

PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME nº 23.168.303/0001-13

NIRE 33.2.1065696-1

Ata de Reunião de Sócios Realizada em 30 de agosto de 2022.

- 1. Data, Hora e Local:** Aos 30 dias do mês de agosto de 2022, às 12:30 horas, realizada de forma exclusivamente digital, conforme prerrogativa prevista no parágrafo único do artigo 1.080-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").
- 2. Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade"), nos termos do artigo 1.072, §2º, do Código Civil, a saber: (a) **ZANDA S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.188.100/0001-54, neste ato representada por seu procurador, Sr. **Luiz Alves Filho**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 001.920.317-3, emitida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 104.076.427-49, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial no Centro Empresarial Barra Shopping, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 5, 5º andar, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102; (b) **PEDRO DE GODOY BUENO**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.352.879-5, emitida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 126.861.457-22, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 201, 20º andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04534-000, neste ato representado por sua procuradora, Sra. **Roberta Tavares Bastos**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 131.659 e no CPF/ME sob o nº 088.527.967-03, com endereço comercial no Centro Empresarial Barra Shopping, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 5, 5º andar, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102; e (c) **HIGHLANDS S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede a 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.584.933/0001-34, neste ato representada por seu procurador, Sr. **Luiz Alves Filho**, acima qualificado.
- 3. Composição da Mesa:** Presidente: Luiz Alves Filho; e Secretária: Roberta Tavares Bastos.

DS
LAF

DS
RTB

Página 1 de 5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 03/31

4. **Ordem do dia:** Deliberar sobre (i) a aprovação do “Protocolo e Justificação da Cisão Parcial da PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda. com incorporação da Parcela Cindida pela PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado pela administração da Sociedade e da PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 05, sala 501, parte, Ed. Montreal, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.168.303/0001-13 (“PTR13”) na presente data (“Protocolo e Justificação”), o qual estabeleceu os termos e condições da cisão parcial da PTR13 com a versão da parcela cindida para a Sociedade; (ii) a ratificação da indicação da empresa especializada RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob nº CRC 2SP030.002/O-7 e no CNPJ/ME sob o nº 16.549.480/0001-84, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2º andar, Barra Funda, CEP 01139-000 (“Empresa Avaliadora”), responsável pela avaliação a valor contábil da parcela cindida do patrimônio líquido da PTR13 a ser incorporada pela Sociedade, com base no balanço patrimonial da PTR13, levantado em 31 de julho de 2022 (“Parcela Cindida”), bem como pela elaboração do respectivo laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”); (iii) a aprovação do Laudo de Avaliação; (iv) a aprovação da incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade, nos termos do Protocolo e Justificação, com o consequente aumento do capital social da Sociedade; (v) a ratificação dos atos praticados pelos administradores da Sociedade no âmbito da incorporação da Parcela Cindida e a autorização para a realização de todas as medidas e atos necessários à implementação da incorporação da Parcela Cindida; e (vi) a alteração do endereço da sede da Sociedade.

5. **Deliberações:** Após análise dos itens constantes da ordem do dia, os sócios, sem reservas ou ressalvas, decidiram, por unanimidade de votos:

- (i) aprovar os termos e condições do Protocolo e Justificação, o qual consta da presente ata como **Anexo I**;
- (ii) ratificar a indicação da Empresa Avaliadora;
- (iii) aprovar o Laudo de Avaliação, cuja cópia integra o **Anexo 4.2** do Protocolo e Justificação, o qual avaliou a Parcela Cindida com base no seu valor contábil em 31 de julho de 2022, no montante de R\$ 11.564.321,36 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos

DS



Página 2 de 5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 04/31

e vinte e um reais e trinta e seis centavos);

- (iv) aprovar a incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade, conforme detalhado no Laudo de Avaliação e nos termos do Protocolo e Justificação, com o conseqüente aumento do capital da Sociedade no valor de R\$ 11.564.321,36 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos), desprezando-se os centavos, mediante a emissão de 11.564.321 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e uma) novas quotas, passando este de R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais) para R\$ 11.665.321,00 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), dividido em 11.665.321 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e uma) quotas, as quais são subscritas pelos sócios da PTR15, observado o mesmo percentual devido por cada sócio no seu capital social, e integralizadas com a Parcela Cindida incorporada, da seguinte forma:

(a) 5.666.517 (cinco milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dezessete) novas quotas serão atribuídas à **Zanda S.à.r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.188.100/0001-54;

(b) 2.948.902 (dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil, novecentas e duas) novas quotas serão atribuídas à **Pedro de Godoy Bueno**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.352.879-5, emitida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 126.861.457-22, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 201, 20º andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.534-000; e

(c) 2.948.902 (dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil, novecentas e duas) novas quotas serão atribuídas à **Highlands S.à.r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.584.933/0001-34;

