016, ambos na Matrícula n.º 19.315.

O Substituto do Oficial,
Murilo Hákime Pimenta

Av.1:- Em 04 de março de 2016.

Conforme Averbação n.º 30, feita em doze (12) de junho de dois mil e quatorze (2014), na Matrícula n.º 19.315, desta Serventia, consta que em virtude do desdobro objeto da Averbação n.º 44 daquela Matrícula, a *servidão de passagem - Área A objeto do Registro n.º 03 e da Averbação n.º 30* da presente matrícula, passou denominar-se **SERVIDÃO DE PASSAGEM - 1ª GLEBA - CTEEP**, com a área de seis mil, setecentos e trinta e três metros quadrados (6.733,00m²), que assim se descreve: começa no ponto 1, km. 3,78277, situado a 53,53m do marco M4=V3 KM. 3,72924, no rumo de 07°52'NW, segue com rumo de 71°55'NW numa distância de 83,26m, confrontando com Adécio Antônio Lorenzon até o ponto 2, segue com rumo de 7°52'NW, numa distância de 63,83m, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 3; segue com rumo de 88°25'SE, numa distância de 102,50m, confrontando com a WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (faixa da LT.124) até o ponto 4; segue com rumo de 11°02'SW, numa distância de 87,16 metros, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 5; segue com rumo de 71°55'NW, numa distância de 47,69m, confrontando com Adécio Antônio Lorenzon até o ponto 1, onde iniciou esta descrição, conforme requerimentos firmados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e treze (2013), vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014) e em primeiro (1º) de abril de dois mil e quatorze (2014), instruído por certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Itupeva, deste Estado, aos trinta (30) de dezembro de dois mil e treze (2013), vinte e nove (29) de maio de dois mil e treze (2013), quatro (04) de abril de dois mil e quatorze (2014), Memorial Descritivo, Planta e anuência dos confrontantes e conforme decisão proferida pela Escrevente Autorizada, desta Serventia, em dez (10) de junho de dois mil e quatorze (2014), nos autos de Retificação de Registro Imobiliário - Processo n.º 39/2014, já Prenotados nesta Serventia em dezesseis (16) de abril de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 339.689. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada,  (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.2:- Em 04 de março de 2016.

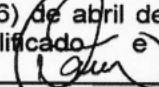
Conforme Averbação n.º 31, feita em doze (12) de junho de dois mil e quatorze (2014), na Matrícula n.º 19.315, desta Serventia, consta que em virtude do desdobro objeto da Averbação n.º 44 daquela Matrícula, a *servidão de passagem - Área B objeto do Registro n.º 04 e da Averbação n.º 31* da presente matrícula, passou denominar-se **SERVIDÃO DE PASSAGEM - 2ª GLEBA - CTEEP**, com a área de quatro mil, trezentos e setenta e quatro metros quadrados (4.374,00m²), que assim se descreve: começa no ponto 1, km. 3,90688, situado a 177,64m do marco M4=V3 KM. 3,72924, no rumo de 07°52'NW, segue com o rumo de 88°25'NW, numa distância de 30,41m, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 2, segue com rumo de 07°52'NW, numa distância de 35,48m, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 3; segue com rumo de 88°25'SE, numa distância de 130,80m, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 4; segue com rumo de 11°02'SW, numa distância de 35,48 metros, confrontando com

- continua no verso -

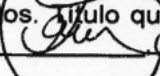
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
152.250

ficha
02
verso

WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 5; segue com rumo de 88°25'NW, numa distância de 88,75m, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o ponto 1, onde iniciou esta descrição, conforme requerimentos firmados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e treze (2013), vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014) e em primeiro (1º) de abril de dois mil e quatorze (2014), instruído por certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Itupeva, deste Estado, aos trinta (30) de dezembro de dois mil e treze (2013), vinte e nove (29) de maio de dois mil e treze (2013), quatro (04) de abril de dois mil e quatorze (2014), Memorial Descritivo, Planta e anuência dos confrontantes e conforme decisão proferida pela Escrevente Autorizada, desta Serventia, em dez (10) de junho de dois mil e quatorze (2014), nos autos de Retificação de Registro Imobiliário - Processo n.º 39/2014, já Prenotados nesta Serventia em dezesseis (16) de abril de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 339.689. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada,  (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.3:- Em 04 de março de 2016.

Conforme Averbação n.º 32, feita em doze (12) de junho de dois mil e quatorze (2014), na Matrícula n.º 19.315, desta Serventia, consta que em virtude do desdobro objeto da Averbação n.º 44 daquela Matrícula, a *servidão de passagem - Área C, objeto do Registro n.º 05 e da Averbação n.º 32* da presente matrícula, passou denominar-se **SERVIDÃO DE PASSAGEM - ÁREA SEM DENOMINAÇÃO - CTEEP**, com a área de vinte e oito mil, quatrocentos e sessenta e três metros quadrados (28.463,00m²), que assim se descreve: começa no ponto 1, km. 63,42916, distante 67,92 metros do marco M-44A, km 63,36124, no rumo de 88°25' SE; segue com o rumo de 75°55'NW, numa distância de 69,00 metros, confrontando com o Adélcio Antônio Lourenzon até o marco 2; segue com o rumo de 77°02'NW, numa distância de 273,00 metros, confrontando com Adélcio Antônio Lourenzon até o marco 3; segue com o rumo de 79°02' SE, numa distância de 271,51 metros, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o marco 4, segue com o rumo de 88°25' SE, numa distância de 642,39 metros, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o marco 5, segue com o rumo de 52°46' SE, numa distância de 79,78 metros confrontando com a Prefeitura Municipal de Itupeva - Estrada Joaquim Bueno Neto, até o marco 6, segue com o rumo de 88°25'NW, numa distância de 411,72 metros, confrontando com WTORRE HI-SP VILA OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. até o marco 7, segue com o rumo de 74°25'NW, numa distância de 107,00 metros, confrontando com Adélcio Antônio Lourenzon até o marco 1, onde teve início esta descrição, conforme requerimentos firmados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e treze (2013), vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014) e em primeiro (1º) de abril de dois mil e quatorze (2014), instruído por certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Itupeva, deste Estado, aos trinta (30) de dezembro de dois mil e treze (2013), vinte e nove (29) de maio de dois mil e treze (2013), quatro (04) de abril de dois mil e quatorze (2014), Memorial Descritivo, Planta e anuência dos confrontantes e conforme decisão proferida pela Escrevente Autorizada, desta Serventia, em dez (10) de junho de dois mil e quatorze (2014), nos autos de Retificação de Registro Imobiliário - Processo n.º 39/2014, já Prenotados nesta Serventia em dezesseis (16) de abril de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 339.689. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada,  (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.4:- Em 04 de março de 2016.

Conforme Registro n.º 33, feito em doze (12) de junho de dois mil e quatorze (2014), na Matrícula n.º 19.315, desta Serventia, consta que em virtude do desdobro objeto da Averbação n.º 44 daquela Matrícula, a proprietária WTORRE HI - SP VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificada, instituiu uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** em favor dos imóveis objeto das Matrículas 5.447, 74.761 e 12.635, todas desta Serventia, de propriedade, respectivamente, de AGUINALDO MITSUO KIKUCHI, brasileiro, floricultor, portador do RG. n.º 15.546.032-8-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 059.136.538-31 e sua mulher VALDIRENE APARECIDA PAVAN KIKUCHI, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 23.327.628-2-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 196.572.028-50, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77,

- continua na ficha n.º 03 -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

