

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILI



CNPJ/MF nº 08.857.635/0001-11

NIRE 35300415523

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **Data, Hora e Local.** Em 19 de dezembro de 2024, às 10:00 horas, na sede social da **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Companhia") na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birman 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132.
2. **Presença e Convocação.** Dispensada a convocação, nos termos do Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), face à presença de acionistas representando 100% do capital social da Companhia.
3. **Composição da Mesa.** (i) Presidente: Dani Ajbeszyc; e (ii) Secretário: Rômulo Gtoni Andrade.
4. **Ordem do Dia.** Deliberar sobre:
 - (i) a ratificação da nomeação e contratação da empresa especializada para a elaboração de laudo de avaliação de parcela a ser cindida da Companhia ("Parcela Cindida");
 - (ii) o laudo de avaliação da Parcela Cindida ("Laudo");
 - (iii) o instrumento de protocolo e justificação de cisão parcial da Companhia e versão da Parcela Cindida ("Protocolo");
 - (iv) a cisão parcial da Companhia, com a versão da Parcela Cindida à sociedade **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** e a consequente redução do capital social da Companhia;
 - (v) a autorização aos órgãos da administração da Companhia para praticar todos os atos necessários para a implementação da cisão parcial da Companhia e da versão da Parcela Cindida à sociedade **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**;
 - (vi) a autorização aos Oficiais de Registro de Imóveis competentes para praticarem todos os atos necessários para a transferência de titularidade do imóvel que compõe a Parcela Cindida, em favor da sociedade **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**; e

(vii) a reforma e consolidação do estatuto social da Companhia, de forma a refletir as adequações aprovadas.

5. **Deliberações.** Foi aprovado, sem ressalvas e por unanimidade:

(i) a ratificação da nomeação e contratação da **AP SIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade simples limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 e no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, CEP 20021-290 ("Avaliadora"), responsável pela elaboração do Laudo da Parcela Cindida.

(ii) a aprovação do Laudo, que está anexado ao Protocolo, cuja transcrição integral consta do **Anexo III** a esta ata. A Parcela Cindida, composta pelos ativos e passivos indicados no Laudo anexo ao Protocolo, foi avaliada pela Avaliadora por seu valor contábil, com data base de 01 de dezembro de 2024. O **Anexo II** a esta ata contém descrição detalhada do imóvel indicado no Laudo como um dos componentes da Parcela Cindida. A Parcela Cindida a ser vertida à sociedade **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.279.745/0001-06, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("Crater") foi avaliada em R\$ 108.767.090,14 (cento e oito milhões setecentos e sessenta e sete mil e noventa reais e quatorze centavos).

(iii) a aprovação do Protocolo, em conformidade com os artigos 224, 225, 226 e 229 da Lei das S.A., celebrado pelas administrações da Companhia e da sociedade Crater, em 19 de dezembro de 2024, cuja cópia integral consta do **Anexo III** a esta ata. O Protocolo estabelece, dentre outras matérias, a justificativa, os termos e condições da cisão parcial da Companhia e da versão da Parcela Cindida à sociedade Crater.

(iv) a cisão parcial da Companhia, com a versão da Parcela Cindida à sociedade Crater, nos termos estabelecidos no Protocolo, com a consequente redução do capital social da Companhia em montante equivalente ao valor da Parcela Cindida, qual seja, R\$ 108.767.090,14 (cento e oito milhões setecentos e sessenta e sete mil e noventa reais e quatorze centavos). O capital social da Companhia, portanto, será reduzido **de** R\$ 220.463.073,04 (duzentos e vinte milhões quatrocentos e sessenta e três mil setenta e três reais e quatro centavos) **para** R\$ 111.695.982,86 (cento e onze milhões e seiscentos e noventa

e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), mediante o cancelamento de 111.695.982 (cento e onze milhões e seiscentas e noventa e cinco mil novecentas e oitenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em razão das deliberações acima, o *caput* do artigo 5 do estatuto social da Companhia passará a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 5. *O capital social da Companhia é de R\$ 111.695.982,86 (cento e onze milhões e seiscentas e noventa e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), representado por 111.695.982 (cento e onze milhões e seiscentas e noventa e cinco mil novecentas e oitenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.*

(v) a autorização à administração da Companhia a tomar todas as providências necessárias para efetivação das deliberações ora aprovadas, inclusive no que diz respeito à subscrição e integralização das ações a serem emitidas pela sociedade Crater em decorrência da incorporação da Parcela Cindida, na forma do artigo 227, parágrafo 1º, da Lei das S.A., e ao arquivamento e publicação dos atos societários e a providenciar as devidas escriturações dos livros societários correspondentes.

(vi) a autorização aos Oficiais de Registro de Imóveis competentes para praticarem todos os atos necessários para a transferência de titularidade do imóvel que compõe a Parcela Cindida, em favor da sociedade Crater.

(vii) a reforma e consolidação do estatuto social da Companhia, que passará a vigorar com a redação que consta do **Anexo I** a esta ata, com o objetivo de contemplar, dentre outras, as deliberações acima.

6. Declaração: a Companhia declara, para os fins da Lei Federal nº 7.433, de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/86, não existir, até a presente data, ações em trâmite fundadas em direitos reais e pessoais, bem como ônus reais relativos ao imóvel que compõe a Parcela Cindida, sob pena de responder civil e criminalmente por eventual falsidade na declaração.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º da Lei das S.A., a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

A presente ata foi assinada de forma digital. Dela foram extraídas cópias idênticas, sendo uma mantida em livro próprio e as demais enviadas para o registro de comércio.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024

Mesa:

Assinado por:
Dani Ajbeszyc
1568F8114673453

Dani Ajbeszyc
Presidente

DocuSigned by:
Rômulo Otoni Andrade
94C9D4C914C8496

Rômulo Otoni Andrade
Secretário

Acionista:

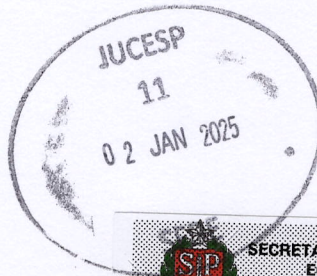
Assinado por:
Dani Ajbeszyc
1568F8114673453

DocuSigned by:
Rômulo Otoni Andrade
94C9D4C914C8496

GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA

(p. Dani Ajbeszyc; Rômulo Otoni Andrade)

DS
FSCMA



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2024

**ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO
REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/MF nº 08.857.635/0001-11

NIRE 35.300.415.523

CAPÍTULO I. DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1. A **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima regida pelo disposto neste estatuto, pelos acordos de acionistas arquivados em sua sede social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

Artigo 2. A Companhia tem sua sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birman 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, podendo abrir filiais, agências ou representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação da Diretoria.

