

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

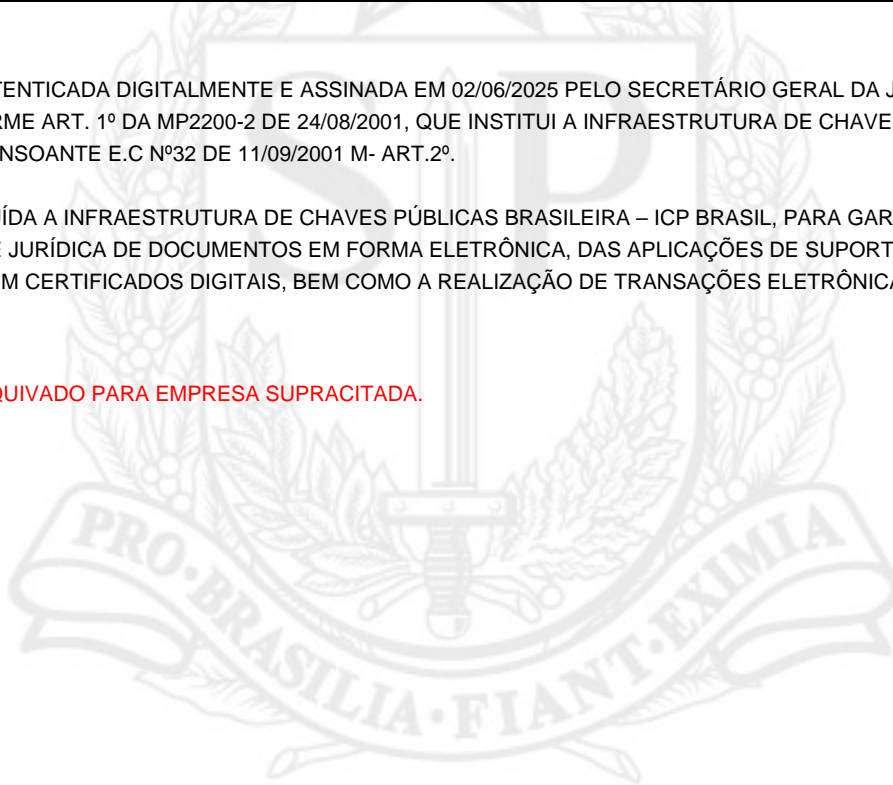
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300598598	CNPJ 46.351.301/0001-60	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 170.549/25-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 21/05/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 02/06/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 15:52:09	CÓDIGO DE CONTROLE 268923090
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 02/06/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

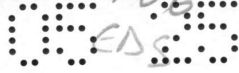
ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
2.042.665/25-3



CONTROLE INTERNET
034797236-5



CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO Incorporação - (Incorporadora de SÃ£o Paulo); Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz; Alteração de Endereço;			
NOME EMPRESARIAL SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Ipiranga	NÚMERO 345	COMPLEMENTO sobreloja	CEP 01046-923
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 3	CNPJ - SEDE 46.351.301/0001-60	NIRE - SEDE 3530059859-8	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FERNANDO PASSOS (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$,00 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 172
ASSINATURA: FERNANDO PASSOS:07793417836		DATA: 14/05/2025	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP - SEDE GUICHÊ 2 ★ 15 MAI 2025 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 6ª TURMA DE VOGAIS	CARIMBO ANÁLISE JUCESP 20 MAI 2025 DEFERIDO 6ª TURMA 1. Vogal Relator <i>Fátima Aparecida de Souza Macedo</i> RG 25.408.064-8 2. Vogal Revisor <i>Vogal</i> 3. Vogal <i>Elizeu Pereira da Silva</i> RG 7.250.745-1 Vogal 20 MAI 2025
--	--	--

ANEXOS:	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
<input checked="" type="checkbox"/> DBE <input type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input checked="" type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input checked="" type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão	

OBSERVAÇÕES:

CERTIFICADO DE REGISTRO SOB O NÚMERO: 170.549/25-2

 ALOIZIO E. SOARES JUNIOR SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA
PROTOCOLO: 2.042.665/25-3

Relatório da Análise Prévia

- SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital), procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

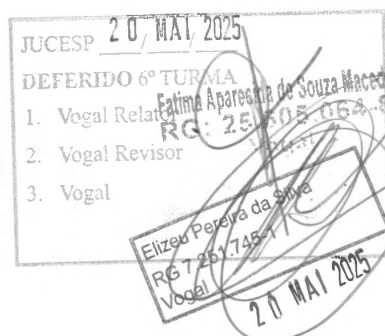
Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Elisandra de Souza RG 29.460.926

Data: 16/05/2025

Ciência Vogais





JUCESP PROTOCOLO
2.042.665/25-3

JUCESP
21 05 25



SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 46.351.301/0001-60

NIRE 35.300.598.598

-SEDE
4É 6

1 2025 ★

COLO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

1. Data, Hora e Local. Aos 31 de março de 2025, às 09:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 240, 7º andar, conjuntos 71 e 72, Cidade Monções, CEP 04571-904 ("Companhia").

2. Convocação e Presença. Convocação dispensada, nos termos do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6404/76, face à presença das acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

3. Mesa. Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fernando Passos, que convidou a mim, Sra. Leticia de Oliveira Sobral, para secretariá-los.