152.250

ficha

03

Jundiá, **04** de **março** de **2016**

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

residentes e domiciliados na cidade de Itupeva, deste Estado, na Fazenda São Pedro sem número (proprietários da Matrícula n.º 5.447 e nuproprietário da Matrícula n.º 74.761); **SAKAE KIKUCHI**, japonês, agricultor, portador do RNE. n.º W-437328-0-SE-DPMAF-DPF, inscrito no CPF. n.º 147.562.348-87 e sua mulher **JANDIRA KIKUCHI**, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 10.426.676-4-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 120.803.508-89, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Itupeva, deste Estado, na Fazenda São Pedro sem número (usufrutuários da Matrícula n.º 74.761); e **PAULO ROBERTO OLIVATO**, Brasileiro, professor universitário, portador do RG. n.º 3.041.187-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 024.333.978-04 e sua mulher **GILCA ZABADIN OLIVATO**, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 3.286.945-9-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 107.198.228-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Topásio n.º 501, apto 31, Adm. (proprietários da Matrícula n.º 12.635), **sobre uma área de 6.559,85 metros quadrados**, que assim se descreve: tem início no ponto 46, de coordenadas N 7.441.699,7341 E 294.439,5142, localizado entre as divisas com a Estrada Municipal Joaquim Bueno Neto, com a propriedade de Pasaro Matenhauer e com a propriedade de WTORRE HI-SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário S.A.; deste segue com azimute de 325°05'02" e distância de 9,26m, até o ponto 93, de coordenadas N 7.441.707,3270 E 294.434,2141m, confrontando com a área da WTORRE HI-SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário S.A.; deste deflete a direita e segue com azimute de 324°37'51" e distância de 58,92m, até o ponto 93A, de coordenadas N 7.441.755,3727 E 294.400,1086m, confrontando com a área da WTORRE HI-SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário S.A. onde consta a faixa de domínio da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista; deste deflete a direita e segue com azimute de 325°18'32" e distância de 25,78m, até o ponto 94, de coordenadas N 7.441.776,5696 E 294.385,4360; deste deflete a direita e segue com azimute de 325°43'15" e distância de 51,48m, até o ponto 95, de coordenadas N 7.441.819,1099 E 294.396,4397; deste deflete a direita e segue com azimute de 326°03'08" e distância de 48,33m, até o ponto 96, de coordenadas N 7.441.859,2001 E 294.329,4517; deste deflete a direita e segue em arco a direita com raio de 59,74m desenvolvimento de 18,94m, até o ponto 97, de coordenadas N 7.441.876,5395 E 294.322,0384m; deste segue em linha reta com azimute de 344°52'57" e distância de 17,38m, até o ponto 98, de coordenadas N 7.441.893,3165 E 294.317,6060; deste deflete a direita e segue com azimute de 345°18'53" e distância de 37,74m, até o ponto 99, de coordenadas N 7.441.929,8235 E 294.307,9387; deste deflete a esquerda e segue em arco a esquerda com raio de 63,46m desenvolvimento de 24,61m, até o ponto 100, de coordenadas N 7.441.951,6262 E 294.296,8643; deste segue em arco a esquerda com raio de 22,76m desenvolvimento de 15,79m, até o ponto 101, de coordenadas N 7.441.959,7663 E 294.283,7009; deste segue em linha reta com azimute de 280°44'22" e distância de 39,07m, até o ponto 102, de coordenadas N 7.441.967,0462 E 294.245,3183; deste deflete a direita e segue com azimute de 281°05'22" e distância de 46,44m, até o ponto 103, de coordenadas N 7.441.975,9778 E 294.199,7492; deste deflete a esquerda segue com azimute de 279°07'15" e distância de 50,61m, até o ponto 104, de coordenadas N 7.441.984,0009 E 294.149,7753m; deste deflete a direita e segue com azimute de 280°44'42" e distância de 48,98m, até o ponto 105, de coordenadas N 7.441.993,1330 E 294.101,6524; deste deflete a direita e segue com azimute de 281°22'33" e distância de 50,18m, até o ponto 106, de coordenadas N 7.442.003,0311 E 294.052,4562m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 280°40'54" e distância de 50,51m, até o ponto 107, de coordenadas N 7.442.012,3931 E 294.002,8217; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 277°43'42" e distância de 49,66m, até o ponto 108, de coordenadas N 7.442.019,0715 E 293.953,6112m; deste deflete a direita e segue com azimute de 279°19'17" e distância de 54,80m, até o ponto 109, de coordenadas N 7.442.027,9479 E 293.899,5326m; deste, segue pelo mesmo alinhamento com azimute de 279°19'17" e distância de 13,79m, até o ponto 110, de coordenadas N 7.442.030,1821 E 293.885,9207m; deste deflete a direita e segue com azimute de 283°58'22" e distância de 23,63m, até o ponto 111, de coordenadas N 7.442.035,8881 E 293.862,9889m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 282°05'32" e distância de 46,98m, até o ponto 112, de coordenadas N 7.442.045,7290 E 293.817,0543m; deste deflete a direita e segue com azimute de 283°57'46" e distância de 37,55m, até o ponto 113, de coordenadas N 7.442.054,7900 E 293.780,6121m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 267°46'53" e distância de 17,46m, até o ponto 114, de coordenadas N 7.442.054,1140 E 293.763,1617m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 259°45'00" e distância de 16,02m, até o ponto 115, de coordenadas N 7.442.051,2630 E 293.747,3958m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 256°38'32" e distância de 26,55m,

- continua no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
152.250

ficha
03

verso

até o ponto 116, de coordenadas N 7.442.045,1301 E 293.721,5680m; deste deflete a direita e segue com azimute de 257°53'34" e distância de 22,11m, até o ponto 117, de coordenadas N 7.442.040,4922 E 293.699,9472m; deste deflete a direita e segue com azimute de 264°38'39" e distância de 15,39m, até o ponto 118, de coordenadas N 7.442.039,0558 E 293.684,6261m; deste deflete a direita e segue com azimute de 295°23'24" e distância de 17,31m, até o ponto 119, de coordenadas N 7.442.046,4798 E 293.668,9842m; deste segue pelo mesmo alinhamento com azimute de 295°23'24" e distância de 8,89m, até o ponto 120, de coordenadas N 7.442.050,2934 E 293.660,9490, confrontando, do ponto 93A até o ponto 120, com a área da WTORRE HI-SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário S.A.; deste deflete a direita e segue com azimute de 23°55'53" e distância de 4,88m, até o ponto MC94, de coordenadas N 7.442.054,7569 E 293.662,9299m; confrontando com a propriedade de Sigero Nagata – transcrição 49.948, onde existe uma Estrada Particular; deste deflete a direita e segue com azimute de 115°23'24" e distância de 7,65m, até o ponto 26, de coordenadas N 7.442.051,4782 E 293.669,8379m, confrontando com a propriedade de Sigero Nagata – transcrição 49.948; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 105°47'04" e distância de 16,28m, até o ponto 25, de coordenadas N 7.442.047,0500 E 293.685,5030m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 86°16'13" e distância de 10,24m, até o ponto 24, de coordenadas N 7.442.047,7161 E 293.695,7212m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 81°27'34" e distância de 15,46m, até o ponto 23, de coordenadas N 7.442.050,0119 E 293.711,0088m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 78°03'08" e distância de 22,35m, até o ponto 22, de coordenadas N 7.442.054,6389 E 293.732,8746m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 77°11'51" e distância de 31,04m, até o ponto 21, de coordenadas N 7.442.061,5177 E 293.763,1464m; deste deflete a direita e segue com azimute de 89°14'56" e distância de 14,95m, até o ponto 20, de coordenadas N 7.442.061,7197 E 293.778,0972; deste deflete a direita e segue com azimute de 99°18'52" e distância de 37,48m, até o ponto MC93, de coordenadas N 7.442.055,6467 E 293.815,0877, confrontando do ponto 26 até o ponto MC93, com a área de Paulo Roberto Olivato – Lote 30 – matrícula 12.695; deste deflete a direita e segue com azimute de 101°02'37" e distância de 19,27m, até o ponto 18, de coordenadas N 7.442.051,9554 E 293.834,0010m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 101°02'18" e distância de 25,94m, até o ponto 17, de coordenadas N 7.442.046,9886 E 293.859,4621m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 101°03'07" e distância de 17,27m, até o ponto 16, de coordenadas N 7.442.043,6778 E 293.876,4124m; deste deflete a direita e segue com azimute de 101°03'44" e distância de 25,27m, até o ponto MC92, de coordenadas N 7.442.038,8284 E 293.901,2163, confrontando, do ponto MC93 até o ponto MC92, com a área de Sakae Kikuchi (usufrutuário), Jandira Kikuchi (usufrutuária), Aguinaldo Mitsuo Kikuchi (nu-proprietário) – Lote 31 – matrícula 74.761; deste deflete a direita e segue com azimute de 101°05'10" e distância de 54,84m, até o ponto MC91, de coordenadas N 7.442.028,2828 E 293.955,0367, confrontando, do ponto C92 até o ponto MC91, com a área Aguinaldo Mitsuo Kikuchi – Lote 32 – matrícula 5.447; deste deflete a direita e segue com azimute de 101°33'06" e distância de 49,88m, até o ponto 121, de coordenadas N 7.442.018,2945 E 294.003,9050m; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 100°40'54" e distância de 50,58m, até o ponto 122, de coordenadas N 7.442.008,9204 E 294.053,6040; deste deflete a direita e segue com azimute de 101°22'33" e distância de 50,19m, até o ponto 123, de coordenadas N 7.441.999,0217 E 294.102,8034; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 100°44'42" e distância de 48,86m, até o ponto 124, de coordenadas N 7.441.989,9116 E 294.150,8104; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 99°07'15" e distância de 50,63m, até o ponto 125, de coordenadas N 7.441.981,8856 E 294.200,8021; deste deflete a direita e segue com azimute de 101°05'22" e distância de 46,52m, até o ponto 126, de coordenadas N 7.441.972,9377 E 294.246,4544; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 100°44'28" e distância de 39,16m, até o ponto 127, de coordenadas N 7.441.965,6384 E 294.284,9331; deste deflete a direita e segue em arco a direita com raio de 28,76m desenvolvimento de 19,96m, até o ponto 128, de coordenadas N 7.441.955,3519 E 294.301,5673; deste segue em arco a direita com raio de 69,45m desenvolvimento de 26,97m, até o ponto 129, de coordenadas N 7.441.931,4590 E 294.313,7115; deste segue em linha reta com azimute de 165°18'47" e distância de 37,84m, até o ponto 130, de coordenadas N 7.441.894,8594 E 294.323,3043; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 164°53'09" e distância de 17,47m, até o ponto 131, de coordenadas N 7.441.877,9979 E 294.327,8584; deste deflete a esquerda e segue em arco a esquerda com raio de 53,74m desenvolvimento de 17,03m, até o ponto 132, de coordenadas N 7.441.862,4000 E 294.334,5272;