Em conseqüência do acima exposto, o *caput* da Cláusula 5ª do contrato social da Sociedade passará a vigorar com a seguinte nova redação:

DS
UF

DS
RTB

“CLÁUSULA 5ª. O capital social da sociedade é de R\$ 11.665.321,00 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), dividido em 11.665.321 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e uma) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente e bens, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	5.716.007	R\$ 5.716.007,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	2.974.657	R\$ 2.974.657,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	2.974.657	R\$ 2.974.657,00	25,5%
Total	11.665.321	R\$ 11.665.321,00	100%

- (v) ratificar os atos praticados pelo administrador da Sociedade no âmbito da incorporação da Parcela Cindida, inclusive a assinatura do Protocolo e Justificação, e autorizar o administrador da Sociedade a praticar os demais atos necessários à implementação da incorporação da Parcela Cindida, restando aprovado, conseqüentemente, a assinatura da competente alteração do contrato social da Sociedade de modo a refletir as deliberações aprovadas nesta data.
- (vi) autorizar a alteração do endereço da sede da Sociedade para: Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 05, sala 501, parte, Ed. Montreal, Barra da Tijuca, CEP 22640-102.

6. Lavratura, Leitura da ata e encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada a presente ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi assinada pelos representantes da sociedade.

30 de agosto de 2022.

(Assinaturas seguem na próxima página)

DS
LAF

DS
RTB

Página 4 de 5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 06/31

(Página de assinaturas da Ata de Reuniões de Sócios da
PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda., realizada em 30 de agosto de 2022)

Mesa:

DocuSigned by:

Luiz Alves Filho

D9723F8FD3F04F4...

Luiz Alves Filho

Presidente

DocuSigned by:

Roberta Tavares Bastos

D1ADA9FA3393401...

Roberta Tavares Bastos.

Secretária

Sócios:

DocuSigned by:

Luiz Alves Filho

D9723F8FD3F04F4...

ZANDA S.à r.l.

Representada por: Luiz Alves Filho

DocuSigned by:

Roberta Tavares Bastos

D1ADA9FA3393401...

PEDRO DE GODOY BUENO

Representado por: Roberta Tavares Bastos.

DocuSigned by:

Luiz Alves Filho

D9723F8FD3F04F4...

HIGHLANDS S.à r.l.

Representada por: Luiz Alves Filho

Certificado de conclusão

ID de envelope: D4DBB0AA44864EDEB7180CEF79949484

Estado: Concluído

Assunto: Utilize o serviço DocuSign: 1322-2022-7 PTR13 - Laudo de avaliação do acervo líquido V2.pdf, PT...

Envelope de origem:

Página do documento: 62

Assinaturas: 26

Autor do envelope:

Certificar páginas: 5

Iniciais: 114

Claudete Correa Claudete

Assinatura guiada: Ativada

Avenida das Américas, 4200 bl 5 - 501

Selo do ID do envelope: Ativada

Barra da Tijuca

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Rio de Janeiro, BR-RJ 22640-102

clcorrea.fw@signoinvestimentos.com.br

Endereço IP: 189.3.196.82

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: Claudete Correa Claudete

Local: DocuSign

01/09/2022 09:15:43

clcorrea.fw@signoinvestimentos.com.br


Eventos do signatário

Anna Karla Riguetti Pacheco

anna.karla@signoinvestimentos.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 D64E90637E06401...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.3.196.82

Carimbo de data/hora

Enviado: 01/09/2022 09:39:09

Visualizado: 01/09/2022 10:29:56

Assinado: 01/09/2022 10:30:37

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

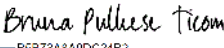
Aceite: 01/09/2022 10:29:56

ID: 7b4f3f00-4e9e-4364-a3e9-57201ba09774

Bruna Pulhese Ticom

bruna.ticom@signoinvestimentos.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 B6B73A8A00DC24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 187.112.7.165

Enviado: 01/09/2022 09:39:10

Visualizado: 01/09/2022 09:41:18

Assinado: 01/09/2022 09:43:27

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:


Aceite: 01/09/2022 09:41:18

ID: 7fc39198-0617-4cc4-b60e-9ac6e379f922

Luiz Alves Filho

lalves@signoinvestimentos.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 D9723F8FD3F04F4...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 179.218.137.199

Enviado: 01/09/2022 09:39:09

Visualizado: 01/09/2022 09:39:51

Assinado: 01/09/2022 09:42:05

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

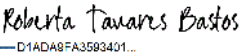
Aceite: 01/09/2022 09:39:51

ID: 1ef66d82-4a9c-4fab-9ab0-1b6a6d784764

Roberta Tavares Bastos

rbastos@bhcadvogados.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 D1AD48FA3593401...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.3.196.82