Artigo 3. A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Artigo 4. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II. DO CAPITAL

Artigo 5. O capital social da Companhia é de R\$ 111.695.982,86 (cento e onze milhões e seiscentos e noventa e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), representado por 111.695.982 (cento e onze milhões e seiscentas e noventa e cinco mil novecentas e oitenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. Todas as despesas com o desdobramento ou a substituição de títulos representativos de ações correrão por conta dos acionistas.

Artigo 6. Os acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações já possuídas anteriormente, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7. A ação é indivisível perante a Companhia, e a cada ação corresponderá um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Artigo 8. Durante o prazo de duração da Companhia será vedada a emissão de partes beneficiárias, inexistindo, igualmente, títulos dessa espécie em circulação.

Artigo 9. No caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A, a Companhia deverá aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos neste estatuto social, notadamente aquelas mencionadas nos Artigos 8, 23, 25 e 28 deste Estatuto e, quando existente, o estabelecimento de um mandato unificado de até 02 (dois) anos para todo o conselho de administração da Companhia.

CAPÍTULO III. DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 10. A assembleia geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, nos quatro meses seguintes ao término do ano social, e, extraordinariamente sempre que houver necessidade.

Artigo 11. As assembleias gerais serão presididas por um acionista ou diretor escolhido na ocasião pela maioria dos acionistas presentes. Ao presidente da assembleia caberá a escolha do secretário.

Artigo 12. Os acionistas poderão votar as matérias submetidas às assembleias: (a) pessoalmente; (b) por procurador, na forma do art. 126, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; (c) por telefone; (d) por videoconferência; (e) por fac-símile; (f) por correio; (g) por *e-mail*; ou (h) por qualquer outro meio legal por que se possa expressar validamente suas opiniões, desde que, nas hipóteses das alíneas (c) a (h), acima, uma cópia da ata da assembleia seja assinada individualmente pelos acionistas e enviada por fac-símile ou por *e-mail* no mesmo dia da assembleia e o respectivo original seja posteriormente assinado por todos os acionistas que comparecerem à referida assembleia.

Artigo 13. Os acionistas reunir-se-ão extraordinariamente sempre que necessário, observadas as regras da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que as seguintes matérias estarão sujeitas à aprovação dos acionistas:

- (a) todas as matérias determinadas na Lei das Sociedades por Ações;
- (b) deliberar sobre metas e diretrizes de investimento e desinvestimento da Companhia; bem como sobre as políticas empresariais e objetivos gerais dos respectivos investimentos pela Companhia;
- (c) deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a constituição, desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias reais ou pessoais, pela Companhia e suas controladas, no todo ou em parte, relacionadas aos investimentos na Companhia;
- (d) aprovar despesas de auditorias fiscais, legais, contábeis, tecnológicas e ambientais que totalizem, em conjunto e por exercício social, mais de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- (e) exercício do direito de voto conferido por ações ou quotas detidas em outras sociedades;
- (f) liquidação voluntária, dissolução ou extinção da Companhia, ou pedido voluntário de recuperação extrajudicial, recuperação judicial e/ou falência da Companhia;

- (g) transformação, fusão, incorporação, cisão ou qualquer outra operação de reorganização societária envolvendo a Companhia;
- (h) abertura do capital social da Companhia;
- (i) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e fixação das respectivas atribuições e designações;
- (j) aprovação das contas dos administradores e das demonstrações financeiras por eles apresentadas e devidamente auditadas por auditores independentes registrados na Comissão de Valores Mobiliários, bem como a aprovação da destinação a ser dada ao lucro líquido do exercício;
- (k) forma de distribuição e o montante global da remuneração dos administradores da Companhia;
- (l) aumento e/ou redução do capital social e da quantidade de ações de emissão da Companhia, fixando as condições de emissão e de colocação das ações;
- (m) aprovar a contratação de operações entre a Companhia, os acionistas diretos ou indiretos, ou entre a Companhia e pessoa física ou jurídica relacionada a qualquer desses acionistas ou, ainda, entre a Companhia e os membros da Diretoria, do Conselho de Administração, se houver, ou empregados e outros colaboradores da Companhia;
- (n) a contratação ou destituição de auditores independentes da Companhia ou de controladas e subsidiárias;
- (o) autorizar a Companhia a proceder à compra de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria, observados os dispositivos legais aplicáveis;
- (p) determinar o voto a ser proferido pela Companhia nas assembleias gerais ou reuniões de sócios das sociedades das quais a Companhia seja acionista ou sócia, bem como na instrução de voto a ser fornecida aos administradores de tais sociedades;
- (q) aprovar a realização de quaisquer negócios ou atividades fora do curso normal dos negócios da Companhia;
- (r) adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses da Companhia, direta ou indiretamente envolvendo valores superiores a 1% do valor do capital social da Companhia; e
- (s) contratação de laudo de avaliação para avaliação econômica (*valuation*) da Companhia ou das sociedades nas quais a Companhia tenha participação.

§1º. A assembleia geral deverá ser convocada na forma da lei, mediante correspondência encaminhada aos acionistas, com antecedência de, pelo menos, 8 (oito) dias, para a primeira convocação, e 5 (cinco) dias para a segunda.

§2º. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do

capital social com direito de voto; em segunda convocação instalar-se-á com qualquer número.

§3º. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a assembleia geral que comparecerem os acionistas representantes da totalidade do capital social da Companhia.

§4º. As deliberações da assembleia geral, ressalvadas as exceções previstas em lei ou neste estatuto, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14. A Companhia será administrada por uma Diretoria constituída por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 8 (oito) diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pela assembleia geral. Dos diretores, um será o Diretor Presidente, outro, o Diretor Financeiro, e os demais não terão designação específica.

Artigo 15. Os diretores terão prazo de mandato de 2 (dois) anos, sendo que, de qualquer forma, os diretores deverão permanecer em exercício até a investidura de seus sucessores. Admite-se a reeleição.

Parágrafo Único. A remuneração dos diretores será estabelecida pela assembleia geral.

Artigo 16. Ocorrendo vacância, por qualquer motivo, de cargo de diretor, qualquer diretor remanescente deverá convocar assim que possível uma assembleia geral, cuja ordem do dia será deliberar sobre a eleição do substituto.

Artigo 17. Nas ausências ou impedimentos temporários de qualquer diretor, este, sujeito o ato à aprovação da Diretoria, poderá indicar um substituto para servir durante sua ausência ou impedimento. O substituto do diretor exercerá todas as funções e terá os poderes, direitos e deveres do diretor substituído.

Artigo 18. A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário. As reuniões serão presididas pelo Diretor Presidente ou, na sua ausência, pelo diretor que na ocasião for escolhido, serão instaladas com a presença da maioria dos diretores em exercício, e deliberarão pela maioria dos votos dos diretores presentes.