- continua na ficha n.º 04 -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
152.250

ficha
04

Jundiaí, **04** de **março** de **2016**

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

deste segue em linha reta com azimute de 146°02'57" e distância de 48,13m, até o ponto 133, de coordenadas N 7.441.822,4750 E 294.361,4073; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 145°43'15" e distância de 51,44m, até o ponto 134, de coordenadas N 7.441.779,9668 E 294.390,3817; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 145°18'32" e distância de 30,16m, até o ponto 134A de coordenadas N 7.441.755,1697 E 294.407,5463, confrontando, do ponto MC91 até o ponto 134A, com a área da WTORRE HI-SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário S.A.; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 144°18'23" e distância de 46,82m, até o ponto 135, de coordenadas N 7.441.717,1486 E 294.434,8607; deste deflete a esquerda e segue com azimute de 128°20'29" e distância de 16,08m, até o ponto 46B, de coordenadas N 7.441.707,1740 E 294.447,4720m, confrontando, do ponto 134A até o ponto 46B, com a área da WTORRE HI-SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário S.A., onde consta a faixa de domínio da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista (anteriormente CESP); deste deflete a direita e segue com azimute de 226°55'36" e distância de 10,89m, até o ponto 46, de coordenadas N 7.441.699,7341 E 294.439,5142, confrontando com a Estrada Joaquim Bueno Neto, nos termos da escritura de instituição de servidão de passagem, datada de nove (09) de outubro de dois mil e treze (2013), Livro n.º 818, folhas 037/046, escritura de rerratificação e aditamento datada de quatro (04) de abril de dois mil e quatorze (2014), Livro 842, folhas 067/094 e escritura de rerratificação e aditamento datada de quinze (15) de abril de dois mil e quatorze (2014) Livro 843, folhas 191/195, apresentada através de certidão fornecida na mesma data, todas de Notas de Segundo Tabelionato de Itatiba, deste Estado, já Prenotadas nesta Serventia aos dezesseis (16) de abril de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 339.689. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada, (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.5:- Em 04 de março de 2016.

Conforme Registro n.º 35, feito em dezesseis (16) de janeiro de dois mil e quinze (2015), na Matrícula n.º 19.315, desta Serventia, consta que a proprietária WTORRE HI - SP VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificada, deu em **HIPOTECA** de primeiro grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em cento e quatro milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, oitocentos e quatro reais e noventa e quatro centavos (R\$ 104.427.804,94), em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade de Curitiba, do Estado do Paraná, na Travessa Oliveira Bello, n.º 34, 4º andar, Centro, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 01.701.201/0001-89, para garantia da dívida no valor de sessenta e um milhões e quinhentos mil reais (R\$ 61.500.000,00), com os seguintes prazos: prazo para a construção treze (13) meses com início em dez (10) de abril de dois mil e quatorze (2014) e término em dez (10) de maio de dois mil e quinze (2015); prazo de carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado doze (12) meses com início em dez (10) de maio de dois mil e quinze (2015) e término em dez (10) de maio de dois mil e dezesseis (2016) e prazo para pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado doze (12) meses, sendo o primeiro (1º) pagamento em dez (10) de junho de dois mil e dezesseis (2016), o segundo (2º) pagamento em dez (10) de novembro de dois mil e onze (2016) e o terceiro (3º) pagamento em dez (10) de maio de dois mil e dezessete (2017), à taxa nominal de juros de 9,1098% e efetiva de 9,5000%, dia do mês designado para pagamento dos juros, dos seguros e reajustamento do saldo devedor - dia dez (10), data da apuração da dívida dez (10) de maio de dois mil e quinze (2015) e data do vencimento do financiamento dez (10) de maio de dois mil e dezessete (2017), na forma constante do título, nos termos do instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos trinta (30) de julho de dois mil e quatorze (2014), e aditivo firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos dez (10) de novembro de dois mil e quatorze (2014), já Prenotados nesta Serventia sob n.º 350.277 em sete (07) de janeiro de dois mil e quinze (2015). Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada, (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.6:- Em 04 de março de 2016.

Conforme Averbação n.º 39, feita em vinte e seis (26) de outubro de dois mil e quinze (2015), na Matrícula n.º 19.315, desta Serventia, fica constando do imóvel objeto da presente matrícula **ÁREA VERDE** denominada **área verde quatro (04) que assim se descreve:** Parte do ponto MC91A localizado na linha de divisa da servidão de passagem instituída no próprio imóvel e segue em linha reta com azimute 101°33'06" e distância de 34,86 m até atingir o ponto 121; deste ponto deflete a - continua no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
152.250

ficha
04

verso

esquerda e segue com azimute de 100°40'54" e distância de 50,58 m., até o ponto 122; deste ponto deflete a direita e segue com azimute de 101°22'33" e distância de 50,19 m., até o ponto 123; deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute de 100°44'42" e distância de 48,86 m., até o ponto 124; deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute de 99°07'15" e distância de 50,63 m., até o ponto 125; deste ponto deflete a direita e segue com azimute de 101°05'22" e distância de 46,52 m., até o ponto 126; deste ponto deflete a esquerda e segue com azimute de 100°44'28" e distância de 39,16 m., até o ponto 127; deste ponto deflete a direita e segue em arco a direita com raio de 28,76m desenvolvimento de 19,96 m., até o ponto 128; deste ponto segue em arco a direita com raio de 69,45m desenvolvimento de 26,97 m., até o ponto 129; deste ponto segue em linha reta com azimute de 165°18'47" e distância de 37,84 m., até o ponto 130; confrontando do ponto MC91A ao 130 com a servidão de passagem instituída no próprio imóvel; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 38°04'40" e distância de 317,52 m até atingir o ponto 130A; deste ponto deflete à direita e segue à esquerda em arco com raio 50,00 m e desenvolvimento de 78,00 m., até o ponto 130B; confrontando do ponto 130 ao 130B com o próprio imóvel; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 284°57'41" e distância de 49,97 m até atingir o ponto 126CB; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 266°28'43" e distância de 43,50 m até atingir o ponto 126CA; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 248°42'48" e distância de 58,40 m até atingir o ponto 126C; confrontando do ponto 130B ao 126C com a ÁREA VERDE 3 do próprio imóvel; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 240°46'50" e distância de 167,15 m até atingir o ponto 126B; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 190°25'19" e distância de 46,11 m até atingir o ponto 126A; deflete à direita e segue em linha reta com azimute 280°45'09" e distância de 154,94 m até atingir o ponto MC91D; confrontando do ponto 126C ao MC91D com a ÁREA VERDE 2 do próprio imóvel; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 190°45'09" e distância de 56,47 m até atingir o ponto MC91C; deflete à direita e segue em linha reta com azimute 100°45'09" e distância de 146,31 m até atingir o ponto MC91B; deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 10°45'09" e distância de 17,90 m até atingir o ponto MC91A; início desta descrição; confrontando do ponto MC91D ao MCD91A com o próprio imóvel; encerrando o perímetro com uma área de 50.574,67 m², nos termos do Termo de Responsabilidade de Preservação de área verde para lote n.º 51684/2015, Processo n.º 3610190/2012 expedido em vinte e um (21) de maio de dois mil e quinze (2015) pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Memorial Descritivo, Planta que fica arquivada nesta Serventia e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos quinze (15) de outubro de dois mil e quinze (2015), já prenotados nesta Serventia, em trinta (30) de setembro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 361.295. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo, A Escrevente Autorizada, (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.7.- Em 04 de março de 2016.

Conforme Averbação nº 40, feita em vinte e seis (26) de outubro de dois mil e quinze (2015), na Matrícula nº 19.315, desta Serventia, fica constando do imóvel objeto da presente matrícula **ÁREA VERDE denominada área verde cinco (05)** que assim se descreve: Parte do ponto 120 localizado entre as divisas da servidão de passagem instituída no próprio imóvel e propriedade de Sigeru Nagata (Transcrição 49.948 do 1º O.R.I de Jundiaí) e segue em reta com azimute 206°44'00" na distância de 61,00m., até o ponto 28; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 220°30'42" na distância de 202,08m até o ponto MC90; confrontando do ponto 120 ao MC90 com a propriedade de Sigeru Nagata (Transcrição 49.948 do 1º O.R.I de Jundiaí) e Córrego São Pedro ou do Café; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 101°34'09" na distância de 44,21m até o ponto 30; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 104°33'46" na distância de 34,27m até o ponto 31; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 101°54'45" na distância de 16,48m até o ponto 32, confrontando do ponto MC90 ao 32 com a propriedade de Adélcio Antonio Lorenzon (Matrícula 5.820 do 1º O.R.I de Jundiaí) deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 100°53'55" na distância de 271,51m., até o ponto 4 (Área Sem denominação - CTEEP); confrontando do ponto 32 ao 4 (Área Sem denominação - CTEEP) com a servidão de passagem em favor da CTEEP (Área Sem denominação); deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 295°08'54" na distância de 81,39 m. até o ponto 108I; deste ponto deflete a esquerda e segue em reta com azimute 276°31'30" na distância de 107,76m., até o ponto 108H; deste ponto deflete a direita e segue em reta com azimute 306°37'41" na distância de 19,06m.,

- continua na ficha n.º 05 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
152.250

ficha
05
verso

Av.9:- Em 21 de setembro de 2016.