4. Ordem do Dia: Assembleia Geral Extraordinária - (i) aprovar a transferência do endereço da sede social e a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social; (ii) aprovar o Protocolo e Instrumento de Justificação de Incorporação da MK Properties 2 Ltda. pela SPE Botinha II Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Protocolo"); (iii) ratificar a nomeação da empresa especializada SGS Auditores Associados LTDA., sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho 1.700 - 1º. Andar - 109 - Sonny Tower - Torre D - São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 08.785.213/0001-88, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 2 SP 024.456/O-4 ("Empresa Especializada"), como responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação do acervo patrimonial da MK Properties 2 Ltda., elaborado com base no seu respectivo valor contábil, na posição de 28 de fevereiro de 2025 ("Laudo de Avaliação"); (iv) aprovar o Laudo de Avaliação; (v) aprovar a incorporação da MK Properties 2 Ltda. pela Companhia ("Incorporação"); (vi) aprovar o aumento do capital social da Companhia em decorrência da Incorporação e consequentemente alterar o Artigo 5º do Estatuto Social; (vii) aprovar a consolidação do Estatuto Social; e (viii) autorizar os administradores da Companhia a praticarem todos e quaisquer atos que se fizerem necessários à perfeita implementação e formalização da Incorporação.

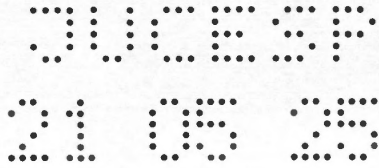
5. Deliberações. Por votos correspondentes à totalidade do capital social votante da Companhia, sem quaisquer ressalvas ou restrições, fica decidido:

5.1. Aprovar a transferência do endereço da sede social localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo da Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 240, 7º andar, conj. 71 e 72,

-SEDE
1É 2

1 2025 ★

COLO



Cidade Monções, CEP 04571904 para a Avenida Ipiranga, nº 345, sobreloja, Centro, CEP 01046-923. Deste modo, as acionistas aprovam a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ipiranga, nº 345, sobreloja, Centro, CEP 01046-923, podendo, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir ou extinguir sucursais, filiais, agências, departamentos, escritórios, depósitos ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional ou no exterior."

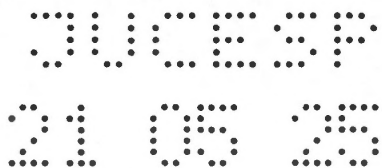
5.2. Aprovar, depois de examinados e discutidos, os termos, condições e justificativa do Protocolo, celebrado nesta data entre a Companhia e a **MK PROPERTIES 2 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 240, 7º andar, conj. 71 e 72, Cidade Monções, CEP 04571-904, inscrita no CNPJ sob o nº 45.936.819/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.238.901.695 ("MK Properties 2"), o qual passa a fazer parte integrante da presente ata como Anexo I. O Protocolo dispõe sobre a incorporação da MK Properties 2 pela Companhia, com a consequente extinção da incorporada, estabelecendo os termos e condições gerais da operação pretendida, as suas justificativas e o critério de avaliação do patrimônio líquido a ser vertido à Companhia.

5.3. Ratificar a nomeação da Empresa Especializada, como responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação.

5.4. Aprovar o Laudo de Avaliação do acervo patrimonial da MK Properties 2 para efeito de sua respectiva incorporação pela Companhia, elaborado com base em seu valor contábil, na posição de 28 de fevereiro de 2025, que passa a integrar a presente ata como seu Anexo II. Depois de descontado o valor da equivalência patrimonial das ações da SPE Botinha de titularidade da MK Properties 2, o valor contábil do acervo patrimonial líquido da Incorporada a ser incorporado pela SPE Botinha corresponde ao montante de R\$1.054.003,86 (um milhão, cinquenta e quatro mil, três reais e oitenta e seis centavos), conforme descrito e caracterizado no Laudo de Avaliação.

5.5. Aprovar a incorporação da MK Properties 2 pela Companhia, nos termos e condições estabelecidos no Protocolo, sucedendo a Companhia a incorporada em todos os direitos e obrigações, na forma da lei. Consignar que, em razão da incorporação ora aprovada, a MK Properties 2 será extinta de pleno direito.

5.6. Em consequência da incorporação, e como forma de substituição do investimento que a sócia **MK Properties Ltda.** detém na MK Properties 2, o capital da Companhia é ora aumentado no montante de R\$1.054.003,86 (um milhão, cinquenta e quatro mil, três reais e oitenta e seis centavos), correspondente ao valor dos direitos e obrigações que integram o acervo líquido da MK Properties 2, tudo com base no Laudo de Avaliação referido nos itens 5.3 e 5.4 acima. Desta



forma, são emitidas 31.239 (trinta e uma mil, duzentas e trinta e nove) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, com preço de emissão de R\$33,74 (trinta e três reais e setenta e quatro centavos) cada uma, em favor da **MK Properties Ltda.**, tudo conforme o boletim de subscrição que integra a presente ata como seu Anexo III.

5.6.1. Em decorrência das deliberações acima, o Artigo 5º do Estatuto Social é alterado e passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$113.373.203,59 (cento e treze milhões, trezentos e setenta e três mil, duzentos e três reais e cinquenta e nove centavos), dividido em 11.422.817 (onze milhões, quatrocentas e vinte e duas mil, oitocentas e dezessete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal."

5.7. Aprovar a consolidação do Estatuto Social, que passará a vigorar na forma do Anexo IV.

5.8. Autorizar os administradores da Companhia a praticarem todos e quaisquer atos que se fizerem necessários à perfeita implementação e formalização da incorporação da MK Properties 2 pela Companhia, ora deliberada e aprovada, inclusive perante todos os órgãos públicos e terceiros em geral.