Enviado: 01/09/2022 09:39:10

Visualizado: 01/09/2022 09:40:45

Assinado: 01/09/2022 09:42:11

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 01/09/2022 09:40:45

ID: 2ee124e4-983d-4ac9-b306-9fb980677602

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Grace Lourenço gsantos@bhcadvogados.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 01/09/2022 09:39:11
Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Não disponível através do DocuSign		
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	01/09/2022 09:39:11
Entrega certificada	Segurança verificada	01/09/2022 09:40:45
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	01/09/2022 09:42:11
Concluído	Segurança verificada	01/09/2022 10:30:37
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos		

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis

Em 31 de julho de 2022

DS DS
LAF RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis

Aos
Administradores da
PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.
Rio de Janeiro - RJ

Dados da organização contábil

- 1. RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples**, empresa com sede estabelecida na cidade de São Paulo, Avenida Marquês de São Vicente, n.º 182, 2º andar, Barra Funda, Cep: 01.139-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 16.549.480/0001-84, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 2SP030.002/O-7, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Anderson Marques Yoshimura, contador, portador do RG n.º 42.349.161-1, inscrito no CPF sob o n.º 351.177.178-13, e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 1SP-293.997/O-3, residente e domiciliado em São Paulo - SP com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela Administração da **PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.** (“**Sociedade**”) para proceder à avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **31 de julho de 2022**, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, resumido no **Anexo III**, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2.** O laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **31 de julho de 2022** da **PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede estabelecida à Av. Das Américas n.º 4.200, bloco 5, Sala 501 (parte), Barra da Tijuca, Cep: 22.640-907, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.158.933/0001-07, tem por objetivo a cisão parcial da **PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.**, com incorporação do acervo líquido cindido apresentado resumidamente no **Anexo I** pela empresa **PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, com sede estabelecida à Av. Das Américas n.º 4.200, bloco 5, Sala 501, Barra da Tijuca, Cep: 22.640-907, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.168.303/0001-13.

DS DS
LAF RTB

2

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n.º de protocolo.



Pag. 11/31

Responsabilidade da Administração sobre as informações contábeis

3. A Administração da Sociedade é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, 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 Sociedade está descrito no **Anexo III** do laudo avaliação.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade do contador

4. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **31 de julho de 2022**, 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 aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos e passivos que constam do **Anexo I** a esse relatório e que naquela data estavam registrados no balanço patrimonial da Sociedade. Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido objeto de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
5. A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes em relação ao acervo líquido para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Sociedade. O trabalho inclui, 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 apropriada para fundamentar nossa conclusão.

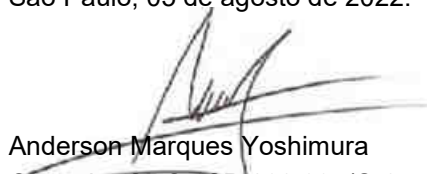
DS
LAF

DS
RTB

Conclusão

6. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 11.564.321,36 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos)** dos ativos e passivos resumidos no **Anexo I**, conforme constavam do balanço patrimonial em **31 de julho de 2022**, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido formado por determinados ativos e passivos da **PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.**, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

São Paulo, 05 de agosto de 2022.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7



DS
LAF

DS
RTB

4

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 13/31

PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Balanço patrimonial

Em 31 de julho de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo I - Ativos e passivo cindidos

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	PTR13 antes da CISÃO	Parcela cindida	PTR13 após CISÃO
ATIVO NÃO CIRCULANTE	63.887.911,86	(11.690.949,58)	52.196.962,28
Investimentos	62.970.577,35	(11.647.950,00)	51.322.627,35
Imobilizado, líquido	917.334,51	(42.999,58)	874.334,93
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	6.820.382,92	(126.628,22)	6.693.754,70
Tributos diferidos	6.820.382,92	(126.628,22)	6.693.754,70
ACERVO LÍQUIDO	57.067.528,94	(11.564.321,36)	45.503.207,58

Investimentos: Representado por um imóvel residencial, identificado por imóvel Lucio Costa 5100/101.

Imobilizado, líquido: Representado por aproximadamente 23 itens do ativo imobilizado, compreendendo máquinas, equipamentos, móveis, utensílios e equipamentos de informática.

Talita Ferreira Verdan

Contadora CRC RJ 097.129/O-0

CPF 074.338.427-05




Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.

PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Balança patrimonial

Em 31 de julho de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo II - Balança patrimonial em 31 de julho de 2022 (antes e pós cisão)