Pela certidão de valor venal emitida via internet em vinte e três (23) de maio de dois mil e dezesseis (2016), fornecida pela Municipalidade Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em dezessete (17) de agosto de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 374.338, consta que o imóvel objeto da presente matrícula está **CADASTRADO** sob n.º 01.37.001.2000.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos*, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.10:- Em 21 de setembro de 2016.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos treze (13) de abril de dois mil e dezesseis (2016), Prenotado nesta Serventia em dezessete (17) de agosto de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 374.338, o credor HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO, já qualificado, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da Averbção n.º 5 desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a referida averbção. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos*, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.11:- Em 21 de setembro de 2016.

Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em vinte e dois (22) de março de dois mil e dezesseis (2016), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n.º 181.705/16-3 em vinte e nove (29) de abril de dois mil e dezesseis (2016), já microfilmado nesta Serventia, em dezessete (17) de agosto de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 374.339, consta que a proprietária W TORRE HI -SP VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. teve sua razão social alterada para **GOODMAN ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos*, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

Av.12:- Em 21 de setembro de 2016.

Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em vinte e dois (22) de março de dois mil e dezesseis (2016), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n.º 181.683/16-7 em vinte e nove (29) de abril de dois mil e dezesseis (2016) Prenotada nesta Serventia em dezessete (17) de agosto de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 374.338, a proprietária GOODMAN ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 10.207.905/0001-90, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 9º andar, sala 03, Itaim Bibi, transferiu parcela de seu capital social através de **CISÃO PARCIAL** consubstanciada no imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por trinta e cinco milhões, noventa e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais (R\$ 35.095.288,00) com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezesseis (2016) de quatro milhões, trezentos e vinte e um mil, cento e noventa e um reais e vinte e dois centavos (R\$ 4.321.191,22), em favor da **REAL ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** inscrita no CNPJ nº 22.574.364/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 9º andar, sala 03, Itaim Bibi. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, *Andressa Dias dos Santos*, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

R.13:- Em 06 de dezembro de 2017.

Pela escritura datada de oito (08) de novembro de dois mil e dezessete (2017), de Notas do 13º Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 4954, folhas 229/236, Prenotada nesta Serventia, em dezesseis (16) de novembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 393.635, a proprietária REAL ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto da presente matrícula, a **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Olavo Setúbal, CEP nº 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, atribuindo-se o valor de vinte e cinco milhões e onze mil reais (R\$ 25.011.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezessete (2017), de quatro milhões, setecentos e dois mil, trezentos e noventa reais e noventa e seis centavos (R\$ 4.702.390,96). Título qualificado por Grace Korenjak Magro e digitado por Franciele Lopes de Moraes. A Escrevente

continua na ficha 6

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

PROFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
de CIVIL e PESSOAS JURÍDICAS
de JUNDIAÍ

matrícula

152.250

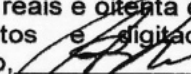
ficha

06

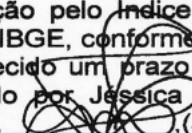
Jundiaí, **06** de **dezembro** de **2017**

Autorizada, , (GRACE KORENJAK MAGRO).

R.14:- Em 02 de agosto de 2021.

Pela escritura lavrada em quatorze (14) de julho de dois mil e vinte e um (2021), pelo Nono Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, Livro nº 11.263, folhas 061, Prenotada nesta Serventia sob n.º 453.498, em quinze (15) de julho de dois mil e vinte e um (2021), o proprietário ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35.300.023.978, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **LC REAL ESTATE II S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º Andar, Sala 26, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 38.252.491/0001-30, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35.300.056.4588, pelo valor de vinte e quatro milhões de reais (R\$ 24.000.000,00), pago da seguinte forma: sete milhões de reais (R\$ 7.000.000,00), no ato da escritura, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta nº 00930-6, da agência nº 2040, do Banco Itaú, de titularidade do vendedor, e o saldo de dezessete milhões de reais (R\$ 17.000.000,00), no ato da escritura, por meio de uma nota promissória, com vencimento à vista, emitida pela compradora e recebida pelo vendedor em caráter "pro soluto", dessa forma tendo recebido todo o preço, dá o vendedor a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e um (2021) de cinco milhões, duzentos e seis mil, dezenove reais e oitenta e dois centavos (R\$ 5.206.019,82). Título qualificado por Anderson Gonçalves dos Santos e digitado por Emanuelly Jeysiane dos Santos Gomes. O Escrevente Autorizado, , (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

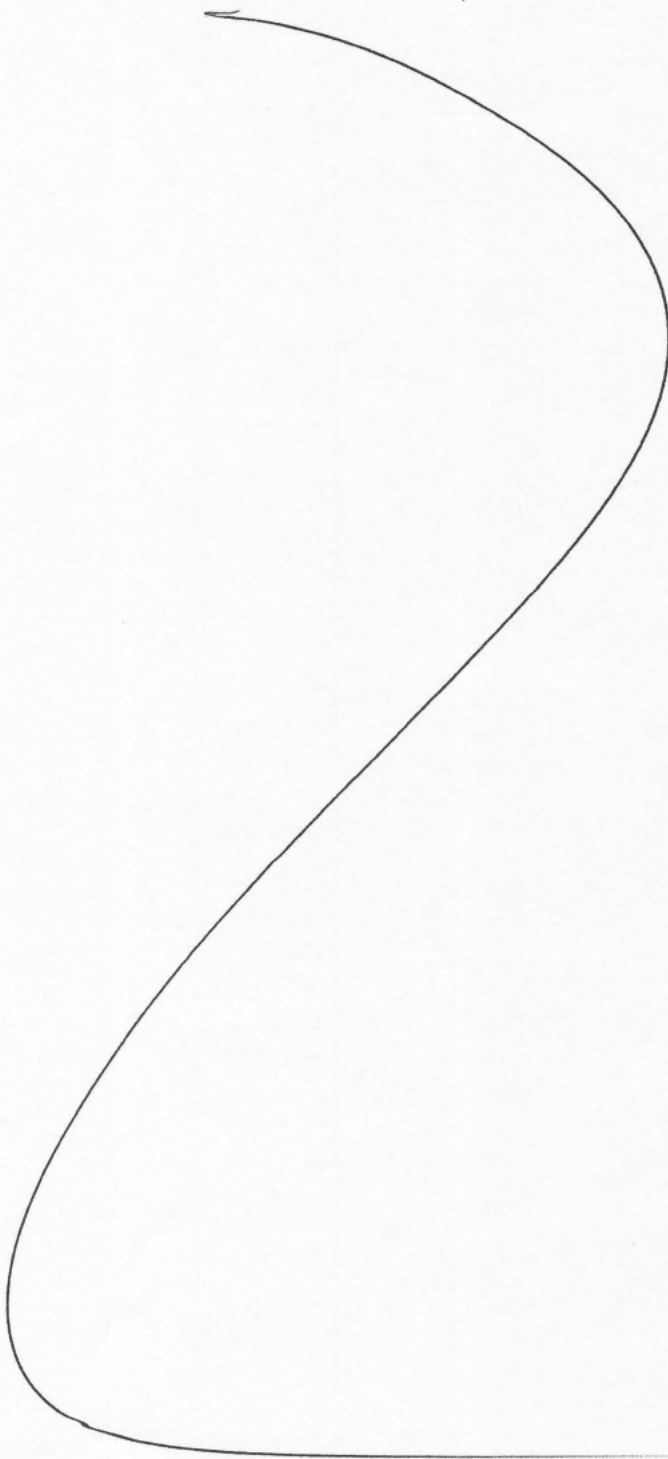
R.15:- Em 13 de agosto de 2021.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em quatorze (14) de julho de dois mil e vinte e um (2021), Prenotado nesta Serventia sob nº 454.051, aos vinte e três (23) de julho de dois mil e vinte e um (2021), a proprietária **LC REAL ESTATE II S.A.**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por quarenta milhões de reais (R\$ 40.000.000,00), para efeito de venda em público leilão, conforme disposto no artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, a Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob n.º 60.701.190/0001-04, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE Matríz nº 35.300.023.978, para garantia da dívida do valor de dezessete milhões de reais (R\$ 17.000.000,00), a ser paga no prazo máximo de vinte e sete (27) meses, a contar da data do instrumento, ou em até trinta (30) dias, a contar da aprovação do projeto do empreendimento que será desenvolvido pela devedora, o que ocorrer primeiro, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta nº 00930-6, da agência nº 2040, do Banco Itaú, de titularidade do credor, sendo que a dívida será atualizada a partir do décimo oitavo (18º) mês, contados da data do instrumento até a data do efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do Índice Geral do Consumidor Amplo - IPCA, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em substituição ao pagamento da nota promissória constante no Registro de nº 14, desta matrícula, sendo certo que o comprovante de transferência valerá como recibo de pagamento e quitação. Para tanto, a devedora deverá informar o credor, em dois (02) dias úteis a contar da aprovação do projeto do empreendimento, acerca de sua aprovação, será concedido um desconto à devedora sob à dívida, considerando o momento do efetivo pagamento da totalidade da dívida, caso a devedora antecipe o pagamento da dívida a qualquer tempo, mesmo antes da aprovação do projeto do empreendimento, considerando a correção pelo Índice Geral do Consumidor Amplo - IPCA e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, conforme aplicável, para os fins previstos do § 2º, do artigo 26, da Lei n.º 9.514/97, fica estabelecido um prazo de dez (10) dias corridos de carência, na forma constante do título. Título qualificado por Jessica Fernanda de Mello e digitado por Ariane de Lima Lopes. A Escrevente Autorizada, , (JÉSSICA FERNANDA DE MELLO).