6. Encerramento. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi suspensa para lavratura desta ata que, lida e aprovada, é assinada por todos os presentes, encerrando-se a reunião.

7. Assinaturas. Mesa: Fernando Passos – Presidente; Leticia de Oliveira Sobral – Secretária. Acionistas: MK Properties 2 Ltda. e Fernando Passos.

São Paulo, 31 de março de 2025

Mesa:

FERNANDO
PASSOS:07793417836

Assinado de forma digital por
FERNANDO PASSOS:07793417836
Dados: 2025.04.15 09:18:52 -03'00'

Fernando Passos
Presidente

LETICIA DE OLIVEIRA
SOBRAL:33443376886

Assinado de forma digital por
LETICIA DE OLIVEIRA
SOBRAL:33443376886
Dados: 2025.04.15 09:50:17 -03'00'

Leticia de Oliveira Sobral
Secretária

Acionistas:

FERNANDO
PASSOS:07793417836

Assinado de forma digital por
FERNANDO PASSOS:07793417836
Dados: 2025.04.15 09:19:04 -03'00'

MK PROPERTIES 2 LTDA.

FERNANDO
PASSOS:07793417836

Assinado de forma digital por
FERNANDO PASSOS:07793417836
Dados: 2025.04.15 09:19:14 -03'00'

FERNANDO PASSOS



93300
20 15

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO

170.549/25-2

SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO

JUCESP

SEDE
21 MAI 2025

ANEXO I

PROTÓCOLO E INSTRUMENTO DE JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA MK
PROPERTIES 2 LTDA. PELA SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas, por seus respectivos administradores, têm entre si certo e ajustado celebrar o presente Protocolo e Instrumento de Justificação de Incorporação ("Protocolo"), de acordo com os Artigos 1.116 e seguintes da Lei nº 10.406/2002, conforme alterada ("Código Civil"), bem como Artigos 223 e seguintes da Lei 6.404/1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e demais legislação aplicável:

- a) **MK PROPERTIES 2 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 240, 7º andar, conj. 71 e 72, Cidade Monções, CEP 04571-904, inscrita no CNPJ sob o nº 45.936.819/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.238.901.695, neste ato representada na forma do seu contrato social, adiante referida como "MK Properties 2" ou "Incorporada"; e,
- b) **SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 240, 7º andar, conjuntos 71 e 72, Cidade Monções, CEP 04571-904, inscrita no CNPJ sob o nº 46.351.301/0001-60, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.598.598, neste ato representada na forma do seu estatuto social, adiante referida como "SPE Botinha" ou "Incorporadora".

1. JUSTIFICATIVA

1.1. A proposta de incorporação da MK Properties 2 pela SPE Botinha faz parte de um processo de reestruturação societária envolvendo o grupo do qual as sociedades fazem parte, que tem por objetivo, dentre outros benefícios, centralizar e simplificar a administração de suas entidades no Brasil, com a consequente redução dos custos operacionais e administrativos.

2. CAPITAL SOCIAL DA MK PROPERTIES 2 E SPE Botinha

2.1. Capital Social Atual da MK Properties 2. Atualmente, o capital social subscrito e integralizado da MK Properties 2, no valor de R\$102.052.276,00 (cento e dois milhões, cinquenta e dois mil, duzentos e setenta e seis reais) encontra-se dividido em 102.052.276 (cento e dois milhões, cinquenta e duas mil, duzentas e setenta e seis) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, todas detidas pela única sócia MK Properties Ltda.

2.2. Capital Social Atual da SPE Botinha. Atualmente, o capital social da SPE Botinha, no valor de R\$112.319.199,73 (cento e doze milhões, trezentos e dezenove mil, cento e noventa e nove reais e setenta e três centavos) encontra-se dividido em 11.391.578 (onze milhões, trezentas e noventa e uma mil, quinhentas e setenta e oito) ações

ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo elas distribuídas entre os sócios da seguinte forma: 7.674.511 (sete milhões, seiscentas e setenta e quatro e quinhentas e onze) ações detidas por MK Properties 2; e 3.717.067 (três milhões, setecentas e dezessete mil e sessenta e sete) ações detidas por Fernando Passos.

3. INCORPORAÇÃO, VERSÃO PATRIMONIAL E REFLEXOS NO CAPITAL DA INCORPORADORA

3.1. Incorporação e Cancelamento de Quotas da MK Properties 2. Mediante a incorporação, depois de descontado o valor da equivalência patrimonial das ações da SPE Botinha de titularidade da MK Properties 2, o acervo patrimonial da MK Properties 2, no valor total de R\$1.054.003,86 (um milhão, cinquenta e quatro mil, três reais e oitenta e seis centavos), será totalmente absorvido pela SPE Botinha. Em razão disto, todas as quotas representativas do capital social da MK Properties 2 serão extintas no ato da incorporação e substituídas por ações a serem emitidas pela SPE Botinha, as quais serão totalmente atribuídas à sócia única da MK Properties 2, a MK Properties Ltda.