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	PTR13 antes da CISAÇÃO	Parcela cindida	PTR13 após CISAÇÃO
ATIVO CIRCULANTE	57.004.458,81	0,00	57.004.458,81
Caixa e equivalentes de caixa	1.340.455,96	0,00	1.340.455,96
Contas a receber, líquido	32.120,00	0,00	32.120,00
Estoque	54.949.470,00	0,00	54.949.470,00
Adiantamentos	564.551,71	0,00	564.551,71
Outros créditos	117.861,14	0,00	117.861,14
ATIVO NÃO CIRCULANTE	63.887.911,86	(11.690.949,58)	52.196.962,28
Investimentos	62.970.577,35	(11.647.950,00)	51.322.627,35
Imobilizado, líquido	917.334,51	(42.999,58)	874.334,93
TOTAL DO ATIVO	120.892.370,67	(11.690.949,58)	109.201.421,09
PASSIVO CIRCULANTE	1.186.466,60	0,00	1.186.466,60
Fornecedores	530.335,27	0,00	530.335,27
Obrigações com pessoal	503.586,93	0,00	503.586,93
Tributos a recolher	152.544,40	0,00	152.544,40
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	6.820.382,92	(126.628,22)	6.693.754,70
Tributos diferidos	6.820.382,92	(126.628,22)	6.693.754,70
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	112.885.521,15	(11.564.321,36)	101.321.199,79
Capital social subscrito	126.673.897,00	(11.564.321,36)	115.109.575,64
Capital social à integralizar	(2.900.000,00)	0,00	(2.900.000,00)
Lucro / (prejuízo) acumulado	(10.888.375,85)	0,00	(10.888.375,85)
TOTAL DO PASSIVO	120.892.370,67	(11.690.949,58)	109.201.421,09

Talita Ferreira Verdán

Contadora CRC RJ 097.129/O-0

CPF 074.338.427-05

DS
LAFDS
RTB

6

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.

Pag. 15/31

PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis
Em 31 de julho de 2022
(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo III

1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Companhias por Ações e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As informações financeiras são apresentadas em Real, incluindo centavos, que é a moeda funcional da Sociedade.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.2. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de impairment.

2.3. Estoque

Os imóveis em reforma ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

DS
LAF

DS
RTB

7

PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 31 de julho de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

2.4. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas.

A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

2.5. Imobilizado, líquido

Composto pelos bens tangíveis registrados ao custo de aquisição e são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear e leva em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos. Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

2.6. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perda possível são apenas divulgados em nota. Os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

DS
LAF

DS
RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 31 de julho de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

2.7. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Sociedade e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.8. Instrumentos financeiros

(a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Sociedade classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Sociedade mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Sociedade classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

DS DS
LAF RTB

PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 31 de julho de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Sociedade reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Sociedade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

* * *

DS
LAF

DS
RTB

10

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 19/31

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA
PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA
PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

30 DE AGOSTO DE 2022

DS
LRF

DS
RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, os administradores abaixo assinados da:

- A. PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 05, sala 501, parte, Ed. Montreal, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.158.933/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2.1066279-1, neste ato representada por seu administrador, Sr. **Luiz Alves Filho**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 001.920.317-3, emitida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 104.076.427-49, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial no Centro Empresarial Barra Shopping, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 5, 5º andar, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102 (“PTR13”); e
- B. PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 05, sala 501, parte, Ed. Montreal, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.168.303/0001-13, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2.1065696-1, neste ato representada por seu administrador, Sr. **Luiz Alves Filho**, acima qualificado (“PTR15” e, em conjunto com a PTR13, doravante referidas como as “Sociedades”).

Após procederem e concluírem estudos para a cisão parcial da PTR13, com a versão da parcela cindida de seu patrimônio líquido para a PTR15 (“Cisão Parcial”), observadas as disposições constantes nos artigos 223 a 226 e 229 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”) e dos artigos 1.116 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), conforme aplicáveis, celebram o presente Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda. com Incorporação da Parcela Cindida pela PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Protocolo e Justificação”), o qual será submetido à aprovação dos sócios da PTR13 e PTR15, nas respectivas Reuniões de Sócios (“Reunião de Sócios”).

1. CONDIÇÕES GERAIS E JUSTIFICAÇÃO

1.1. Este Protocolo e Justificação tem por objeto a definição dos termos e condições da Cisão Parcial, a qual se justifica pela necessidade de segregação de determinados ativos da PTR13, visando uma estrutura mais orientada para o negócio, bem como mais eficiente do ponto de vista organizacional e de gestão empresarial.

DS
LAF

DS
RTB

1.2. Os administradores da PTR13 e da PTR15, após a realização dos estudos julgados necessários, entenderam que a implementação da operação proposta atende aos interesses das partes.

1.3. Uma vez aprovada a Cisão Parcial e o presente Protocolo e Justificação pelos sócios da PTR13 e da PTR15, a PTR15 receberá a parcela cindida do patrimônio da PTR13 com o conseqüente aumento do capital social.

2. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL ANTES DA CISÃO PARCIAL

2.1. Atual Composição do Capital Social da PTR13. O capital social da PTR13 é atualmente de R\$ 126.673.897,00 (cento e vinte e seis milhões, seiscentos e setenta e três mil, oitocentos e noventa e sete reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado, dividido em 126.673.897 (cento e vinte e seis milhões, seiscentos e setenta e três mil, oitocentos e noventa e sete) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	62.070.210	R\$ 62.070.210,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	32.301.844	R\$ 32.301.844,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	32.301.843	R\$ 32.301.843,00	25,5%
Total	126.673.897	R\$ 126.673.897,00	100%

2.1.1. Sem prejuízo do quadro social indicado na Cláusula 2.1 acima, Dulce Pugliese de Godoy Bueno (CPF/ME sob o nº 097.403.417-72) é usufrutuária do direito de voto de 18.174.844 (dezoito milhões, cento e setenta e quatro mil, oitocentas e quarenta e quatro) quotas de propriedade de Pedro de Godoy Bueno e de 18.174.843 (dezoito milhões, cento e setenta e quatro mil, oitocentas e quarenta e três) de propriedade de Highlands S.à.r.l.

2.2. Atual Composição do Capital Social da PTR15. O capital social da PTR15 é atualmente de R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 101.000 (cento e uma mil) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	49.490	R\$ 49.490,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	25.755	R\$ 25.755,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	25.755	R\$ 25.755,00	25,5%
Total	101.000	R\$ 101.000,00	100%

2.1.2. Sem prejuízo do quadro social indicado na Cláusula 2.1 acima, Dulce Pugliese de Godoy

DS
LAF

DS
RTB

Bueno (CPF/ME sob o nº 097.403.417-72) é usufrutuária do direito de voto de 25.755 (vinte e cinco mil, setecentas e cinquenta e cinco) quotas de propriedade de Pedro de Godoy Bueno e de 25.755 (vinte e cinco mil, setecentas e cinquenta e cinco) quotas de propriedade de Highlands S.à.r.l.

3. PARCELA CINDIDA

3.1. A parcela do patrimônio líquido da PTR13 a ser vertida à PTR15 é composta pelo valor do imóvel descrito e caracterizado no **Anexo 3.1** ao Presente Protocolo, no valor de R\$ 11.647.950,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e sete mil e novecentos e cinquenta reais), acrescido do imobilizado, líquido de R\$ 42.999,58 (quarenta e dois mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e oito centavos), e reduzido dos tributos diferidos, no montante de R\$ 126.628,22 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e vinte e oito reais e vinte e dois centavos), totalizando, portanto, R\$ 11.564.321,36 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos), conforme contabilizada no balanço patrimonial da PTR13 levantado em 31 de julho de 2022 ("Data Base") ("Parcela Cindida").

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA PARCELA CINDIDA

4.1. Crítério de Avaliação. A Parcela Cindida foi avaliada com base no seu valor contábil na Data Base.

4.2. Laudo de Avaliação. Para fins da Cisão Parcial, a RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob nº CRC 2SP030.002/O-7 e no CNPJ/ME sob o nº 16.549.480/0001-84, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2º andar, Barra Funda, CEP 01139-000 ("Empresa Avaliadora") foi contratada para proceder à avaliação e determinar o valor contábil da Parcela Cindida, conforme laudo de avaliação constante do **Anexo 4.2** do presente Protocolo e Justificação ("Laudo de Avaliação"), o qual será submetido à aprovação dos sócios da PTR13 e PTR15.

4.2.2. A Empresa Avaliadora responsável pela avaliação declarou (i) não ter interesse, direto ou indireto, nas Sociedades, bem como não haver outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse, e (ii) que os sócios e/ou administradores das Sociedades, conforme aplicável, não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento das informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade de suas conclusões.

4.3. Variações Patrimoniais. As variações patrimoniais dos ativos que compõem a Parcela Cindida ocorridas entre a Data Base e a data da aprovação da Cisão Parcial integrarão os movimentos contábeis da PTR13 e, na data de aprovação da Cisão Parcial, relativa e exclusivamente à Parcela Cindida, serão transferidas à PTR15.

DS
LAF

DS
RTB

5. EFEITOS DA CISÃO PARCIAL

5.1. Continuidade da PTR13. A Cisão Parcial não importará em qualquer descontinuidade das atividades da PTR13, nem alteração do seu objeto social.

5.2. Capital Social da PTR13 após a Cisão Parcial. Em decorrência da Cisão Parcial, o capital social da PTR13 sofrerá uma redução no montante de R\$ 11.564.321,36 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos), desprezando-se os centavos, com o cancelamento de 11.564.321 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentas e vinte e uma) quotas representativas do capital social da PTR13, sendo (i) 5.666.517 (cinco milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dezessete) quotas de titularidade de Zanda S.à.r.l.; (ii) 2.948.902 (dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil, novecentas e duas) quotas de titularidade de Pedro de Godoy Bueno; e (iii) 2.948.902 (dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil, novecentas e duas) quotas de titularidade de Highlands S.à.r.l, passando o seu capital social de R\$ 126.673.897,00 (cento e vinte e seis milhões, seiscentos e setenta e três mil, oitocentos e noventa e sete reais) para R\$ 115.109.576,00 (cento e quinze milhões, cento e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado, dividido em 115.109.576 (cento e quinze milhões, cento e nove mil, quinhentas e setenta e seis) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Em consequência do acima exposto, após a aprovação da Cisão Parcial, o *caput* da Cláusula 5ª do contrato social da PTR13 passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"CLÁUSULA 5ª. *O capital social da Sociedade é de R\$ 115.109.576,00 (cento e quinze milhões, cento e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado, dividido em 115.109.576 (cento e quinze milhões, cento e nove mil, quinhentas e setenta e seis) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os sócios:*