Artigo 19. Compete a qualquer membro da Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou por este estatuto, atribuída a competência à assembleia geral. Seus poderes incluem, entre outros, os suficientes para:

- (a) zelar pela observância da lei e deste estatuto;
- (b) zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas assembleias gerais e nas suas próprias reuniões;
- (c) administrar, gerir e superintender os negócios sociais;
- (d) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; e

(e) distribuir, entre seus membros, as funções da administração da Companhia.

Artigo 20. As escrituras públicas de qualquer natureza, as letras de câmbio, os cheques, as ordens de pagamento, os contratos e, em geral, quaisquer outros documentos que importem em responsabilidade ou obrigação para a Companhia serão obrigatoriamente assinados:

- (a) para a prática de atos que envolvam valores iguais ou superiores a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais): (i) conjuntamente, pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Financeiro; ou (ii) conjuntamente, pelo Diretor Presidente e por qualquer Diretor; ou (iii) conjuntamente, pelo Diretor Financeiro e por qualquer Diretor; ou (iv) por qualquer Diretor com um procurador, nomeado nos termos do §1º abaixo e de acordo com os poderes outorgados nos respectivos instrumentos de mandato, sendo que os diretores ou procuradores que porventura tenham, entre si, vínculo conjugal, relação estável ou qualquer grau de parentesco não poderão praticar atos conjuntamente, apenas mediante a assinatura com outro diretor ou procurador não vinculado;
- (b) para a prática de atos que envolvam valores inferiores a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), conjuntamente: (i) por quaisquer dois Diretores; ou (ii) por qualquer Diretor com um procurador, nomeado nos termos do §1º abaixo e de acordo com os poderes outorgados nos respectivos instrumentos de mandato, sendo que os diretores ou procuradores que porventura tenham, entre si, vínculo conjugal, relação estável ou qualquer grau de parentesco não poderão praticar atos conjuntamente, apenas mediante a assinatura com outro diretor ou procurador não vinculado; e
- (c) para a prática de atos que envolvam valores iguais ou inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conjuntamente: (i) por quaisquer dois Diretores; ou (ii) por qualquer Diretor com um procurador, nomeado nos termos do §1º abaixo e de acordo com os poderes outorgados nos respectivos instrumentos de mandato; ou (iii) por dois procuradores, nomeados nos termos do §1º abaixo e de acordo com os poderes outorgados nos respectivos instrumentos de mandato, sendo que os diretores ou procuradores que porventura tenham, entre si, vínculo conjugal, relação estável ou qualquer grau de parentesco não poderão praticar atos conjuntamente, apenas mediante a assinatura com outro diretor ou procurador não vinculado.

§1º. As procurações outorgadas pela Companhia serão sempre assinadas por 2 (dois) Diretores, respeitado o disposto no artigo 20 acima, devendo especificar os poderes concedidos e terão prazo certo de duração, limitado a 1 (um) ano, exceto no caso de mandato judicial, que poderá ser por prazo indeterminado, observado que na outorga de procuração para prática de atos de valores iguais ou superiores a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a Companhia deverá necessariamente ser representada por meio da: (a) assinatura conjunta do Diretor Presidente e do Diretor Financeiro; ou (b) assinatura conjunta do Diretor Presidente e de qualquer outro Diretor; ou (c) assinatura conjunta do Diretor Financeiro e de qualquer outro Diretor.

Artigo 21. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer diretor, procurador ou empregado, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela assembleia geral.

Parágrafo Único. Na hipótese de constatação do descumprimento de qualquer disposição deste estatuto por quaisquer dos diretores, ficam os diretores obrigados a dar ciência aos acionistas do referido descumprimento, imediatamente quando da sua ciência.

CAPÍTULO V. DO CONSELHO FISCAL

Artigo 22. O Conselho Fiscal da Companhia, que será integrado por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, funcionará em caráter não permanente e será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VI. DAS RELAÇÕES COM OS ACIONISTAS E PARTES RELACIONADAS

Artigo 23. Todo e qualquer acordo de acionistas existente entre os acionistas da Companhia, bem como os contratos com partes relacionadas e programas de aquisição de ações e de outros títulos e valores mobiliários da Companhia, deverão ser arquivados na sede social da Companhia e postos à disposição de qualquer acionista da Companhia que deseje ter acesso ao seu conteúdo.

CAPÍTULO VII. DO EXERCÍCIO SOCIAL, DO BALANÇO E DO LUCRO

Artigo 24. O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 25. Ao fim de cada exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras, observadas as disposições legais vigentes, as quais deverão ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados na Comissão de Valores Mobiliários, observadas as normas então vigentes.

Artigo 26. O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela assembleia geral, ouvido o Conselho Fiscal, se em funcionamento.

§1º. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores:

- (a) quota destinada à constituição da reserva legal;
- (b) importância destinada à formação de reservas para contingências, e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e
- (c) lucros a realizar transferidos para a respectiva reserva, e lucros anteriormente registrados nessa reserva que tenham sido realizados no exercício.

§2º. A assembleia geral poderá deliberar acerca da distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, nos termos do artigo 202, §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

§ 3º. A Companhia poderá levantar balanços intermediários, intercalares ou em períodos menores e, com base nesses balanços, distribuir lucros, por deliberação da assembleia geral. No encerramento de cada exercício social, será procedido eventual acerto, para mais ou para menos, de acordo com as distribuições intermediárias realizadas durante o período.

§ 4º. A Companhia poderá distribuir e pagar juros sobre o capital próprio, conforme deliberação da assembleia geral.

CAPÍTULO VIII. DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, competindo à assembleia geral estabelecer a forma de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverão funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO IX. ARBITRAGEM

Artigo 28. Se quaisquer disputas, conflitos ou discrepâncias (“**Conflito**”) de qualquer natureza surgirem em relação a este estatuto social, os acionistas deverão utilizar seus melhores esforços para solucionar o Conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé e, caso falhem em chegar a um consenso, então o Conflito será solucionado por arbitragem, observadas as disposições dos acordos de acionistas da Companhia devidamente arquivados na sede da Companhia e deste estatuto social.

§1º. A Arbitragem será conduzida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, perante e de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“**CCBC**”). A Arbitragem será conduzida na língua portuguesa.

§2º. A Arbitragem será conduzida por 3 (três) árbitros. A parte reclamante indicará um árbitro e a parte reclamada indicará outro árbitro, nos prazos estabelecidos pelo CCBC. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral, bem como os árbitros não indicados pelas partes no prazo estabelecido, deverão ser indicados de acordo com as regras do CCBC.