3.2. Aumento do Capital Social da SPE Botinha. Em consequência da incorporação, o capital social da SPE Botinha deverá ser aumentado em R\$1.054.003,86 (um milhão, cinquenta e quatro mil, três reais e oitenta e seis centavos), correspondente ao valor dos direitos e obrigações que integram o patrimônio líquido contábil da MK Properties 2, depois de descontado o valor da equivalência patrimonial das ações da SPE Botinha de titularidade da MK Properties 2, cujo montante foi confirmado por meio do Laudo de Avaliação referido no item 4.1. abaixo. Assim, 31.239 (trinta e uma mil, duzentas e trinta e nove) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão de R\$33,74 (trinta e três reais e setenta e quatro centavos) cada uma, deverão ser emitidas pela SPE Botinha, a serem atribuídas à MK Properties Ltda., como forma de substituição do seu investimento na Incorporada.

3.3. Capital Social da SPE Botinha após a Incorporação. Depois da incorporação, o capital social da SPE Botinha deverá ser de R\$113.373.203,59 (cento e treze milhões, trezentos e setenta e três mil, duzentos e três reais e cinquenta e nove centavos), dividido em 11.422.817 (onze milhões, quatrocentas e vinte e duas mil, oitocentas e dezessete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os sócios da seguinte forma: 3.717.067 (três milhões, setecentas e dezessete mil e sessenta e sete) ações detidas por Fernando Passos; e 7.705.750 (sete milhões, setecentas e cinco mil e setecentas e cinquenta) ações detidas por MK Properties Ltda.

3.4. Extinção da MK Properties 2. Como consequência da incorporação, a MK Properties 2 será extinta.

4. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INCORPORADA

4.1. Avaliação e Data Base. Os elementos patrimoniais da MK Properties 2 a serem vertidos por força de sua incorporação à SPE Botinha foram avaliados com base no seu valor contábil, na posição de 28 de fevereiro de 2025 ("Data Base"), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, pela empresa especializada **SGS Auditores Associados LTDA.**, sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, na Avenida Queiroz

Filho 1.700 – 1º. Andar – 109 – Sony Tower – Torre D – São Paulo – SP, inscrita CNPJ sob o nº 08.785.213/0001-88, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº CRC 2º SP 024.456/0-4, que preparou o respectivo laudo de avaliação, em conformidade com o disposto no Artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações, *ad referendum* das sócias das partes deste Protocolo (“Laudo de Avaliação”).

4.2. Variação Patrimonial. As variações patrimoniais dos elementos que compõem o acervo líquido da MK Properties 2 ocorridas entre a data da avaliação e a de sua efetiva incorporação serão absorvidas pela SPE Botinha.

4.3. Acervo Patrimonial. Considerando o Laudo de Avaliação, o valor total do acervo patrimonial da MK Properties 2 na Data Base corresponde a R\$ 171.657.890,69 (cento e setenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa reais e sessenta e nove centavos). Depois de descontado o valor da equivalência patrimonial das ações da SPE Botinha de titularidade da MK Properties 2, o valor contábil do acervo patrimonial líquido da Incorporada a ser incorporado pela SPE Botinha corresponde ao montante de R\$1.054.003,86 (um milhão, cinquenta e quatro mil, três reais e oitenta e seis centavos).

5. OUTRAS CONDIÇÕES APLICÁVEIS À INCORPORAÇÃO.

5.1. Atos Societários. Serão realizados os atos societários necessários para a avaliação e deliberação acerca do Laudo de Avaliação e aprovação da operação contemplada neste Protocolo, incluindo a Assembleia Geral da SPE Botinha e a Alteração do Contrato Social da MK Properties 2.

5.2. Outros Atos. As partes comprometem-se a realizar todos os demais atos que se fizerem necessários à perfeita implementação e formalização do estabelecido no presente Protocolo.

5.3. Sucessão. A Incorporadora sucederá a Incorporada em todos os seus direitos e obrigações, assumindo todas as responsabilidades da MK Properties 2, de acordo com as disposições da legislação aplicável.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento de forma eletrônica, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória 2.200-2/2001.

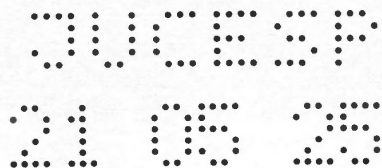
São Paulo, 31 de março de 2025.

Assinado por
F. Fernando de Passos
Assinado por: 02/06/2025 09:58:07 (UTC-03:00)
CPF: 028.000.000-00 (02/06/2025)
CNPJ: 08.785.213/0001-88
E-mail: fernando@mkproperties.com.br

MK PROPERTIES 2 LTDA.
p. Fernando Passos

Assinado por
F. Fernando de Passos
Assinado por: 02/06/2025 09:58:07 (UTC-03:00)
CPF: 028.000.000-00 (02/06/2025)
CNPJ: 08.785.213/0001-88
E-mail: fernando@mkproperties.com.br

SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
p. Fernando Passos



DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

LETICIA DE OLIVEIRA SOBRAL, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 507420, expedida em 26/01/2024 e inscrita no CPF nº 334.433.768-86, DECLARA, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que estes documentos são autênticos e condizem com os originais.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

- 01 (uma) via da **CAPA DO REQUERIMENTO, CONTROLE INTERNET n.º 034797236-5, PROCESSO 1/2**, contendo 01 (uma) página.
- 01 (uma) vias da **ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA** realizada em **31/03/2025** da empresa **SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**, contendo 03 (três) páginas.
- 01 (uma) vias do **ANEXO I - PROTOCOLO E INSTRUMENTO DE JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA MK PROPERTIES 2 LTDA PELA SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**, contendo 03 (três) páginas.
- 01 (uma) vias do **ANEXO II - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMONIO LÍQUIDO CONTABIL APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTABEIS, AJUSTADO A PREÇO DE MERCADO E VALOR JUSTO** contendo 10 (dez) páginas.
- 01 (uma) vias do **ANEXO III - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**, contendo 1 (uma) página.
- 01 (uma) vias do **ANEXO IV - ESTATUDO SOCIAL DA SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**, contendo 06 (seis) páginas.
- 01 (uma) vias da **DECLARAÇÃO SIL** contendo 1 (uma) página.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