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	56.403.693	R\$ 56.403.693,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	29.352.942	R\$ 29.352.942,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	29.352.941	R\$ 29.352.941,00	25,5%
Total	115.109.576	R\$ 115.109.576,00	100%

5.3. Capital Social da PTR15 após a Cisão Parcial. Após a Cisão Parcial, o capital social da PTR15 será aumentado no montante de R\$ 11.564.321,36 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos), desprezando-se os centavos, mediante a emissão de 11.564.321 (onze milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentas e vinte e uma) novas quotas, passando este de R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais) para R\$ 11.665.321,00 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), dividido em 11.665.321 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil,

DS
LAF

DS
RTB

trezentas e vinte e uma) quotas, as quais são subscritas pelos sócios da PTR15, observado o mesmo percentual detido por cada sócio no seu capital social, e integralizadas com a Parcela Cindida incorporada, da seguinte forma:

- (a) 5.666.517 (cinco milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dezessete) novas quotas serão atribuídas à **ZANDA S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.188.100/0001-54;
- (b) 2.948.902 (dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil, novecentas e duas) novas quotas serão atribuídas à **PEDRO DE GODOY BUENO**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.352.879-5, emitida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 126.861.457-22, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 201, 20º andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.534-000; e
- (c) 2.948.902 (dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil, novecentas e duas) novas quotas serão atribuídas à **HIGHLANDS S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.584.933/0001-34.

Em consequência do acima exposto, após aprovação da Cisão Parcial, o *caput* da Cláusula 5ª do contrato social da PTR15 passará a vigorar com a seguinte nova redação:

CLÁUSULA 5ª. O capital social da sociedade é de R\$ 11.665.321,00 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), dividido em 11.665.321 (onze milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e uma) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente e bens, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	5.716.007	R\$ 5.716.007,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	2.974.657	R\$ 2.974.657,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	2.974.657	R\$ 2.974.657,00	25,5%
Total	11.665.321	R\$ 11.665.321,00	100%

6. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

6.1. Aprovações Societárias da PTR13. (A) será realizada a Reunião de Sócios, no âmbito da qual: (i) será aprovado este Protocolo e Justificação; (ii) será ratificada a contratação da Empresa Avaliadora como responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação; (iii) será aprovado o Laudo de Avaliação; (iv) será aprovada a Cisão Parcial, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Protocolo e Justificação;

DS
LAF

DS
RTB

com a conseqüente redução do capital social; e (v) serão ratificados os atos já praticados pelos administradores da PTR13 no âmbito da Cisão Parcial, bem como tais administradores serão autorizados a realizar todas as medidas e atos necessários à implementação da Cisão Parcial; e **(B)** será celebrada uma alteração do contrato social da PTR13, no âmbito da qual: (i) será consignada a aprovação da Cisão Parcial, com a conseqüente redução do capital social; (ii) será aprovada a redução de capital social da PTR13, observado o mesmo percentual detido por cada sócio no capital social da PTR13; e (iii) será aprovada a alteração da Cláusula 5ª do contrato social da PTR13 de forma a refletir a deliberação do item (ii) anterior.

6.2. Aprovações Societárias da PTR15. (A) será realizada a Reunião de Sócios, no âmbito da qual: (i) será aprovado este Protocolo e Justificação; (ii) será ratificada a contratação da Empresa Avaliadora como responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação; (iii) será aprovado o Laudo de Avaliação; (iv) será aprovada a incorporação da Parcela Cindida, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Protocolo e Justificação; e (v) serão ratificados os atos já praticados pelos administradores da PTR15 no âmbito da incorporação da Parcela Cindida, bem como tais administradores serão autorizados a realizar todas as medidas e atos necessários à implementação da incorporação da Parcela Cindida; e **(B)** será celebrada uma alteração do contrato social da PTR15, no âmbito da qual: (i) será consignada a aprovação da incorporação da Parcela Cindida com o conseqüente aumento do capital social, observado o mesmo percentual detido por cada sócio no capital social da PTR15; (ii) será aprovado o aumento de capital social da PTR15; e (iii) será aprovada a alteração da Cláusula 5ª do contrato social da PTR15 de forma a refletir a deliberação do item (ii) anterior.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Direito de Retirada. Não haverá direito de retirada para os sócios da PTR13 dissidentes da deliberação que aprovar a Cisão Parcial.