§3º. Qualquer das acionistas e/ou a Companhia poderá requerer medida liminar ou cautelar ao Poder Judiciário, em caso de urgência. Portanto, o pedido de uma medida liminar ou cautelar, seja antes ou depois do início do processo de arbitragem, não deverá ser considerado inconsistente com ou como renúncia a qualquer das disposições contidas neste estatuto social. Para tal finalidade, fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

§4º. A sentença arbitral será proferida por escrito, indicará suas razões e fundamentos, e será final, vinculante e exequível contra as partes de acordo com seus termos. A sentença arbitral será tida pelas partes como solução do Conflito entre elas, que deverão aceitar tal sentença arbitral como a verdadeira expressão de sua vontade em relação ao Conflito. O Tribunal Arbitral poderá conceder qualquer medida disponível e apropriada conforme as leis aplicáveis a este estatuto Social. A sentença arbitral poderá incluir dispositivo sobre a alocação de custos, inclusive honorários advocatícios razoáveis e despesas. Cada parte deverá arcar com seus próprios custos durante a condução da arbitragem, e a parte à qual for proferida uma sentença arbitral desfavorável deverá reembolsar a outra parte por toda e qualquer despesa e custo razoável incorrido, inclusive, mas não limitado a, honorários advocatícios e despesas

com viagens, conforme vir a ser estipulado na sentença arbitral. A execução da sentença arbitral poderá ser realizada por qualquer juízo que tenha jurisdição sobre as partes ou seus ativos.

§5º. A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de todo e qualquer Conflito, bem como à execução, interpretação e validade deste artigo 28.

Artigo 29. Cada uma das partes da arbitragem permanece com o direito de requerer perante o Poder Judiciário com o objetivo exclusivo de: (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas urgentes necessárias para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do tribunal arbitral, e (iii) obter ou garantir a execução específica das disposições deste estatuto, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à arbitragem. Quaisquer pedidos ou medidas implementados pelo Poder Judiciário deverão ser imediatamente notificados à CCBC, devendo tal entidade informar ao Tribunal Arbitral, que poderá rever, conceder, manter ou revogar a medida de urgência solicitada. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as partes da arbitragem elegem o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

CAPÍTULO X. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 30. Nos casos omissos ou duvidosos aplicar-se-ão as disposições legais vigentes.

* * *

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2024

ANEXO II – DESCRIÇÃO DA PARCELA CINDIDA

Imóvel denominado “GLP Itatiaia”, registrado sob a matrícula nº 2.002 do Único Oficial de Registro de Imóveis do Município de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro, cuja descrição detalhada se encontra abaixo:

1. Descrição: Área 2A, oriunda do remembramento das glebas 2, 4, 5 e 7, desmembradas do imóvel denominado fazenda “Pasto de Fora”, zona rural do Município de Itatiaia, com 201.640,00m², com as seguintes características: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 7A, de coordenadas N 7514453.492 e E 547440.571m; deste, segue confrontando com SERVIDÃO EXISTENTE, com os seguintes azimutes e distâncias: 136°50’29” e 28,000m até o vértice 7B, de coordenadas N 7514431.645m e E 547461.057m; 174°08’16” e 94,753m até o vértice 5B, de coordenadas N 7514338.550m e E 547472.361m; 165°51’02” e 143,537m até o vértice 4B, de coordenadas N 7514200.438m e E 547506.666m; 145°09’05” e 165,878m até o vértice 2B, de coordenadas N 7514062.6530 E547600.089m; 128°18’28” e 180,832m até o vértice 2C, de coordenadas N 7513950.799m e E 547741.682m; deste, segue confrontando com RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 249°40’50” e 80,000m até o vértice 2D, de coordenadas N 7513922.867m e E547666.252m; 205°36’59” e 21,500m até o vértice 2E, de Coordenadas N75139000.681m e E547655.614; 246°38’11” e 140,000m até o vértice de 2F, de coordenadas N7513851.917 e E547524.236m; deste confrontando com CIA. BRASILEIRA DE PNEUMÁTICOS MICHELIN, com os seguintes azimutes e distâncias: 315°37’05” e 114,422m até o vértice 2G, de coordenadas N 7513935.184m e E547442.745m; 297°18’52” e 90,564m até o vértice 2H, de coordenadas N 7513976.741m e E 547362.280m; 307°58’58” e 8,014m até o vértice 2I, de coordenadas N7513981.673m e E 547355.963m; 308°43’44” e 60,750m até o vértice 4E, de coordenadas N7514019.681m e E547308.571m; 316°19’04” e 111,771m até o vértice 4F, de coordenadas N7514102.106m e E547229.853m; 284°14’10” e 14,479m até o vértice 4G, de coordenadas N7514105.666m e E547215.818m; 282°04’40” e 94,685m até o vértice 5E, de coordenadas N7514123.360m e E547133.129m; 277°45’15” e 49,576m até o vértice 5F, de coordenadas N 7514130.049m e E547084.007m; 343°18’25” e 51,023m até o vértice 5G de coordenadas N7514178.921m e E 547069.351m; 358°33’03” e 16,716m até o vértice 5H, de coordenadas N 7514195.632m e E 547068.928m; 358°41’59” e 43,300 até o vértice 7E, de coordenadas N 7514238.920m e E 547067.946m; 8°03’23” e 24,487m até o vértice 7F, de coordenadas N7514263.165m e E547071.377m; 318°20’36” e 98,213m até o vértice 7G, de coordenadas N 7514335.126m e

E547007.361m; deste, segue confrontando com a GLEBA 9 de propriedade de herdeiros de Humberto Bernardes e Ciléa Reis Bernardes, com as seguintes azimutes e distâncias: 74°43'05" e 452.000m até o vértice 7A, ponto inicial da descrição do perímetro.

2. **Número de inscrição imobiliária:** 236.14.02.10.000.001;
3. **Endereço:** Rodovia Presidente Dutra, KM 316, Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro;
4. **Título Aquisitivo:** Ata de Assembleia Geral da BRC XVII Empreendimentos Imobiliários LTDA (CNPJ/MF nº 08.857.644/0001-02) datada de 02 de maio de 2011, registrada na JUCESP sob nºs 3530041552-3 e 340846/11-22 em 29 de agosto de 2011, conforme R.08 da matrícula nº 2.002 do Único Oficial de Registro de Imóveis do Município de Itatiaia/RJ; e
5. **Valor de Avaliação:** R\$ 123.239.851,27 (cento e vinte e três milhões duzentos e trinta e nove mil oitocentos e cinquenta e um reais e vinte e sete centavos).