LETICIA DE OLIVEIRA SOBRAL

Este documento foi assinado digitalmente por Leticia De Oliveira Sobral.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6C1D-6221-2257-10E5.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6C1D-6221-2257-10E5> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6C1D-6221-2257-10E5



Hash do Documento

649C308297B85BC568F67DAC62F41BC7736AD64CC15018212AA615BF40A17A03

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/05/2025 é(são) :

Leticia De Oliveira Sobral - 334.433.768-86 em 15/05/2025 11:34 UTC-03:00


Tipo: Certificado Digital



RELATÓRIO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS

MK PROPERTIES 2 LTDA

Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido Contábil
Apurado por meio dos livros Contábeis, ajustado a
preços de mercado e valor justo em 28 de fevereiro
de 2025

www.sgsauditores.com.br 

comunicacao@sgsauditores.com.br 

+55 11 3862-1844 | +55 11 94595-2780 

Av. Queiroz Filho, 1700 - Torre D Sala 608 e 109, 05319-000
Av. Marquês de São Vicente, 446 - Torre A Sala 801, 01139-000 



MK PROPERTIES 2 LTDA

*Laudo de Avaliação do
Patrimônio Líquido Contábil apurado por meio dos
livros Contábeis, ajustado a preços de mercado e valor justo
em 28 de fevereiro de 2025*

Conteúdo

Pág.

Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido Contábil	1 - 3
Balanços patrimoniais	4 - 5
Contexto Operacional e Notas explicativas sobre as Práticas Contábeis	5 - 7

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS, AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO E VALOR JUSTO

Aos Administradores do

MK PROPERTIES 2 LTDA

São Paulo – SP

Dados da organização contábil

- 1) SGS Auditores Associados LTDA., sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho 1.700 – 1º. Andar – 109 – Sonny Tower – Torre D – São Paulo – SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 08.785.213/0001-88, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 2 SP 024.456/O-4, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Presley José Godoy, contador, portador do RG n.º 25.238.051-4, inscrito no CPF sob o n.º 749.913.376-15 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 1 SP 185.052/O-5, residente e domiciliado(a) em São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela administração da **MK PROPERTIES 2 LTDA**, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 28 de fevereiro de 2025, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, ajustado a preços de mercado para os investimentos em controlada e sua correspondente equivalência patrimonial contábil, seus resultados abrangentes, e demais operações avaliadas pelo valor justo, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da Avaliação

- 2) A avaliação do patrimônio líquido contábil em 28 de fevereiro de 2025 da **MK PROPERTIES 2 LTDA**, ajustado a preços de mercado para os investimentos em controlada e sua correspondente equivalência patrimonial contábil, seus resultados abrangentes, e demais operações avaliadas pelo valor justo. Essa avaliação do patrimônio líquido contábil, tem por objetivo a incorporação.



Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3) A administração da Entidade é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, e pelos ajustes a preços de mercado, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Entidade está descrito no anexo II do laudo de avaliação.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade do auditor independente

- 4) Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor do patrimônio líquido contábil da Companhia, ajustado a preços de mercado, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame no balanço patrimonial da Companhia e nos ajustes a preços de mercado para os investimentos em controlada e sua correspondente equivalência patrimonial contábil, seus resultados abrangentes, e demais operações avaliadas pelo valor justo. Assim, efetuamos o exame do balanço patrimonial da Companhia e dos ajustes a preços de mercado de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo profissional da contabilidade e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil ajustado a preços de mercado apurado para elaboração do nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5) A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores apresentados no laudo de avaliação. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do profissional da contabilidade, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido contábil ajustado a preços de mercado para os investimentos em controlada e sua correspondente equivalência patrimonial contábil, seus resultados abrangentes, e demais operações avaliadas pelo valor justo, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o profissional da contabilidade considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação do balanço patrimonial contábil ajustado a preços de mercado para os investimentos em controlada e sua correspondente equivalência patrimonial contábil, seus resultados abrangentes, e demais operações avaliadas pelo valor justo da Companhia para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração e as premissas utilizadas para determinação dos ajustes a preços de mercado. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6) Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do patrimônio líquido da Companhia, ajustado ao preço de mercado para os investimentos em controlada e sua correspondente equivalência patrimonial contábil, seus resultados abrangentes, e demais operações avaliadas pelo valor justo, corresponde ao montante de R\$ **171.657.890,69** (cento e setenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa reais e sessenta e nove centavos), em 28 de fevereiro de 2025.

São Paulo, 27 de março de 2025.