ANEXO V

*à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho
2025, às 10h30m*

LAUDO DE AVALIAÇÃO DA PARCELA CINDIDA



Laudo de avaliação do valor contábil do Patrimônio da:

**LC REAL ESTATE II S/A.
CNPJ/MF Nº 38.252.491/0001-30**

A ser cindido e conferido para a:

**NEW COMPANY
CNPJ/MF Nº EM PROCESSO DE ABERTURA**

Balço Base: 31 de maio de 2025




Laudo de Avaliação Contábil

Data-Base: 31 de maio de 2025

Introdução

A **ContaCom Contabilidade - Faria Lima Ltda.**, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo - (CRC/SP) sob o n.º 2SP034548/O-1, e no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o n.º 14.965.831/0001-02, neste ato representada por seu responsável Hogim Athié Gebara, brasileiro, casado, contador, inscrito no CRC/SP sob o n.º 1SP149730/O-0, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.693.156 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 001.558.558-16, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1656, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, doravante denominada simplesmente **"ContaCom"** foi nomeada pelos administradores da **LC Real Estate II S/A.** sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF 38.252.491/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041, 20º andar, sala 22, Torre D, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, doravante denominada simplesmente **"LC"**, para proceder a avaliação contábil em 31 de maio de 2025 do patrimônio a ser parcialmente cindido **"Cisão"** e integralizado ao capital social, de Nova Companhia, empresa em fase de constituição, doravante denominada simplesmente **"NewCo"**, em conformidade com as disposições da Lei nº 6.404/76 e com os critérios e formas específicos estabelecidos no presente laudo de avaliação.

I – Objetivo

O presente laudo de avaliação objetiva determinar o valor contábil nos livros na **"LC"** do patrimônio em 31 de maio de 2025, a ser parcialmente cindido e integralizado ao capital social da **"NewCo"**.

Este processo de **"Cisão"** faz parte de uma operação de reestruturação societária.

II – Princípios e ressalvas

A “ContaCom” não tem qualquer tendência em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem, não havendo conflito de interesses que impeça o seu preparo.

As análises, opiniões e conclusões aqui expressas são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros, assumindo-se como corretas as informações prestadas ao longo da execução dos trabalhos.

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.

Os honorários profissionais da “ContaCom”, não estão, de forma alguma, condicionados às conclusões desse laudo.

O laudo foi elaborado pela “ContaCom”, e ninguém, a não ser os seus profissionais, prepararam as análises e respectivas conclusões.

O presente laudo atende às exigências estabelecidas na legislação societária e pelo Conselho Federal de Contabilidade.

III – Critérios de Avaliação e Limitação da Responsabilidade

Os trabalhos desenvolvidos nessa avaliação compreenderam a análise dos saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais da “LC” encerrados em 31 de maio de 2025, em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, quando aplicáveis) e nos seus livros auxiliares.

Para elaboração do presente laudo elegemos o método de avaliação patrimonial – valor contábil, sendo que foram utilizados documentos e informações fornecidos por escrito ou verbalmente pelas administrações da “LC”, tendo sido tais dados verificados pela “ContaCom” e considerados verdadeiros, sem qualquer responsabilidade para esta, com relação a veracidade dos documentos apresentados.

A “ContaCom”, não se responsabiliza por perdas ocasionais que venham a ser incorridas pelas sociedades envolvidas, seus sócios, diretores, credores ou outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa responsabilizando-se no entanto pelas informações constantes do presente laudo.

IV – Livros e Escrituração contábil e fiscal

Os livros da “LC” onde constam os registros dos bens, direitos e obrigações objeto do presente Laudo de Avaliação, acham-se revestidos das formalidades exigidas pelas legislações comercial, civil e fiscal, tendo sido escriturados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, uniforme e consistentemente aplicadas.

V – Verificação do acervo líquido a ser cindido

Foram examinados os livros de contabilidade da “LC” e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

O valor contábil do patrimônio líquido da parcela a ser cindida da “LC” na data base de 31 de maio de 2025, composto por ativos e passivos demonstrados no **Anexo 2**, é de R\$ **29.410.187,61** (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos).

No **Anexo 1** – Demonstramos o Balanço da “LC” de 31 de maio de 2025 antes da “Cisão”.

No **Anexo 2** – Demonstramos os valores do patrimônio a ser cindido e o Balanço da “LC” após a extração dos valores da “Cisão”.

No **Anexo 3** – Demonstramos a incorporação do patrimônio cindido e o Balanço de abertura da “NewCo” com a data base 31 de maio de 2025.

Os bens, direitos e obrigações objeto da avaliação:

(i) encontram-se devidamente registrados nos livros contábeis da “LC” tendo seus valores sido apurados em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, na data-base de 31 de maio de 2025; e

(ii) foram devidamente verificados, têm existência real e estão suportados por documentação legal e idônea.

(iii) como evento subsequente ocorrido entre 31 de maio de 2025 e a data deste laudo, citamos a integralização de capital social realizada no valor de **R\$ 4.150.000,00** (quatro milhões e cento e cinquenta mil reais) conforme demonstrado no **Anexo 1**, já considerado neste Laudo. Os demais eventos ocorridos não alteraram de forma significativa a situação patrimonial e financeira revelada nas demonstrações financeiras;

(iv) as movimentações contábeis ocorridas a partir de 31 de maio de 2025, data do balanço objeto deste laudo e a data do evento, serão contempladas nos livros das empresas envolvidas.

VI – Conclusão

Após o exame dos livros, controles e demais documentos pertinentes, realizado em conformidade com os procedimentos descritos nos itens anteriores, verificamos que, nos termos do art. 224, III e art. 226 da Lei nº 6.404/76, o valor contábil do patrimônio líquido da parcela a ser cindida da "LC" para incorporação pela "NewCo", na data base de 31 de maio de 2025, é de **R\$ 29.410.187,61** (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos).

VII – Encerramento

Encerramos o presente laudo, emitindo-o em 03 (três) vias de igual teor, valor e efeito, devidamente assinadas e rubricadas.

São Paulo, 18 de junho de 2025.



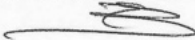
CONTACOM CONTABILIDADE – FARIA LIMA LTDA.

CRC/SP n.º 2SP034548/O-1

Hogim Athié Gebara

SÓCIO RESPONSÁVEL

CRC/SP n.º 1SP149735/O-0



ANEXO 1 – LC REAL ESTATE II S/A.
CNPJ 38.252.491/0001-30
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/05/2025
(Valores expressos em reais)

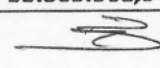

| Descrição | Balanço Patrimonial | Evento subsequente | Balanço Patrimonial Ajustado |
|--|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 926.966,59 | 4.150.000,00 | 5.076.966,59 |
| Seguros | 36.962,42 | | 36.962,42 |
| Tributos a recuperar | 25.259,59 | | 25.259,59 |
| Terreno - G300 | 12.543.755,57 | | 12.543.755,57 |
| Custos com o projeto - G300 | 154.349.334,35 | | 154.349.334,35 |
| Total do Ativo Circulante | 167.882.278,52 | 4.150.000,00 | 172.032.278,52 |
| Não Circulante | | | |
| Realizável a longo prazo | | | |
| Terreno - G400 | 9.207.732,65 | | 9.207.732,65 |
| Custos com o projeto - G400 | 19.896.542,63 | | 19.896.542,63 |
| Total do Ativo Não Circulante | 29.104.275,28 | - | 29.104.275,28 |
| Total do Ativo | 196.986.553,80 | 4.150.000,00 | 201.136.553,80 |
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Fornecedores | 657.773,49 | | 657.773,49 |
| Obrigações fiscais | 254.711,95 | | 254.711,95 |
| Retenção contratual | 3.043.295,89 | | 3.043.295,89 |
| Total Passivo Circulante | 3.955.781,33 | - | 3.955.781,33 |
| Não Circulante | | | |
| Debêntures | 247.200,00 | | 247.200,00 |
| Total Passivo Não Circulante | 247.200,00 | - | 247.200,00 |
| Patrimônio Líquido | | | |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital subscrito) | 1.944.318,50 | | 1.944.318,50 |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital a integralizar) | (24.000,00) | | (24.000,00) |
| CSHG Logística (Capital subscrito) | 293.669.489,50 | | 293.669.489,50 |
| CSHG Logística (Capital a integralizar) | (102.674.823,00) | 4.150.000,00 | (98.524.823,00) |
| Prejuízos acumulados | (131.412,53) | | (131.412,53) |
| Total Patrimônio Líquido | 192.783.572,47 | 4.150.000,00 | 196.933.572,47 |
| Total Passivo e do Patrimônio Líquido | 196.986.553,80 | 4.150.000,00 | 201.136.553,80 |