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2024

ANEXO III – PROTOCOLO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA
REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

1. **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, conjunto 501, Edifício Pedro Mariz - Birman 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 08.857.635/0001-11, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35300415523, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Cindida"); e
2. **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, conjunto 501, Edifício Pedro Mariz - Birman 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.279.745/0001-06, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob NIRE 35300632028, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Incorporadora", sendo Cindida e Incorporadora doravante designadas em conjunto como "Partes");

Resolvem firmar, pelos motivos e visando aos fins adiante detalhados na forma dos artigos 224 e 225 da Lei nº 6404/1976 ("Lei das S.A."), o presente protocolo e justificação ("Protocolo") que tem por objeto a cisão da Cindida e versão da parcela cindida para a Incorporadora ("Operação"), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. **Operação**

Caso aprovada, a Operação consistirá em uma reorganização societária envolvendo a cisão parcial da Cindida, com a versão da parcela cindida ("Parcela Cindida") para a Incorporadora.

Em decorrência da Operação, (i) serão emitidas novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal pela Incorporadora, com o consequente aumento de seu capital social, nos termos descritos na Cláusula 6 abaixo, e (ii) será reduzido o capital social da

Cindida, com o conseqüente cancelamento de ações da Cindida, nos termos descritos na Cláusula 6 abaixo.

2. JUSTIFICATIVA

As administrações das Partes entendem ser de interesse das Partes a Operação, como uma das medidas necessárias no âmbito da reorganização societária do grupo econômico do qual as Partes fazem parte, tendo por finalidade proporcionar maior eficiência na gestão dos ativos detidos pela Cindida e contribuir de forma estratégica para o portfólio de negócios das Partes.

3. CAPITAL SOCIAL DAS PARTES ANTES DA OPERAÇÃO

a) Capital Social da Cindida.

O capital social da Cindida, subscrito e parcialmente integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 220.463.073,04 (duzentos e vinte milhões quatrocentos e sessenta e três mil setenta e três reais e quatro centavos), representado por 220.463.073 (duzentos e vinte milhões quatrocentas e sessenta e três mil setenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

| Acionista | ON | % |
|---|-------------|------|
| GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA | 220.463.073 | 100 |
| Total | 220.463.073 | 100% |

b) Capital Social da Incorporadora.

O capital social da Incorporadora, subscrito e parcialmente integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 10.001.000 (dez milhões e mil reais), representado por 10.001.000 (dez milhões e mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

| Acionista | ON | % |
|---|------------|------|
| GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA | 10.001.000 | 100 |
| Total | 10.001.000 | 100% |

4. PARCELA CINDIDA

O patrimônio da Cindida que será objeto da cisão parcial é composto pelos ativos descritos no **Anexo I** ("Parcela Cindida"), onde também está indicada a Parcela Cindida a ser vertida para a Incorporadora.

5. AVALIAÇÃO DA PARCELA CINDIDA**a) Data base da Cisão Parcial.**

01 de dezembro de 2024 ("Data Base").

b) Balanco Base da Cisão Parcial.

O balanço patrimonial da Cindida, levantado na Data Base, foi utilizado como balanço base da Operação e foi elaborado de acordo com os princípios de contabilidade aplicáveis, contendo todos os elementos contábeis relevantes e suficientes para a implementação da Operação ("Balanco Base").

c) Laudo de Avaliação e Avaliadora.

As administrações das Partes, de comum acordo, nomearam a **APSI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade simples limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 e no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o

nº 005112/O-9, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, CEP 20021-290 ("Avaliadora") para elaborar o laudo de avaliação especialmente levantado para esta Operação ("Laudo de Avaliação"), cuja cópia se encontra anexa ao presente Protocolo como **Anexo II**.

A indicação da Avaliadora será submetida à ratificação pelas assembleias gerais extraordinárias das Partes que deliberarem acerca da Operação.

A Avaliadora (i) declarou não ter qualquer conflito ou interesse comum, atual ou potencial, com as Partes ou seus acionistas e (ii) foi contratada em razão de sua ampla experiência na condução de procedimentos de avaliação de sociedades e na elaboração de laudos de avaliação.

Os custos relacionados à contratação da Avaliadora para a preparação do Laudo de Avaliação serão arcados pela Cindida.

d) Avaliação.

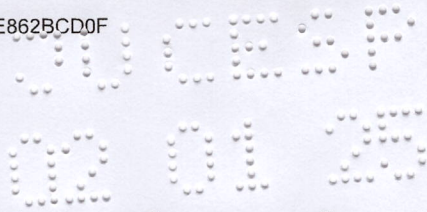
A avaliação da Parcela Cindida foi efetuada pelo valor contábil, com base no Balanço Base, sendo que, conforme o Laudo de Avaliação, a Parcela Cindida foi avaliada em R\$ R\$ 108.767.090,14 (cento e oito milhões setecentos e sessenta e sete mil e noventa reais e quatorze centavos).

e) Crítérios de Avaliação.

O Laudo de Avaliação foi elaborado de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos e aplicados de forma consistente com os requisitos legais e técnico pertinentes, incluindo os previstos nos artigos 183 e 184 da Lei das S.A.

f) Variações Patrimoniais.

Eventuais variações (aumentos ou reduções) patrimoniais da Parcela Cindida que ocorrerem após a Data Base serão absorvidas pela Incorporadora, nos termos do artigo 224, III, da Lei das S.A., efetuando-se os lançamentos necessários nos respectivos livros contábeis e fiscais.



6. **CAPITAL SOCIAL DAS PARTES APÓS A OPERAÇÃO**

a) **Capital Social da Cindida.**

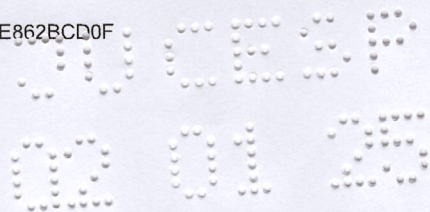
Uma vez aprovada a Operação, com a versão da Parcela Cindida à Incorporadora, o capital social da Cindida será reduzido **de** R\$220.463.073,04 (duzentos e vinte milhões quatrocentos e sessenta e três mil setenta e três reais e quatro centavos), representado por 220.463.073 (duzentos e vinte milhões e quatrocentos e sessenta e três mil e setenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, **para** R\$ 111.695.982,86 (cento e onze milhões e seiscentos e noventa e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), uma redução, portanto, de R\$ 108.767.090,14 (cento e oito milhões setecentos e sessenta e sete mil e noventa reais e quatorze centavos), mediante o cancelamento de 108.767.090 (cento e oito milhões e setecentos e sessenta e sete mil e noventa) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas detidas integralmente pela acionista **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA.**

Conseqüentemente, o art. 5º do estatuto social da Cindida passará a vigorar com a seguinte redação:

***Artigo 5.** O capital social da Companhia é de R\$ 111.695.982,86 (cento e onze milhões e seiscentos e noventa e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), representado por 111.695.982 (cento e onze milhões e seiscentos e noventa e cinco mil e novecentas e oitenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.*

b) **Capital Social da Incorporadora.**

Uma vez aprovada a Operação, com a versão da Parcela Cindida à Incorporadora, o seu valor será destinado à integralização do preço de emissão de 108.767.090 (cento e oito milhões e setecentos e sessenta e sete mil e noventa) novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, sendo o preço de emissão integralmente destinado à conta do capital social da Incorporadora, de forma que o seu capital social passará **de** R\$ 10.001.000,00 (dez milhões e mil reais), representado por 10.001.000 (dez milhões e mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, **para** R\$



118.768.090,14 (cento e dezoito milhões e setecentos e sessenta e oito mil e noventa reais e quatorze centavos), representado por 118.768.090 (cento e dezoito milhões e setecentos e sessenta e oito mil e noventa) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, todas atribuídas ao acionista da Cindida, **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA.**

Conseqüentemente, o art. 5º do estatuto social da Incorporadora passará a vigorar com a seguinte redação:

***Artigo 5.** O capital social da Companhia é de R\$ 118.768.090,14 (cento e dezoito milhões e setecentos e sessenta e oito mil e noventa reais e quatorze centavos), representado por 118.768.090 (cento e dezoito milhões e setecentos e sessenta e oito mil e noventa) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.*

7. APROVAÇÕES

A conclusão da Operação dependerá da realização de assembleias gerais extraordinárias das Partes, a ratificação da contratação da Avaliadora, aprovação do Laudo e deste Protocolo, aprovação da Operação e dos efeitos no capital social das Partes, bem como a autorização aos órgãos da administração das Partes para praticar todos os atos necessários para a implementação da Operação.

As administrações das Partes convocarão as assembleias gerais acima descritas e enviarão esforços para que todas sejam realizadas no menor prazo possível.

8. OUTRAS AVENÇAS

a) Sucessão.

A Incorporadora sucederá a Cindida em todos os seus direitos e obrigações relativos à Parcela Cindida vertida e incorporada ao seu respectivo patrimônio, conforme artigo 229, §1º, da Lei das S.A.

Não haverá solidariedade entre a Cindida e a Incorporadora em relação a quaisquer direitos e obrigações relativos à Parcela Cindida, nos termos do parágrafo único do artigo 233 da Lei das S.A.

b) Título de Transferência.

Nos termos do artigo 234 da Lei das S.A., a certidão de registro dos atos societários da Operação servirá como título hábil para transferir a propriedade, posse, fruição e demais direitos para a Incorporadora, bem como para sub-rogar a Incorporadora em todos os contratos, acordos, acertos ou quaisquer outros direitos relacionados aos bens e direitos que compõem a Parcela Cindida vertida a cada uma delas.

c) Declaração.

As Partes declaram, para os fins da Lei Federal nº 7.433, de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/86, que não existem, até a presente data, ações em trâmite fundadas em direitos reais e pessoais, bem como ônus reais relativos ao imóvel que compõe a Parcela Cindida, sob pena de responder civil e criminalmente por eventual falsidade na declaração, dispensando as certidões de tributos imobiliários a que se refere a Lei Federal nº 7.433/85, observado o § 2º do inciso V do Artigo 1º do Decreto nº 93.240/86.

d) Autorização aos Administradores.

Os administradores das Partes ficarão autorizados a praticar todos os atos necessários à implementação da Operação, ficando sob a responsabilidade da Cindida arcar com todos os custos e despesas decorrentes dessa Operação.

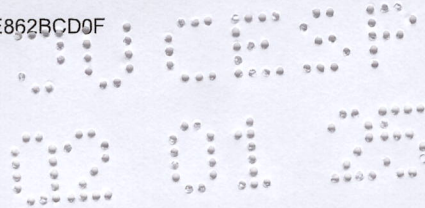
9. CONDIÇÕES GERAIS

a) Independência.

Cada Cláusula, subcláusula e alínea deste Protocolo constitui um comprometimento, compromisso ou disposição deste instrumento. No caso de qualquer disposição deste Protocolo ser conclusivamente estabelecida como sendo ilegal, tal disposição será considerada independente deste Protocolo, mas todas as outras disposições deste Protocolo permanecerão em pleno vigor e eficácia.

b) Aditamento e renúncia.

Nenhum aditamento ou modificação a este Protocolo será válido a menos que efetuado por escrito e assinado pelas Partes, referindo-se especificamente a este Protocolo e declarando a intenção das Partes em modificar ou alterar o mesmo.



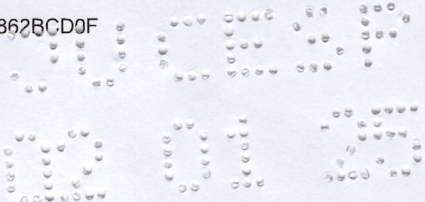
Qualquer renúncia a qualquer termo ou condição deste Protocolo deve ser realizado por documento escrito assinado pela Parte que buscou arcar com tal renúncia, referindo-se especificamente ao termo ou condição a que se renúncia, e nenhuma renúncia será considerada de modo a constituir uma renúncia a qualquer outro descumprimento do mesmo ou de qualquer outro termo ou condição deste Protocolo.

c) Assinatura Eletrônica

Este Protocolo, bem como seus anexos, serão assinados eletronicamente, pelo que as Partes expressamente declaram, de maneira inequívoca, que tal modalidade de assinatura é juridicamente válida, exequível e suficiente para vincular as Partes a todos os termos e condições aqui previstos, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. Além disso, as Partes reconhecem que os documentos em formato eletrônico são plenamente válidos e declaram que são de fato os assinantes deste Protocolo, nos termos do art. 10, §2º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e do artigo 6º do Decreto nº 10.278/2020. Ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Protocolo em local ou data diverso, o local e data de celebração deste Protocolo serão, para todos os fins e efeitos, o local e data de assinatura indicados abaixo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Protocolo, de forma eletrônica, nos termos do item 9(c), sendo dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do referido artigo 784 da Lei nº 13.105 (conforme alterado pela Lei nº 14.620/2023).

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.



Página de assinaturas do Protocolo e Justificação celebrado em 19 de dezembro de 2024

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Por: Dani Ajbeszyc

Por: Rômulo Otoni Andrade

Assinado por:
Dani Ajbeszyc
1568F8114673453...

DocuSigned by:
Rômulo Otoni Andrade
94C9D4C914C8496...

CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Por: Dani Ajbeszyc

Por: Rômulo Otoni Andrade

Assinado por:
Dani Ajbeszyc
1568F8114673453...

DocuSigned by:
Rômulo Otoni Andrade
94C9D4C914C8496...