7.2. Sucessão em Direitos e Obrigações. A Cisão Parcial será conduzida de acordo com o artigo 229, §1º, da Lei das S.A. e com este Protocolo e Justificação, sendo a PTR15 responsável tão somente pelas obrigações relacionadas à Parcela Cindida a ela vertida, sem solidariedade com quaisquer outras obrigações da PTR13, conforme previsto no artigo 233, § único, da Lei das S.A., podendo quaisquer credores oferecerem oposição à Cisão Parcial em até 90 (noventa) dias após publicados os atos da Cisão Parcial.

7.3. Responsabilidade. A PTR15 não assumirá qualquer responsabilidade, individual ou solidária, por quaisquer débitos, obrigações ou responsabilidades da PTR13, de qualquer natureza, que não tenham sido para ela transferidos através da Parcela Cindida.

7.4. Atos dos Administradores. Uma vez aprovada a Cisão Parcial e a incorporação da Parcela Cindida, os administradores das Sociedades ficarão responsáveis e autorizados a tomarem as medidas necessárias para a implementação dos termos e condições pactuados neste Protocolo e Justificação, em observância à lei aplicável e aos seus respectivos contratos sociais.

DS
LAF

DS
RTB

7.5. Lei Regente. O presente Protocolo e Justificação reger-se-á e interpretar-se-á de acordo com as leis da República Federativa Brasileira.

7.6. Foro. Fica desde já eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Protocolo e Justificação.

7.7. Assinatura Digital. As Sociedades concordam e declaram que a celebração deste Protocolo e Justificação poderá ser feita de acordo com o disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, com dispensa de assinatura digital por meio de certificados emitidos em conformidade com os parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil (ICP-Brasil), sendo certo que o meio de comprovação da autoria e integridade deste instrumento é admitido pelas Sociedades como válido. A data de celebração deste Protocolo e Justificação, para todos os fins, será a data indicada ao final do Protocolo e Justificação, ainda que as assinaturas digitais ou eletrônicas sejam apostas em outra data. Todas as assinaturas aqui apostas em meio eletrônico, na forma aqui prevista, e ainda que não se trate de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil, têm plena validade e são suficientes para a autenticidade, integridade, existência e validade deste instrumento.

E, por estar assim justa e contratada, as Sociedades assinam o presente Protocolo e Justificação na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

30 de agosto de 2022

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

DS
LAF

DS
RTB

8

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 27/31

(Página de assinaturas do Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda. com incorporação da parcela cindida pela PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de agosto de 2022)

PTR 13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

Luiz Alves Filho

D0723F8FD3E04E4...

Nome: Luiz Alves Filho

Cargo: Administrador

PTR 15 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

Luiz Alves Filho

D0723F8FD3F04F4...

Nome: Luiz Alves Filho

Cargo: Administrador

Testemunhas:

DocuSigned by:

1. *Anna Karla Riquetti Pacheco*

DB4FB0537E65401

Nome:

CPF/ME:

DocuSigned by:

2. *Bruna Pulhese Ticom*

B5B73A8A0DC24B2...

Nome:

CPF/ME:

(Anexo 3.1 ao Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda. com incorporação da parcela cindida pela PTR15 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de agosto de 2022)

ANEXO 3.1
IMÓVEL CINDIDO DA PTR13

Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Av Lucio Costa, 5.100 - Bl 1 - Apto 101, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ	201.502 do 9º Ofício do Registro de Imóveis – Rio de Janeiro - RJ	R\$11.647.950,00
<p>Apartamento 101 do Bloco 01 designado Edifício PEBBLE BEACH, do empreendimento denominado Barra Golden Green, a ser construído sob o nº. 5.100 pela AVENIDA SERNAMBETIBA, com direito a 04 vagas de garagem situadas no subsolo, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ e a correspondente fração ideal de 0,0281 do respectivo terreno designado lote 03 do PAL 42.353 que mede na sua totalidade 81.60m de frente e fundos por 53,00m mais 21,21m à direita, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo mais 62,00m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno à esquerda 53,00m mais 21,21m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno mais 62,00m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo confronta à direita com o lote 02 à esquerda com o lote 04 e nos fundos com o lote 06, todos do PAL 42.353 e de propriedade da G.D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A ou sucessos, Inscrição no FRE nº. 722.312 (MP) CL nº. 9.133-0. Proprietária: G.D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, com sede nesta cidade, CGC nº. 29.952.306/0001-20 e que adquiriu o terreno em virtude de incorporação feita a SITRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme escritura de 16.10.86 do 18º Ofício, Livro 4.585 Fls. 52, registrada sob o nº. 5 nas matrículas 119.653, 119.654, 119.655, sob o nº7 nas matrículas 119.652 e 119.656 e sob o nº. 8 na matrícula 119.657 em 19/05/87. INDICADOR REAL. L 4-BZ, FL 029, Nº 108212. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 1994.</p>		