SGS Auditores Associados LTDA
 CRC 2 SP 024.456/O-4 S-SP

Presley
 José
 Godoy

Assinado de forma
 digital por Presley
 José Godoy
 Dados: 2025.04.03
 17:16:04 -03'00'

Presley José Godoy
 Contador
 CRC 1 SP 185.052/O-5 S-SP

ANEXO I

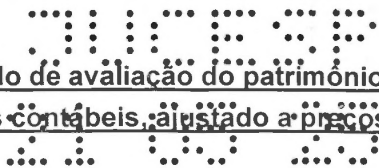
Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis, ajustado a preços de mercado e valor justo

MK PROPERTIES 2 LTDA

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 28 DE FEVEREIRO DE 2025
Em Reais – R\$

<u>ATIVO</u>	28/02/2025
CIRCULANTE	
Caixa e equivalentes de caixa	196,18
Créditos tributários	1.297,06
Partes relacionadas	835.507,45
Total do Ativo Circulante	<u>837.000,69</u>
NÃO CIRCULANTE	
Créditos tributários	90.695,53
Investimentos em controlada	113.656.312,17
Investimentos Equiv. Patrimonial	680.972,77
Avaliação Patrimonial	56.220.632,26
Ágio nos Investimentos	471.020,51
Total do não circulante	<u>171.119.633,24</u>
TOTAL	<u>171.956.633,93</u>

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis MK Properties 2 Ltda, emitido pela SGS Auditores Associados LTDA.



Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis, ajustado a preços de mercado e valor justo

MK PROPERTIES 2 LTDA

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 28 DE FEVEREIRO DE 2025
Em Reais – R\$

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	28/02/2025
CIRCULANTE	
Fornecedores	298.743,24
Total do Passivo Circulante	<u>298.743,24</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Capital Social	102.052.275,79
Adiantamento Futuro Aum Capital	45.961,23
Prejuízos acumulados	(3.179.053,19)
Resultado abrangente	16.518.074,60
Avaliação Patrimonial	56.220.632,26
Total do Patrimônio Líquido	<u>171.657.890,69</u>
TOTAL	<u>171.956.633,93</u>

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis MK Properties 2 Ltda, emitido pela SGS Auditores Associados LTDA.

JUCESP

Anexo I ao laudo de avaliação de patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis, ajustado a preços de mercado e valor justo

MK PROPERTIES 2 LTDA

CONTEXTO OPERACIONAL E NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE AS PRÁTICAS CONTÁBEIS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sociedade tem por objetivo social a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou quotista, a venda e compra de imóveis próprios; a locação de bens imóveis próprios, o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios, o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais, a administração e financiamento do recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

2.1 A autorização e aprovação destas demonstrações financeiras pela Diretoria, foi realizada em 26 de março de 2025.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Foram adotadas as seguintes principais práticas na elaboração das demonstrações contábeis:

a) Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da entidade.

b) Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a entidade e quando possa ser mensurada de forma confiável. As receitas auferidas são compostas por investimentos societários e avaliadas pelo seu valor justo.

Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados, e ativos e passivos financeiros que rendem e incorrem juros, a receita e despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros, é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

c) Investimentos em controlada

Os investimentos da Companhia e suas controladas, foram reconhecidas pelo valor de mercado conforme Laudo de avaliação emitido por avaliador independente, ajustado pela equivalência patrimonial ao valor justo contábil, e os correspondentes resultados abrangentes.

A demonstração dos investimentos em controladas estão assim demonstradas:

Descrição	R\$
Créditos tributários	90.695,53
Investimento em controlada	113.656.312,17
Investimentos Equiv. Patrimonial	680.972,77
Avaliação Patrimonial	56.220.632,26
Ágio nos investimentos	471.020,51
Total do investimento	171.119.633,24

d) Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a entidade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação, e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

São constituídas quando aplicáveis para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.



A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões quando aplicáveis, são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

e) Imposto de Renda e Contribuição Social

Corrente

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

f) Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos financeiros não contabilizados ao valor justo por meio do resultado do exercício.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Entidade não são significativos.

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Entidade são: fornecedores a pagar, empréstimos e partes relacionadas. Esses passivos foram classificados na categoria de outros passivos financeiros e passivos financeiros.

Mensuração subsequente

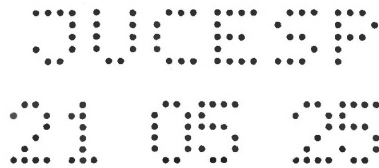
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado. Os juros, e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo, são reconhecidos no resultado quando incorridos.

g) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Entidade requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e reconhecidas prospectivamente.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis MK Properties 2 Ltda, emitido pela SGS Auditores Associados LTDA.



ANEXO III

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Denominação da Companhia:	SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valor total do aumento de capital:	R\$1.054.003,86, integralizados neste ato mediante a substituição do investimento anteriormente detido pela MK Properties Ltda., na MK Properties 2 Ltda., ora incorporada pela Companhia.
Preço de emissão aproximado:	R\$33,74 por ação.
Número total de ações emitidas:	31.239 de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.
Aprovação pela A.G.E. de:	31 de março de 2025.

Subscritor	Quantidade de Ações Ordinárias Subscritas	Assinatura
MK PROPERTIES LTDA. , sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 54.135.068/0001-07, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Geraldo Campos Moreira nº 240, conjunto 71 e 72, 7º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-904, neste ato representada por seu administrador o Sr. Fernando Passos , brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.122.668-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 077.934.178-36, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 240, 7º andar, conj. 71 e 72, Cidade Monções, CEP 04571-904.	31.239 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.	<p>FERNANDO PASSOS:07793417836</p> <p>Assinado de forma digital por FERNANDO PASSOS:07793417836 Dados: 2025.04.15 09:19:29 -03'00'</p> <hr/> <p>MK Properties Ltda. p. Fernando Passos</p>

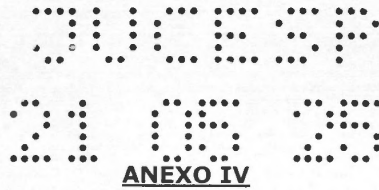
Mesa:

FERNANDO PASSOS:07793417836
Assinado de forma digital por FERNANDO PASSOS:07793417836
Dados: 2025.04.15 09:19:47 -03'00'

Fernando Pessoa
Presidente

LETICIA DE OLIVEIRA SOBRAL:33443376886
Assinado de forma digital por LETICIA DE OLIVEIRA SOBRAL:33443376886
Dados: 2025.04.15 09:58:01 -03'00'

Leticia de Oliveira Sobral
Secretária



ESTATUTO SOCIAL DA SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CAPÍTULO I Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º. A **SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital fechado, que se rege pelo presente Estatuto Social, pela Lei nº 6.404/1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”) e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ipiranga, nº 345, sobreloja, Centro, CEP 01046-923, podendo, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir ou extinguir sucursais, filiais, agências, departamentos, escritórios, depósitos ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) deter patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos, (ii) comprar, vender ou alienar, por qualquer forma, bens imóveis próprios; (iii) locar, arrendar e/ou explorar o direito de superfície de bens imóveis próprios e/ou outros direitos a eles relacionados, (iv) administrar bens imóveis próprios, e (v) realizar atividades de incorporação, desenvolvimento, comercialização e exploração de empreendimentos imobiliários.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

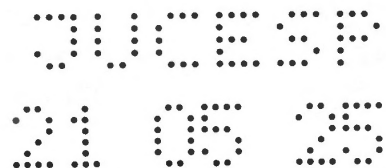
CAPÍTULO II Capital Social e Ações

Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$113.373.203,59 (cento e treze milhões, trezentos e setenta e três mil, duzentos e três reais e cinquenta e nove centavos), dividido em 11.422.817 (onze milhões, quatrocentas e vinte e duas mil, oitocentas e dezessete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 6º. Cada ação ordinária conferirá a seu titular direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral.

CAPÍTULO III Assembleia Geral

Artigo 7º. O(s) Acionista(s) se reunirá(ão) por meio da Assembleia Geral ordinariamente dentre os 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social para (i) tomar as



contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, (ii) deliberar sobre a proposta de destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos, (iii) eleger, quando for o caso, os membros da Diretoria, e (iv) deliberar sobre qualquer outro assunto que a Lei das S.A. ou outras normativas aplicáveis determinem que seja objeto de deliberação em Assembleia Geral Ordinária; e, extraordinariamente, sempre que necessário, para (i) deliberar sobre a reforma do presente Estatuto Social, e (ii) deliberar sobre qualquer outro assunto que o presente Estatuto Social, a Lei das S.A. ou outras normativas aplicáveis determinem que seja objeto de deliberação em Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo Único. As deliberações das Assembleias Gerais serão adotadas por maioria de votos do(s) Acionista(s) presente(s), não se computando os votos em branco, nos termos do artigo 129 da Lei das S.A., ressalvadas as exceções previstas na própria Lei das S.A. e neste Estatuto Social.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais serão convocadas nos prazos e formas previstos no artigo 124 da Lei das S.A.

Parágrafo 1º. Observadas as disposições aplicáveis da Lei das S.A., qualquer Assembleia Geral deverá ser considerada como validamente instalada (i) em primeira convocação, com a presença do(s) Acionista(s) representando, no mínimo, a maioria absoluta do capital social votante, a não ser que a Lei das S.A. exija quórum mais elevado, e (ii) em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Acionistas.

Parágrafo 2º. Independentemente da observância às formalidades, as Assembleias Gerais da Companhia serão consideradas validamente convocadas e instaladas se todos os Acionistas estiverem presentes.

Parágrafo 3º. O Presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo 4º. Das Assembleias Gerais serão lavradas atas no Livro de Atas das Assembleias Gerais, com indicação de data e local e detalhamento acerca das deliberações.

CAPÍTULO IV Administração

Seção 1 - Diretoria

Artigo 9º. A administração da Companhia compete à Diretoria (“Diretoria”), composta por 1 (um) Diretor, que será nomeado e destituído pela Assembleia Geral, respeitado o disposto no Acordo de Acionistas, e terá mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição sem limite máximo de mandatos consecutivos.



Parágrafo 1º. Observadas as restrições e ressalvadas as matérias atribuídas por lei ou por este Estatuto Social à competência da Assembleia Geral, compete à Diretoria deliberar acerca de todos os assuntos de interesse corporativo e gerenciar o andamento dos negócios da Companhia, praticando todos os atos necessários ao seu regular funcionamento, podendo, inclusive, resolver sobre a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, bem como decidir sobre investimentos e/ou despesas.

Parágrafo 2º. A Diretoria da Companhia deve sempre exercer suas funções em observância aos princípios estabelecidos neste Estatuto Social, bem como assegurar o fiel cumprimento das normas legais e regulatórias aplicáveis as atividades da Companhia e de suas controladas.

Parágrafo 3º. Das deliberações da Diretoria deverão ser lavradas atas no respectivo livro societário.

Parágrafo 4º. Os Diretores permanecerão em pleno exercício do cargo até a efetiva posse de seus sucessores, sendo seus mandatos automaticamente estendidos por período indefinido enquanto a Assembleia Geral não for convocada e instalada para eleger seus sucessores ao término de seus respectivos mandatos.