ANEXO 2 – LC REAL ESTATE II S/A.
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/05/2025
Demonstração do Patrimônio a ser cindido
(Valores expressos em reais)

| Descrição | Balanço Patrimonial ajustado, antes de extraído o patrimônio a ser vertido | | Patrimônio Contábil a ser vertido - Cisão | Balanço Patrimonial ajustado, após a extração do Patrimônio vertido |
|--|--|---------|---|---|
| Caixa e equivalentes de caixa | 5.076.966,59 | 82,72% | 4.199.471,65 | 877.494,94 |
| Seguros | 36.962,42 | 100,00% | 36.962,42 | - |
| Tributos a recuperar | 25.259,59 | 100,00% | 25.259,59 | - |
| Terreno - G300 | 12.543.755,57 | 0,00% | - | 12.543.755,57 |
| Custos com o projeto - G300 | 154.349.334,35 | 0,00% | - | 154.349.334,35 |
| Total do Ativo Circulante | 172.032.278,52 | | 4.261.693,66 | 167.770.584,87 |
| Não Circulante | | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | |
| Terreno - G400 | 9.207.732,65 | 100,00% | 9.207.732,65 | - |
| Custos com o projeto - G400 | 19.896.542,63 | 100,00% | 19.896.542,63 | - |
| Total do Ativo Não Circulante | 29.104.275,28 | | 29.104.275,28 | - |
| Total do Ativo | 201.136.553,80 | | 33.365.968,94 | 167.770.584,87 |
| Passivo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Fornecedores | 657.773,49 | 100,00% | 657.773,49 | - |
| Obrigações fiscais | 254.711,95 | 100,00% | 254.711,95 | - |
| Retenção contratual | 3.043.295,89 | 100,00% | 3.043.295,89 | - |
| Total Passivo Circulante | 3.955.781,33 | | 3.955.781,33 | - |
| Não Circulante | | | | |
| Debêntures | 247.200,00 | 0,00% | - | 247.200,00 |
| Total Passivo Não Circulante | 247.200,00 | | - | 247.200,00 |
| Patrimônio Líquido | | | | |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital subscrito) | 1.944.318,50 | 10,00% | 194.431,85 | 1.749.886,65 |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital a integralizar) | (24.000,00) | 0,00% | - | (24.000,00) |
| CSHG Logística (Capital subscrito) | 293.669.489,50 | 9,99% | 29.347.168,29 | 264.322.321,21 |
| CSHG Logística (Capital a integralizar) | (98.524.823,00) | 0,00% | - | (98.524.823,00) |
| Prejuízos acumulados | (131.412,53) | 100,00% | (131.412,53) | - |
| Total Patrimônio Líquido | 196.933.572,47 | | 29.410.187,61 | 167.523.384,86 |
| Total Passivo e do Patrimônio Líquido | 201.136.553,80 | | 33.365.968,94 | 167.770.584,87 |

ANEXO 3 – "NEWCO"
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/05/2025
Após a "Incorporação" do Patrimônio líquido
(Valores expressos em reais)

| Descrição | Patrimônio incorporado - Cisão | Saldo New Co. |
|--|--------------------------------|----------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 4.199.471,65 | 4.199.471,65 |
| Seguros | 36.962,42 | 36.962,42 |
| Tributos a recuperar | 25.259,59 | 25.259,59 |
| Total do Ativo Circulante | 4.261.693,66 | 4.261.693,66 |
| Não Circulante | | |
| Realizável a longo prazo | | |
| Terreno - G400 | 9.207.732,65 | 9.207.732,65 |
| Custos com o projeto - G400 | 19.896.542,63 | 19.896.542,63 |
| Total do Ativo Não Circulante | 29.104.275,28 | 29.104.275,28 |
| Total do Ativo | 33.365.968,94 | 33.365.968,94 |
| Passivo | | |
| Circulante | | |
| Fornecedores | 657.773,49 | 657.773,49 |
| Obrigações fiscais | 254.711,95 | 254.711,95 |
| Retenção contratual | 3.043.295,89 | 3.043.295,89 |
| Total Passivo Circulante | 3.955.781,33 | 3.955.781,33 |
| Patrimônio Líquido | | |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital subscrito) | 194.431,85 | 194.431,85 |
| LC Real Estate Holding Ltda (Capital a integralizar) | - | - |
| CSHG Logística (Capital subscrito) | 29.347.168,29 | 29.347.168,29 |
| CSHG Logística (Capital a integralizar) | - | - |
| Prejuízos acumulados | (131.412,53) | (131.412,53) |
| Total Patrimônio Líquido | 29.410.187,61 | 29.410.187,61 |
| Total Passivo e do Patrimônio Líquido | 33.365.968,94 | 33.365.968,94 |

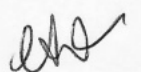





ANEXO VI

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m

ATA DE DELIBERAÇÃO DE DEBENTURISTA CELEBRADA EM 30 DE JUNHO DE 2025, ÀS 8H



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.

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:

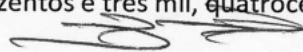
(i) alteração da destinação dos recursos das Debêntures prevista no item 3.7 da Escritura de Emissão, que passará a vigor nos termos aprovados do 1º Aditamento à Escritura de Emissão (abaixo definido);

(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.



2
Handwritten signature

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 VII

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m

TERMO DE POSSE

Pelo presente termo e na melhor forma de direito, eu, **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, residente e domiciliado 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, eleito, nesta data, para o cargo de Diretor Presidente da **Lyon G400 Itupeva S.A.**, sociedade anônima, em fase de constituição, 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 ("Companhia"), para o qual fui eleito na *Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A.*, realizada nesta data, declaro, sob as penas da lei, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que não estou impedido de exercer a administração da Companhia por lei geral ou especial, nem estou sob os efeitos de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou de condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade, declarando ainda que possuo reputação ilibada, não ocupo cargo em sociedade empresária que possa ser considerada concorrente e que não tenho interesse conflitante com a Companhia.

São Paulo, SP, 30 de junho 2025



NILTON BERTUCHI
Diretor Presidente

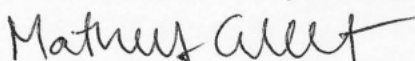
ANEXO VIII

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025

TERMO DE POSSE

Pelo presente termo e na melhor forma de direito, eu, Sr. **Matheus Marques Gillet**, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 37.113.775-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 420.995.388-16, residente e domiciliado 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, eleito, nesta data, para o cargo de Diretor sem designação específica da **Lyon G400 Itupeva S.A.**, sociedade anônima, em fase de constituição, 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 ("Companhia"), para o qual fui eleito na *Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A.*, realizada nesta data, declaro, sob as penas da lei, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 a dezembro de 1976, conforme alterada, que não estou impedido de exercer a administração da Companhia por lei geral ou especial, nem estou sob os efeitos de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou de condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade, declarando ainda que possuo reputação ilibada, não ocupo cargo em sociedade empresária que possa ser considerada concorrente e que não tenho interesse conflitante com a Companhia.

São Paulo, SP, 30 de junho 2025



MATHEUS MARQUES GILLET

Diretor

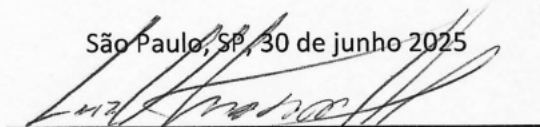
ANEXO IX

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025

TERMO DE POSSE

Pelo presente termo e na melhor forma de direito, eu, 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, residente e domiciliado 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, eleito, nesta data, para o cargo de Diretor sem designação específica da **Lyon G400 Itupeva S.A.**, sociedade anônima, em fase de constituição, 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 ("Companhia"), para o qual fui eleito na *Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A.*, realizada nesta data, declaro, sob as penas da lei, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que não estou impedido de exercer a administração da Companhia por lei geral ou especial, nem estou sob os efeitos de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou de condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade, declarando ainda que possuo reputação ilibada, não ocupo cargo em sociedade empresária que possa ser considerada concorrente e que não tenho interesse conflitante com a Companhia.