^{DS}
FSCMA

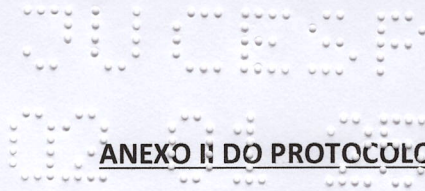
ANEXO I DO PROTOCOLO**PARCELA CINDIDA**

Imóvel denominado “GLP Itatiaia”, registrado sob a matrícula nº 2.002 do Único Oficial de Registro de Imóveis do Município de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro, cuja descrição detalhada se encontra abaixo:

1. **Descrição:** Área 2A, oriunda do remembramento das glebas 2, 4, 5 e 7, desmembradas do imóvel denominado fazenda “Pasto de Fora”, zona rural do Município de Itatiaia, com 201.640,00m², com as seguintes características: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 7A, de coordenadas N 7514453.492 e E 547440.571m; deste, segue confrontando com SERVIDÃO EXISTENTE, com os seguintes azimutes e distâncias: 136°50’29” e 28,000m até o vértice 7B, de coordenadas N 7514431.645m e E 547461.057m; 174°08’16” e 94,753m até o vértice 5B, de coordenadas N 7514338.550m e E 547472.361m; 165°51’02” e 143.537m até o vértice 4B, de coordenadas N 7514200.438m e E 547506.666m; 145°09’05” e 165.878m até o vértice 2B, de coordenadas N 7514062.6530 E547600.089m; 128°18’28” e 180.832m até o vértice 2C, de coordenadas N 7513950.799m e E 547741.682m; deste, segue confrontando com RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 249°40’50” e 80.000m até o vértice 2D, de coordenadas N 7513922.867m e E547666.252m; 205°36’59” e 21,500m até o vértice 2E, de Coordenadas N75139000.681m e E547655.614; 246°38’11” e 140.000m até o vértice de 2F, de coordenadas N7513851.917 e E547524.236m; deste confrontando com CIA. BRASILEIRA DE PNEUMÁTICOS MICHELIN, com os seguintes azimutes e distâncias: 315°37’05” e 114.422m até o vértice 2G, de coordenadas N 7513935.184m e E547442.745m; 297°18’52” e 90.564m até o vértice 2H, de coordenadas N 7513976.741m e E 547362.280m; 307°58’58” e 8.014m até o vértice 2I, de coordenadas N7513981.673m e E 547355.963m; 308°43’44” e 60.750m até o vértice 4E, de coordenadas N7514019.681m e E547308.571m; 316°19’04” e 111.771m até o vértice 4F, de coordenadas N7514102.106m e E547229.853m; 284°14’10” e 14.479m até o vértice 4G, de coordenadas N7514105.666m e E547215.818m; 282°04’40” e 94.685m até o vértice 5E, de coordenadas N7514123.360m e E547133.129m; 277°45’15” e 49.576m até o vértice 5F, de coordenadas N 7514130.049m e E547084.007m; 343°18’25” e 51.023m até o vértice 5G de coordenadas N7514178.921m e E 547069.351m; 358°33’03” e 16.716m até o vértice 5H, de coordenadas N 7514195.632m e E 547068.928m; 358°41’59” e 43.300 até o vértice 7E, de coordenadas N 7514238.920m e E 547067.946m; 8°03’23” e 24.487m até o vértice 7F, de coordenadas N7514263.165m e E547071.377m; 318°20’36” e 98.213m até o vértice 7G, de coordenadas N 7514335.126m e E547007.361m; deste, segue confrontando com a GLEBA 9 de propriedade de herdeiros de Humberto Bernardes e Ciléa Reis Bernardes, com as seguintes azimutes e distâncias: 74°43’05” e 452.000m até o vértice 7A, ponto inicial da descrição do

perímetro.

2. **Número de inscrição imobiliária:** 236.14.02.10.000.001;
3. **Endereço:** Rodovia Presidente Dutra, KM 316, Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro;
4. **Título Aquisitivo:** Ata de Assembleia Geral da BRC XVII Empreendimentos Imobiliários LTDA (CNPJ/MF nº 08.857.644/0001-02) datada de 02 de maio de 2011, registrada na JUCESP sob nºs 3530041552-3 e 340846/11-22 em 29 de agosto de 2011, conforme R.08 da matrícula nº 2.002 do Único Oficial de Registro de Imóveis do Município de Itatiaia/RJ; e
5. **Valor de Avaliação:** R\$ 123.239.851,27 (cento e vinte e três milhões duzentos e trinta e nove mil oitocentos e cinquenta e um reais e vinte e sete centavos).



ANEXO I DO PROTOCOLO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01235
02 01 25



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01235/24-01

Rec Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-01235/24-01

DATA-BASE: 01 de dezembro de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS

1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela administração de REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., doravante denominada LOG 331, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.857.635/0001-11, para proceder à avaliação do acervo líquido contábil, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) –, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido de LOG 331 na data-base, nos termos dos artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76, tem em vista verificar o valor contábil da parcela a ser vertida à CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada CRATER, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 53.279.745/0001-06, para fins de cisão parcial.

A parcela-objeto é composta por contas a receber, adiantamentos, propriedades para investimento e contas a pagar, conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de LOG 331 é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC –, assim como pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que tal processo seja livre de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela companhia está descrito no Anexo 3 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 01 de dezembro de 2024, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame das contas que englobam os determinados ativos e passivos constantes do Anexo 1 deste Relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial de LOG 331. Assim, examinamos o referido acervo líquido conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto está livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Essa ação depende do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção significativa no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Em tal análise, o contador considera os controles internos pertinentes à elaboração do balanço patrimonial da empresa para planejar os processos apropriados às circunstâncias, mas não com vistas a expressar uma opinião sobre a efetividade de tais documentos.

O trabalho abarca, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 108.767.090,14 (cento e oito milhões, setecentos e sessenta e sete mil, noventa reais e quatorze centavos), referente ao acervo líquido resumido no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial de LOG 331 na data-base, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido da companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

6. ÊNFASE

Chamamos a atenção para o fato de que, na data da emissão deste Laudo contábil, não estão vigentes práticas contábeis brasileiras relacionadas ao tema ASG (ambiental, social e governança). Tais práticas contábeis sobre ASG, quando emitidas e vigentes, podem ocasionar, em data ainda não conhecida, impactos nos ativos e passivos da sociedade objeto deste Laudo. Essa incerteza pode ter desfecho relevante, decorrente de evento futuro, mas que não afeta a conclusão sobre o valor contábil dos itens avaliados na data-base. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

AP SIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.