Parágrafo 5º. Os Diretores poderão ser destituídos a qualquer tempo de suas funções por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º. Os Diretores ficam dispensados de prestar caução para garantir sua gestão e suas remunerações serão fixadas pela Assembleia Geral que os eleger, salvo se decidido de forma diversa pelo(s) Acionista(s) representando a maioria absoluta dos votos.

Parágrafo 7º. Em caso de vaga ou impedimento definitivo verificado em qualquer dos cargos da Diretoria, os Diretores remanescentes continuarão administrando a Companhia na forma prevista neste Estatuto Social, até a designação e posse do(s) Diretor(es) substituto(s), que ocorrerá por meio de deliberação da Assembleia Geral, a ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de vacância do cargo ou apuração do impedimento definitivo. O Diretor substituto deverá cumprir o restante do mandato do Diretor substituído.

Artigo 10. A Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura de seu Diretor.



Parágrafo 1º. Os Diretores e os procuradores não deverão obrigar a Companhia em negócios estranhos ao seu objeto social.

Parágrafo 2º. Para fins de constituição de procuradores, todas as procurações deverão ser outorgadas pelo Diretor e deverão especificar a extensão dos poderes outorgados, bem como sua duração limitada a 1 (um) ano, exceto procurações para fins ad judícia.

Parágrafo 3º. Sem prejuízo a especificação dos respectivos poderes, as procurações outorgadas a advogados, para fins de representação da Companhia em processos judiciais ou administrativos, bem como perante os órgãos governamentais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, poderão permitir o substabelecimento, com reserva dos direitos, e poderão ter prazos indeterminados de vigência.

Seção 2 - Conselho Fiscal

Artigo 11. A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente composto por 3 (três) membros com os poderes e deveres que lhe são conferidos por lei, só devendo se reunir por deliberação da Assembleia Geral ou por solicitação do(s) Acionista(s), nos casos previstos em lei.

CAPÍTULO V Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Lucros

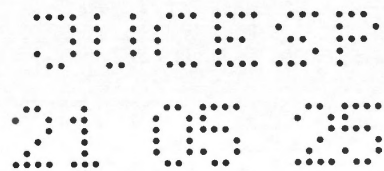
Artigo 12. exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Artigo 13. Juntamente com as demonstrações financeiras de cada exercício, a administração deverá submeter à Assembleia Geral Ordinária a proposta de destinação do lucro líquido do exercício, calculado após as deduções mencionadas no artigo 189 da Lei das S.A., sendo que:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da Reserva Legal até o limite previsto em lei, e
- (ii) o saldo será distribuído como dividendo obrigatório, observado o artigo 202 da Lei das S.A., ressalvadas as hipóteses previstas nos §§ 3º e 4º do mesmo artigo.

Artigo 14. A Companhia poderá levantar balanços e demonstrações financeiras e contábeis em periodicidade semestral ou em períodos menores, distribuindo ou não, por deliberação da Diretoria, os dividendos intercalares neles apurados ou ainda os dividendos intermediários existentes na conta de reserva de lucros do último balanço anual, desde que respeitado o



disposto na legislação em vigor e neste Estatuto Social, permitida, ainda, a distribuição desproporcional de dividendos ao(s) Acionista(s), nos termos do art. 294, §4º da Lei das S.A.

Artigo 15. Os dividendos não recebidos ou reclamados no prazo de 3 (três) anos, contados a partir da data em que foram colocados à disposição do(s) Acionista(s) reverterão em benefício da Companhia.

CAPÍTULO VI Liquidação

Artigo 16. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação, nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar durante o período de liquidação.

CAPÍTULO VII Solução de Controvérsias

Artigo 17. Em caso de controvérsias decorrentes do presente instrumento a questão deverá ser submetida à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996, conforme alterada ("Lei de Arbitragem"), vedado o julgamento por equidade. O procedimento arbitral deverá ser administrado pela Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial Brasil, de acordo com o seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAMARB"), e, no silêncio deste, conforme a Lei de Arbitragem.

Parágrafo 1º. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAMARB ("Tribunal Arbitral").

Parágrafo 2º. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

Parágrafo 3º. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

Parágrafo 4º. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, e deverá ser proferida em período inferior a um ano contado da data de início da arbitragem, devendo as partes envolvidas concordarem com um cronograma da arbitragem que permita que a decisão seja proferida em observância a este prazo.

Parágrafo 5º. Cada uma das partes envolvidas na controvérsia se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter



medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, a sentença arbitral, e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Fica eleito desde já o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para a hipótese de recurso ao Poder Judiciário.

Parágrafo 6º. Ainda que este Estatuto Social ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutível a validade, legalidade ou exequibilidade deste artigo não será afetada ou prejudicada.

Parágrafo 7º. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados por cada uma das partes envolvidas na controvérsia, individualmente, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das partes ou por todas, conforme o Tribunal Arbitral venha a determinar.

CAPÍTULO VIII Disposições Finais e Transitórias

Artigo 18. Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral da Companhia, com base na legislação aplicável.

[Estatuto Social da SPE BOTINHA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. consolidado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de março de 2025.]

Mesa:

FERNANDO
PASSOS:07793417836

Assinado de forma digital por
FERNANDO PASSOS:07793417836
Dados: 2025.04.15 09:20:07 -03'00'

Fernando Passos
Presidente

LETICIA DE OLIVEIRA
SOBRAL:33443376886

Assinado de forma digital por
LETICIA DE OLIVEIRA
SOBRAL:33443376886
Dados: 2025.04.15 09:46:53 -03'00'

Leticia de Oliveira Sobral
Secretária