DS
LAF

DS
RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



(Anexo 4.2 ao Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da PTR 13 Investimentos Imobiliários Ltda. com incorporação da parcela cindida pela PTR 15 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de agosto de 2022)

ANEXO 4.2
LAUDO DE AVALIAÇÃO

[página a seguir]

DS
LAF

DS
RTB

11

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



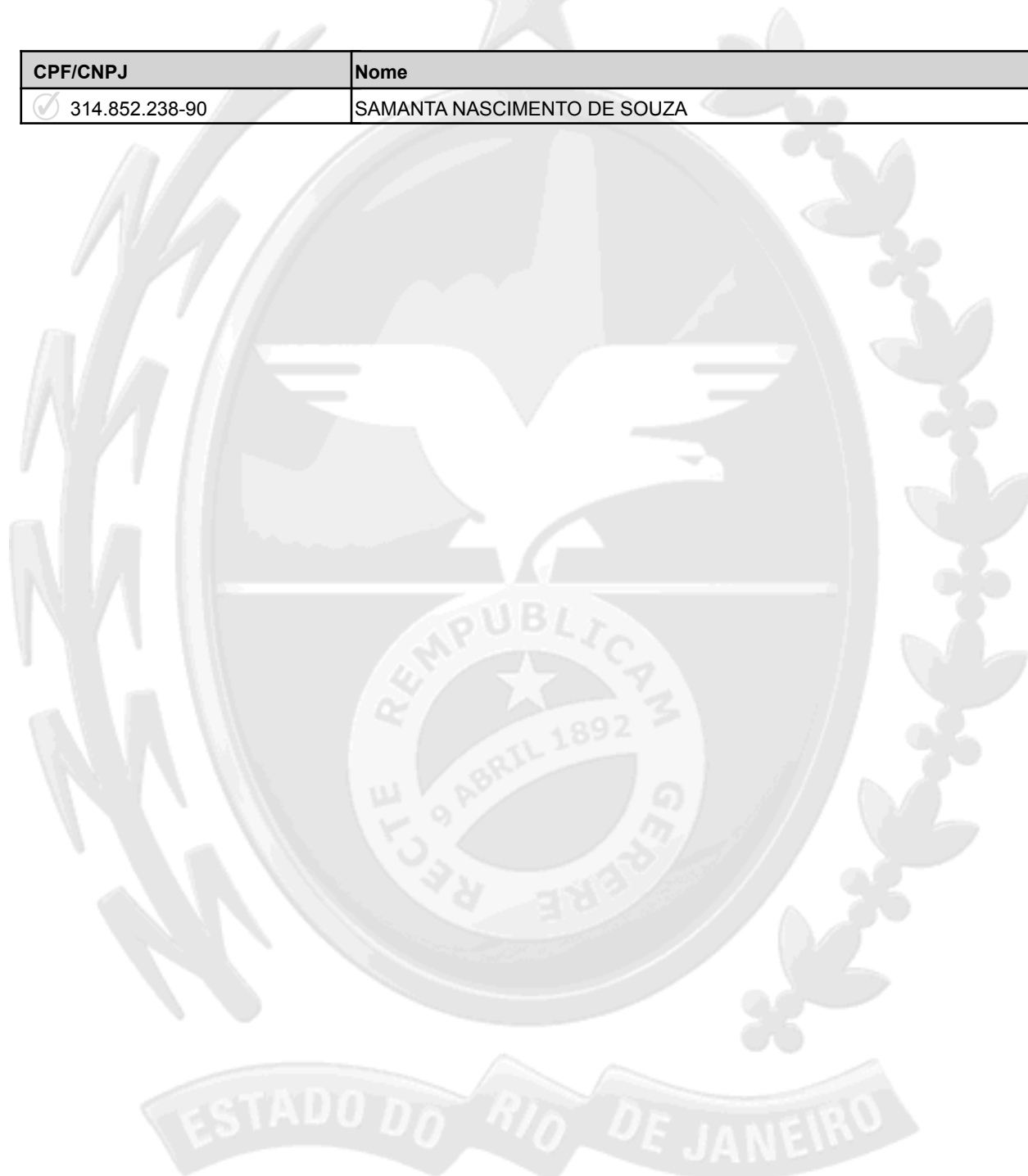
Pag. 30/31



IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE 33.2.1065696-1, PROTOCOLO 00-2022/703160-1, ARQUIVADO EM 28/09/2022, SOB O NÚMERO (S) 00005111486, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 314.852.238-90	SAMANTA NASCIMENTO DE SOUZA



28 de setembro de 2022.

Jorge Paulo Magdaleno Filho
 Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR15 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1065696-1 Protocolo: 00-2022/703160-1 Data do protocolo: 08/09/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 28/09/2022 SOB O NÚMERO 00005111486 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 1F179E9B0AC7D4A65163A708C3B5E3122D86F4B798941E6E07CED4D6A04C72A9

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 31/31