São Paulo, SP, 30 de junho 2025



LUIZ GUILHERME CARDOSO DE MELO

Diretor



ANEXO X

à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m

ESTATUTO SOCIAL DA LYON G400 ITUPEVA S.A. (em fase de organização)

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A LYON G400 ITUPEVA S.A. é uma sociedade por ações regida pelo presente Estatuto Social, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), pelo Acordo de Acionistas (definido abaixo) arquivado em sua sede e demais disposições legais aplicáveis ("Companhia").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro 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, podendo, observados os preceitos legais, instalar ou suprimir filiais e dependências de qualquer natureza no País, a critério da administração, e no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário no setor de logística em fração ideal do imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/n, Bairro Rio Baixo, descrito e caracterizado na matrícula de nº 152.250 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiá, SP ("Imóvel"), para posterior construção e exploração comercial de empreendimento imobiliário ("Empreendimento"), podendo, para tanto, realizar a incorporação, a compra e venda e a locação de imóveis.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é por tempo indeterminado.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R\$ 29.410.187,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais), dividido em 29.410.187 (vinte e nove milhões, quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo 21.036.648 (vinte e um milhões, trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e oito) ações ordinárias da Classe A e 8.373.539 (oito milhões, trezentos e setenta e três mil, quinhentas e trinta e nove) ações ordinárias da Classe B.

Parágrafo 1º. As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Cada ação ordinária, nominativa dará o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas, independentemente da Classe.

Parágrafo 2º. É vedada a emissão de partes beneficiárias pela Companhia.

Parágrafo 3º. As ações ordinárias das Classes A e B têm as seguintes características:

Direito de Voto: as ações das Classes A e B terão idênticos direitos, sendo cada ação, independentemente da Classe, correspondente a um voto nas assembleias gerais da Companhia;

Direitos Econômicos: as ações das Classes A e B terão idênticos direitos ao recebimento de dividendos;

Resgate: as ações das Classes A e B serão resgatáveis pela Companhia, mediante solicitação de seus titulares, atendidos os requisitos, pelo preço, no prazo e conforme a forma de pagamento previstos no Acordo de Acionistas da Companhia, sendo que as Ações das Classes A e B diferem em função das condições para tal solicitação de resgate.

Artigo 6º. Os acionistas terão direito de preferência na subscrição de novas ações, proporcionalmente às ações do capital social já detidas por eles.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 7º. As Assembleias Gerais ordinárias deverão ser realizadas nos 4 (quatro) meses subsequentes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas na Lei das Sociedades por Ações, e as extraordinárias sempre e à medida que os negócios sociais assim exigirem.

Parágrafo 1º. As Assembleias Gerais de Acionistas poderão ser convocadas de acordo com o disposto no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que qualquer Assembleia Geral será considerada regularmente instalada quando todos os acionistas estiverem presentes, nos termos do art. 124, §4º da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º. As Assembleias Gerais de Acionistas serão sempre instaladas com a presença de acionistas detentores de, no mínimo, a maioria do capital social votante da Companhia.

Parágrafo 3º. As Assembleias Gerais terão como presidente a pessoa indicada pelos acionistas representando a maioria do capital social da Companhia. O Presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo 4º. Os trabalhos e deliberações das Assembleias Gerais serão documentados por escrito em ata lavrada pelo secretário e assinada pelos representantes dos acionistas presentes. A ata de Assembleia Geral será lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, conterà a transcrição apenas das deliberações tomadas e será arquivada na Companhia.

Parágrafo 5º. As Assembleias Gerais da Companhia poderão ser realizadas de forma semipresencial ou integralmente digital, o que deverá ser indicado na respectiva notificação de convocação, observando-se as regras e procedimentos previstos na regulamentação do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI.

Artigo 8º. Cada ação da Companhia, emitida, subscrita e com direito a voto, terá direito a um voto sobre todos os assuntos a serem decididos pela Assembleia Geral de Acionistas, observados os termos e condições dispostos no Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia.

Parágrafo Único. O presidente da Assembleia Geral não deverá levar em consideração o voto dado em violação ao Acordo de Acionistas, mas deverá, conforme o caso, levar em consideração o voto dado pela(s) Acionista(s) prejudicada(s), como descrito no artigo 118, parágrafos 8º e 9º, da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 9º. Todas as questões submetidas para apreciação da Assembleia Geral de Acionistas deverão ser aprovadas pela maioria do capital social da Companhia, exceto se disposto de forma contrária na Lei das Sociedades por Ações e/ou no Acordo de Acionistas.

Artigo 10. Sem prejuízo de outras matérias previstas nos artigos 122 e 136 da Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto no Acordo de Acionistas (prevalecendo o disposto no Acordo de Acionistas sobre este Estatuto, caso haja divergência), as seguintes matérias somente poderão ser aprovadas, conforme o caso, com o voto favorável de Acionistas representando mais da metade das Ações (independentemente da Classe) nas Assembleias Gerais da Companhia, a saber:

- (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, liquidação ou dissolução da Companhia e/ou de qualquer das Controladas;
- (ii) concessão, pela Companhia, de quaisquer tipos de garantias, reais ou fidejussórias, inclusive fianças, avais, ou quaisquer outras espécies de garantias, desde que não sejam concedidas a Partes Relacionadas e/ou a negócios não relacionados ao Empreendimento;
- (iii) O resgate de Ações na forma prevista no Acordo de Acionistas;
- (iv) alteração (e quando for o caso a definição) da política de distribuição de lucros da Companhia;
- (v) aumento ou redução de capital da Companhia, desde que haja necessidade para o cumprimento do Plano de Negócios ou do presente Acordo de Acionistas;
- (vi) alterações nas políticas, práticas ou princípios contábeis da Companhia;
- (vii) realização, pela Companhia e/ou pelas Controladas, de despesas ou investimentos acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), inclusive contratação de pessoas, desde que não previstas no Plano de Negócios;

- (viii) exceto se previsto no Plano de Negócios, endividamento ou alavancagem financeira da Companhia ou das Controladas, desconto de duplicatas, cessão de recebíveis e/ou quaisquer outras operações financeiras de dívida acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ix) abertura, alteração do endereço e encerramento de filiais, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos relacionados ao objeto social da Companhia;
- (x) eventual fixação e individualização da remuneração anual dos administradores da Companhia, incluindo-se o valor de pro-labore ou salário e formas de remuneração variável;
- (xi) a aprovação e distribuição dos resultados intermediários e anuais da Companhia;
- (xii) celebração de qualquer contrato, acordo ou assunção de obrigação de qualquer natureza pela Companhia de valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se previsto no Plano de Negócios;
- (xiii) a divulgação de informações da Companhia a quaisquer Concorrentes;
- (xiv) a prática de qualquer dos atos previstos neste Artigo 10 por qualquer Controlada da Companhia; e
- (xv) aprovação, alteração ou revisão do Orçamento Anual e do Plano de Negócios, observando-se para tanto os procedimentos estabelecidos no Acordo de Acionistas.

Artigo 11. Sem prejuízo de outras matérias previstas nos artigos 122 e 136 da Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto no Acordo de Acionistas (prevalecendo o disposto no Acordo de Acionistas sobre este Estatuto, caso haja divergência), as seguintes matérias somente poderão ser aprovadas com o voto favorável de Acionistas representando ao menos 92% (noventa e dois por cento) das Ações (independentemente da Classe) nas Assembleias Gerais da Companhia, dentre os quais deverá, necessariamente, estar o voto da LC Real Estate Holding Ltda. enquanto for Acionista da Companhia, a saber:

- (i) a alteração do projeto de construção do Empreendimento;
- (ii) a aquisição de bens imóveis pela Companhia;
- (iii) a contratação do Epecista (conforme definido no Acordo de Acionistas);
- (iv) operações envolvendo cisão, fusão, incorporação ou incorporação de Ações de emissão da Companhia e/ou das Controladas, amortização de Ações de emissão da Companhia e/ou das Controladas, ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Companhia e/ou das Controladas em ou com outra sociedade;
- (v) transformação da Companhia em outro tipo societário ou a sua dissolução;
- (vi) alteração de qualquer disposição do Estatuto Social da Companhia;

(vii) permuta de Ações de emissão da Companhia de qualquer natureza ou recompra de Ações de emissão da Companhia para cancelamento ou para manutenção em tesouraria;

(viii) emissão, resgate ou venda de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia que sejam conversíveis em Ações; e

(ix) realização de operações da Companhia com Partes Relacionadas, na forma indicada pelo Acordo de Acionistas, ficando desde já estabelecido que em nenhuma hipótese uma Parte Relacionada que venha a ser contratada poderá ser remunerada por valor superior ao comumente praticado pelo mercado em contexto semelhante, sem prejuízo das previsões sobre remuneração de Diretores.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12. A Companhia será administrada por uma Diretoria.

Parágrafo 1º. A remuneração dos administradores da Companhia, se houver, será aprovada pela Assembleia Geral, cabendo, também, fixar a remuneração individual dos membros da Diretoria da Companhia, observado o disposto no Acordo de Acionistas. A menos que diversamente deliberado pela Assembleia Geral, **(a)** os membros da Diretoria que sejam indicados por um acionista e sejam Partes Relacionadas de tal acionista não serão remunerados; e **(b)** os membros independentes da Diretoria receberão sua remuneração na Companhia, devendo renunciar a qualquer remuneração adicional nas subsidiárias em que porventura vierem a ocupar cargo.

