

PÁTIO LONDRINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ nº 09.191.802/0001-0

São Paulo – SP

Laudo de Avaliação



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DA
PÁTIO LONDRINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
PARA FINS DE INCORPORAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO POR ALLOS S/A
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade estabelecida na cidade do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 18.500 –sala 521, Recreio dos Bandeirantes – RJ, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 03.423.123/0003-95, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro, sob o nº. 000810/0 - F – RJ, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Jorge Luiz Calaza Rocha, contador, portador do RG nº 04724326-6 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 600.423.117-72 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do RJ sob o nº 062.580/O-1, residente e domiciliado a Av. Rosauro Estelita, 155 – Bl. 03 – Ap. 704 – Barra da Tijuca – RJ – CEP:22793-319, após ter procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar o Laudo de Avaliação sobre o acervo líquido, avaliado a valor contábil da **PÁTIO LONDRINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Condomínio Vila Olímpia Corporate, Torre B, 5º andar, conjunto de salas corporativas 51-54, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.191.802/0001-09 (doravante denominada “PÁTIO LONDRINA” ou “Sociedade Incorporada”), a ser incorporado por **ALLOS S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.878.397/0001-32 (doravante denominadas “ALLOS” ou “Incorporadora”).

O presente laudo de avaliação está disposto em seções, conforme a seguir demonstrado:

- I. Objetivo;
- II. Critérios de Avaliação;
- III. Extensão dos Exames;
- IV. Balanço Patrimonial da PÁTIO LONDRINA em 31 de dezembro de 2025, e acervo líquido a ser incorporado, avaliado a valor contábil; e
- V. Conclusão.

DS
JLCR



I. Objetivo

O presente laudo de avaliação tem como objetivo registrar a avaliação, pelo valor contábil, do acervo líquido da PÁTIO LONDRINA a ser incorporado por ALLOS, na data base de 31 de dezembro de 2025, por força de operação de incorporação.

A PATIO LONDRINA possui, na presente data, capital social totalmente subscrito e integralizado no valor de R\$125.592.578,01 (cento e vinte e cinco milhões, quinhentos e noventa e dois mil, quinhentos e setenta e oito reais e um centavo) dividido em 158.244.609 (cento e cinquenta e oito milhões, duzentas e quarenta e quatro mil, seiscentas e nove) quotas.

O acervo a ser cindido inclui:

- (i) 20,1% (vinte inteiros e um centésimo por cento) das frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nº 136.175 a 136.189, 136.191 a 136.459 e 136.690 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, melhor descritos no Anexo I deste Protocolo e Justificação, no valor de R\$ 44.408.052,14 (quarenta quatro milhões, quatrocentos e oito mil, cinquenta dois reais e quatorze centavos);
- (ii) 14% (quatorze por cento) das frações ideais do imóvel objeto da matrícula nº 37.883 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra/SP; melhor descritos no Anexo I deste Protocolo e Justificação, no valor de R\$ 96.570.029,49 (noventa seis milhões, quinhentos e setenta mil, vinte nove reais e quarenta nove centavos);
- (iii) 1.098 (mil e noventa e oito) quotas da SDT3 Centro Comercial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.463.746/0001-67, com sede no Estado e Cidade de São Paulo, na Avenida Taboão da Serra, 2643, KM 271,5, Cidade Intermap, CEP 06768-200. no valor de R\$ 411.404,72 (quatrocentos e onze mil, quatrocentos e quatro reais e setenta dois centavos); e
- (iv) demais ativos e passivos demonstrados no item IV do laudo avaliados no montante líquido de R\$ 4.032.728,41 (quatro milhões, trinta dois mil, setecentos e vinte oito reais e quarenta um centavos), totalizando o acervo líquido em R\$ 145.422.214,76 (cento e quarenta cinco milhões, quatrocentos e vinte dois mil, duzentos e quatorze reais e setenta seis centavos).

DS
JLCR



II. Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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.

III. Alcance dos trabalhos e responsabilidade do auditor independente

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2025, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTA 20(R1), aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

DS
JLCR



IV. Balanço Patrimonial da PÁTIO LONDRINA, em 31/12/2025, e acervo líquido a ser incorporado, avaliado a valor contábil.

PÁTIO LONDRINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	
CNPJ nº 09.191.802/0001-09	
Balanço patrimonial	
Em 31 de dezembro de 2025	
(em reais)	
DESCRIÇÃO	Saldo em 31 de dezembro de 2025
Ativo circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	417.274,36
Aplicações financeiras	7.154.520,30
Contas a receber	5.709.977,11
Impostos e contribuições a recuperar	862.977,03
Despesas antecipadas	97.927,55
Outros saldos a receber	421.983,01
	14.664.659,36
Não circulante	
Contas a receber	1.159.219,47
Depósitos judiciais	258.911,99
Outros saldos a receber	56.700,00
Investimentos	411.404,72
Propriedades para investimento	140.978.081,63
Imobilizado	11.753,00
	142.876.070,81
Total do ativo	157.540.730,17
Passivo circulante	
Fornecedores	316.125,30
Impostos e contribuições a recolher	706.377,18
Outras obrigações	10.140.416,83
	11.162.919,31
Passivo não circulante	
Provisão para contingências	736.476,10
Impostos diferidos	158.498,51
Receitas diferidas	35.334,16
Outras obrigações	25.287,33
	955.596,10
Acervo líquido	145.422.214,76
Capital social	125.592.578,01
Lucros acumulados	19.829.636,75

 DS
 JLCR


V. Conclusão

Após os devidos exames e verificações técnicas por nós efetuados na PÁTIO LONDRINA e com base nos dados referidos neste Laudo de Avaliação, consideramos que o valor contábil do acervo líquido da PÁTIO LONDRINA, na data base de 31 dezembro de 2025, é de R\$ 145.422.214,76 (cento e quarenta cinco milhões, quatrocentos e vinte dois mil, duzentos e quatorze reais e setenta seis centavos), avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, correspondente aos bens, direitos e obrigações relativos ao presente laudo, a ser incorporado pela ALLOS.

Portanto, tendo em vista os dados acima descritos, consideramos que o valor contábil do acervo líquido da PÁTIO LONDRINA a ser vertido para ALLOS, em virtude de processo de incorporação, não acarretará aumento do capital social da ALLOS, que deverá somente – em contrapartida do recebimento do patrimônio da PÁTIO LONDRINA – declarar extintos seus investimentos na sociedade. O patrimônio líquido da PÁTIO LONDRINA encontra-se integralmente refletido no patrimônio líquido da ALLOS em decorrência da aplicação do método de equivalência patrimonial, totalizando R\$ 145.422.214,76 (cento e quarenta cinco milhões, quatrocentos e vinte dois mil, duzentos e quatorze reais e setenta seis centavos), correspondente ao patrimônio líquido incorporado.

E, assim, concluem este LAUDO DE AVALIAÇÃO, dando-o por exato e verdadeiro, datado e assinado, para que se produzam os efeitos da lei.

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2026.

Jorge Luiz Calaza Rocha

66D90A662A12406...

JORGE LUIZ CALAZA ROCHA
CONTADOR - CRC - RJ n° 62.580/0-1
GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES
CRC - DF n° 000810/0 - F - RJ