CRC/RJ-005112/O-9

**MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:10
591829711**

Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:10591829
711
Dados: 2024.12.18
13:46:27 -03'00'

MIGUEL CÔR TES CARNEIRO MONTEIRO
Diretor
Contador (CRC/SP-344323/O-6)

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo do acervo líquido
3. Detalhamento dos imóveis a serem cindidos (fornecido pela administração de LOG 331, não tendo sido objeto de conferência pela APSIS)
4. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por LOG 331
5. Glossário

UNIVERSITAT
DE VALÈNCIA

ANEXO 1

| ATIVO | | PASSIVO | |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------|
| CIRCULANTE | 19.681.001,78 | CIRCULANTE | 53.153.071,81 |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 4.173.871,71 | NÃO CIRCULANTE | 195.434.774,59 |
| CLIENTES | 1.068.335,94 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 126.647.969,98 |
| CRÉDITOS DIVERSOS | 14.439.394,13 | CAPITAL SOCIAL | 150.713.875,03 |
| NÃO CIRCULANTE | 355.554.214,60 | LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS | (24.065.905,05) |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 15.595.020,96 | | |
| IMPOSTOS DIFERIDOS | 15.595.020,96 | | |
| INVESTIMENTOS | 339.959.193,64 | | |
| PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO | 339.959.193,64 | | |
| TOTAL | 375.235.816,38 | TOTAL | 375.235.816,38 |

VANESSA DOS
SANTOS
MACEDO:3015120689
9

Assinado de forma digital
por VANESSA DOS SANTOS
MACEDO:30151206899
Dados: 2024.12.12 09:36:38
-03'00'

| Contas de Resultado | Período | Acumulado |
|--|---------|-----------------|
| RESULTADO COM VENDAS BENS MÓVEIS/IMÓVEIS | 0,00 D | 12.792.897,01 C |
| RECEITA LIQUIDA DE BENS MÓVEIS/IMÓVEIS | 0,00 C | 20.150.013,95 C |
| CUSTO COM ALUGUEIS DE IMÓVEIS | 0,00 D | 7.357.116,94 D |
| RESULTADO BRUTO | 0,00 D | 12.792.897,01 C |
| DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS | 0,00 D | 23.770.102,36 D |
| DESPESAS/RECEITAS GERAIS E ADMINISTRAT. | 0,00 D | 23.770.102,36 D |
| RESULTADO ANTES DA CSLL/IRPJ E DAS PART | 0,00 D | 10.977.205,35 D |
| PROVISÕES DO PERÍODO | 0,00 D | 4.055.707,21 C |
| RESULTADO LÍQUIDO | 0,00 D | 6.921.498,14 D |

Assinado de forma digital por
VANESSA DOS SANTOS
MACEDO:30151206899
Dados: 2024.12.12 09:36:56
-03'00'

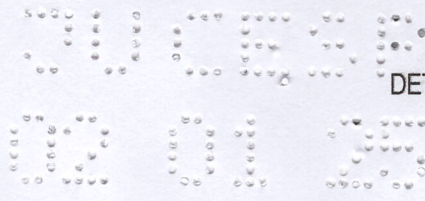
UNEP
00125

ANEXO 2

| REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| BALANÇO PATRIMONIAL (R\$) | SALDOS EM 01/12/2024 | ACERVO A SER CINDIDO |
| ATIVO CIRCULANTE | 19.681.601,78 | 1.443.286,49 |
| Caixa e equivalente de caixa | 4.173.871,71 | - |
| Contas a receber de clientes | 1.160.888,90 | 1.175.637,68 |
| Adiantamentos | 446.787,79 | 267.648,81 |
| Tributos a recuperar | 1.833.974,37 | - |
| Outros ativos | 12.066.079,01 | - |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 355.554.214,60 | 123.239.851,27 |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | 15.595.020,96 | - |
| Impostos diferidos | 15.595.020,96 | - |
| INVESTIMENTOS | 339.959.193,64 | 123.239.851,27 |
| Propriedade para investimento | 339.959.193,64 | 123.239.851,27 |
| IMOBILIZADO | - | - |
| INTANGÍVEL | - | - |
| TOTAL DO ATIVO | 375.235.816,38 | 124.683.137,76 |
| PASSIVO CIRCULANTE | 52.880.191,56 | 15.916.047,62 |
| Fornecedores | 11.672.544,16 | - |
| Obrigações fiscais | 264.484,45 | - |
| Dividendos a pagar | (0,06) | - |
| Outras contas a pagar | 40.943.163,01 | 15.916.047,62 |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 195.707.654,84 | - |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | 195.707.654,84 | - |
| Empréstimos e financiamentos | 180.675.891,83 | - |
| Impostos diferidos | 14.282.102,15 | - |
| Provisão para contingências | 749.660,86 | - |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 126.647.969,98 | 108.767.090,14 |
| Capital social | 150.713.875,03 | 108.767.090,14 |
| Reservas | (17.144.406,91) | - |
| Resultado do exercício/período | (6.921.498,14) | - |
| TOTAL DO PASSIVO | 375.235.816,38 | 124.683.137,76 |

UNIVERSIDAD
DE LOS ANDES

ANEXO 3



DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM CINDIDOS

DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM CINDIDOS, COMO INFORMADO PELA LOG 331

IMÓVEIS A SEREM CINDIDOS PARA CRATER

| Denominação | Endereço | Município | UF | Matricula | Cartório/Comarca | Valor total |
|--------------|---|-----------|----|-----------|-------------------------------|--------------------|
| GLP Itatiaia | Rodovia Presidente Dutra, S/N KM 316 - Centro | Itatiaia | RJ | 2002 | Registro Único de Itatiaia/RJ | R\$ 123.239.851,27 |

Imóveis que compõem o valor de propriedades para investimento apresentado no anexo 2 deste Laudo. Vale ressaltar que não foram efetuados procedimentos de conferência acerca das informações indicadas acima.

UNIVERSIDAD
DE LOS ANDES

ANEXO 4

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR LOG 331

Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Passivos

Os passivos são reconhecidos no balanço quando a Entidade tem uma obrigação presente, legal ou presumida, resultante de eventos passados, e é provável que um recurso econômico seja exigido para sua liquidação. Alguns passivos apresentam incertezas quanto ao prazo e ao valor, sendo estimados por meio de provisões à medida que são incorridos e registrados. As provisões são baseadas nas melhores estimativas do risco envolvido.

SECRET
2015

ANEXO 5

GLOSSÁRIO

A

ABL

Área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abordagem da renda

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

Área equivalente de construção

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Ativos não operacionais

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbitrio

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

G

Gleba urbanizável

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

H

Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

Ver Perdas por desvalorização.

Inferência estatística

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L

Liquidação forçada

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

N

Normas internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P

Padrão construtivo

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

População

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

S

Seguro

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

Evento que causa perda financeira.

T

Taxa de desconto

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

Taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

Medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação forçada

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor de reposição por novo

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor em risco

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

Valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis-chave

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variáveis independentes

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W**WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



APSYS
SOLUÇÕES

Rio de Janeiro | +55 21 2212-6850
apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo | 55 11 4550-2701
apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais | +55 31 98299-6678
apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br