Parágrafo 2º. Uma pessoa não poderá ser eleita para a Diretoria da Companhia se tal pessoa for considerada, pelos acionistas titulares da maioria absoluta das ações de emissão da Companhia, inapta para o cargo, incluindo, mas não somente, **(i)** se não tiver a experiência e as qualificações necessárias ao exercício do respectivo cargo; **(ii)** se estiver sujeita a acusação criminal ou condenação relacionada a gestão imprópria, corrupção, peculato ou similar; ou **(iii)** se estiver incapacitada para desempenhar as suas funções.

Parágrafo 3º. Para fins do disposto neste artigo, os termos empregados em letra maiúscula têm os seguintes significados:

- (i) "Parte Relacionada" significa em relação a qualquer pessoa, as pessoas que, direta ou indiretamente, Controlam, e são Controladas por ou estão sob Controle comum com tal pessoa ou nas quais tal pessoa ou qualquer de suas afiliadas detêm direta ou indiretamente uma participação acionária em percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou resultados, seus respectivos parentes, assim como qualquer conselheiro e diretor e respectivos parentes de quaisquer das pessoas acima mencionadas; e
- (ii) "Controle" (inclusive, com significado correlato, os termos "Controladora", "Controlada por" e "sob Controle comum com"), quando empregado em relação a

uma pessoa, significa a titularidade direta ou indireta de direitos de sócio ou decorrentes de qualquer acordo, que assegurem (i) preponderância nas deliberações em quaisquer assembleias gerais da pessoa em questão; e (ii) o poder de eleger ou indicar a maioria dos conselheiros e/ou diretores da pessoa em questão.

Artigo 13. A Diretoria da Companhia será composta por até 4 (quatro) diretores, todos residentes no país, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 3 (três) Diretores sem designação específica, os quais serão nomeados, destituídos e substituídos em assembleia geral da Companhia, observando-se o Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia.

Parágrafo Único. Os Diretores terão mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. O mandato de um membro da Diretoria terá início na data de assinatura do respectivo termo de posse.


Artigo 14. Em caso de impedimento permanente, renúncia ou por outras causas de afastamento previstas no Acordo de Acionistas, de qualquer dos Diretores, seu substituto será nomeado, conforme previsto no Acordo de Acionistas. Os acionistas se obrigam a tomar todas e quaisquer providências que venham a ser necessárias para garantir a substituição e a eleição de qualquer de tais membros da Diretoria.

Artigo 15. Observando o disposto neste Estatuto Social e no Acordo de Acionistas, além dos deveres e obrigações previstos na Lei das Sociedades por Ações e eventuais outras atribuições que forem conferidas pela Assembleia Geral da Companhia, a Diretoria será responsável:

- (i) pelo gerenciamento, administração e supervisão diária dos negócios e assuntos da Companhia e de todas as decisões relacionadas às atividades diárias da Companhia;
- (ii) pela implementação do Plano de Negócios da Companhia;
- (iii) pela aprovação de todas as medidas necessárias e pela realização de atos comuns de natureza gerencial, financeira e econômica de acordo com as disposições estabelecidas no Acordo de Acionistas e nas deliberações aprovadas pela Assembleia Geral; e
- (iv) pela preparação das demonstrações financeiras da Companhia e pela escrituração dos livros e registros contábeis, tributários e societários da Companhia.

Artigo 16. A Diretoria poderá fazer reuniões sempre que necessário, deliberando validamente desde que presente mais da metade dos seus membros em exercício, com a presença obrigatória do titular do cargo de Diretor Presidente. As reuniões serão realizadas sempre que convocadas pelo Presidente da Diretoria ou por no mínimo 3 (três) Diretores. A Diretoria deliberará por maioria de votos.

Artigo 17. A Companhia será representada por:



- (i) 2 (dois) Diretores agindo em conjunto;
- (ii) 1 (um) Diretor agindo em conjunto com um procurador, ou
- (iii) 2 (dois) procuradores agindo em conjunto.

Parágrafo 1º. As procurações em nome da Companhia serão outorgadas com poderes específicos, devendo o respectivo instrumento de mandato constar os seus poderes, os atos que os outorgados poderão praticar, e o seu prazo. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão necessariamente assinadas por 2 (dois) Diretores agindo em conjunto, sendo um deles necessariamente o Diretor Presidente.

Parágrafo 2º. Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia poderá ainda ser representada isoladamente por qualquer membro da Diretoria ou por procurador com poderes específicos, nos seguintes casos: (i) mandatos com cláusula "ad judicium", hipótese em que a procuração poderá ter prazo indeterminado e ser substabelecida; (ii) recebimento de citações ou intimações judiciais ou extrajudiciais; (iii) leilões ou licitações públicas e privadas; (iv) perante órgãos, repartições públicas e concessionárias de serviços públicos, desde que não implique na assunção de responsabilidades e/ou obrigações pela Companhia; e (v) depoimentos judiciais.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 18. O Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, será composto por 3 (três) membros e por um número igual de suplentes e funcionará apenas mediante solicitação dos Acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 1º. O mandato do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Ordinária após sua instalação.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho Fiscal também determinará sua remuneração.

CAPÍTULO VI TRANSFERÊNCIA DE AÇÕES

Artigo 19. As transferências de ações deverão observar as disposições do Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia. Qualquer transferência que não estiver de acordo com o disposto no Acordo de Acionistas deverá ser considerada nula e não será registrada pela Companhia.

CAPÍTULO VII EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO PATRIMONIAL E LUCROS

Artigo 20. O exercício social da Companhia terá início no dia 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 21. Serão levantados balanços em 31 de dezembro de cada ano, facultado à Diretoria

determinar o levantamento de outros balanços, em menores períodos, inclusive mensais.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras da Companhia serão preparadas de acordo com os princípios contábeis de aceitação geral no Brasil e submetidas, no mínimo, uma vez por ano, ao auditor independente, a ser escolhido pela maioria do capital social da Companhia.

Artigo 22. Do lucro líquido apurado no exercício social, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá, de forma cumulativa à reserva legal já provisionada em exercícios sociais anteriores, 20% (vinte por cento) do capital social. A Assembleia Geral deverá declarar e os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ("Dividendo Obrigatório"). O saldo remanescente do lucro líquido, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral, sendo certo que, ressalvadas eventuais restrições de financiadores e/ou necessidades comprovadas de criação, manutenção e ampliação de reservas, o saldo remanescente do lucro líquido será integralmente distribuído aos acionistas, observadas as disposições do Acordo de Acionistas e as disposições da Lei das Sociedades por Ações aplicáveis.

Parágrafo Único. A Companhia poderá creditar ou pagar juros sobre capital próprio e tais valores poderão ser imputados aos valores do Dividendo Obrigatório.

CAPÍTULO VIII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 23. A Companhia dissolver-se-á e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE DISPUTAS

Artigo 24. Qualquer disputa, controvérsia, ou demanda entre os acionistas, bem como seus sucessores a qualquer título, decorrentes das disposições contidas na Lei de Sociedades por Ações ou do Estatuto Social da Companhia deverão ser resolvidas no foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25. A Companhia deverá cumprir com o Acordo de Acionistas celebrado em 31 de maio de 2025, devidamente arquivado na sede social da Companhia, de acordo com as disposições do Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações ("Acordo de Acionistas"). Fica desde já proibido a

qualquer acionista ou administrador da Companhia praticar qualquer ato que não esteja estritamente de acordo com as regras e disposições do Acordo de Acionistas, e o presidente da Assembleia Geral deverá declarar a invalidade do voto proferido pelo acionista ou administrador em contrariedade com os termos do Acordo de Acionistas.

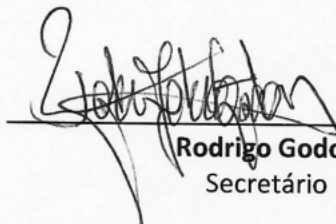
Artigo 26. As omissões deste Estatuto Social serão suprimidas mediante aplicação das normas legais em vigor sobre sociedades por ações, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações. Em caso de conflito entre os termos e condições dispostos neste Estatuto Social e os termos e condições dispostos no Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, os termos e condições do Acordo de Acionistas deverão prevalecer.

* * * *

Mesa:



Nilton Bertuchi
Presidente

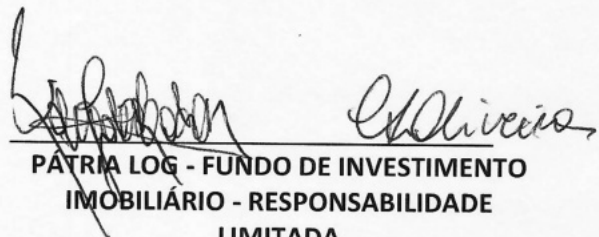


Rodrigo Godoy
Secretário

Acionistas:



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 Cintia Santana

[Página de Assinaturas do Anexo X à Ata de Assembleia Geral de Constituição da Lyon G400 Itupeva S.A. realizada em 30 de junho 2025, às 10h30m]