

CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ nº 14.750.461/0001-96

Rio de Janeiro – RJ

Laudo de Avaliação



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DA
CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
PARA FINS DE INCORPORAÇÃO PELA 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 **CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede social na Av. Vicente de Carvalho nº. 909, loja 201, CEP 21.210-623, Vila da Penha, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.750.461/0001-96, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA sob NIRE 33.2.0914684-0 (doravante denominada “CEZANNE” ou “Sociedade Incorporada”), a ser incorporado pela **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 22.430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA sob NIRE 33.3.0033251-1 (doravante denominada “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 CEZANNE, em 31 de dezembro de 2025, e acervo líquido a ser cindido, 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 CEZANNE a ser incorporado pela ALLOS, na data base de 31 de dezembro de 2025, por força de operação de incorporação.

A CEZANNE possui, na presente data, capital social totalmente subscrito e integralizado no valor de R\$ R\$ 216.344.424,00 (duzentos e dezesseis milhões e trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e vinte e quatro reais), dividido em 216.344.424 (duzentos e dezesseis milhões e trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e vinte e quatro) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

O acervo a ser incorporado inclui, 65% (sessenta e cinco por cento) das frações imobiliárias dos imóveis objeto das matrículas nº 225.698 a 225.716, 225.720 a 225.737, 247.268, 247.269, 247.270, 247.258 a 247.266 e 224.974 do 8º Cartório do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, no valor líquido de R\$ 201.121.230,38 (duzentos e um milhões, cento e vinte um mil, duzentos e trinta reais e trinta oito centavos) e demais ativos e passivos demonstrados no item IV do laudo avaliados no montante líquido de R\$ 30.211.224,58 (trinta milhões, duzentos e onze mil, duzentos e vinte quatro reais e cinquenta oito centavos), totalizando o acervo líquido em R\$ 231.332.454,96 (duzentos e trinta um milhões, trezentos e trinta dois mil, quatrocentos e cinquenta quatro reais e noventa seis centavos).

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

DS
JLCR



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.

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

CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	
CNPJ nº 14.750.461/0001-96	
Balanço patrimonial	
Em 31 de dezembro de 2025	
(em reais)	
	31/12/2025
Ativo circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	2.770.243,34
Aplicações financeiras	7.774.966,42
Contas a receber	7.242.357,71
Impostos e contribuições a recuperar	452.337,27
Outros saldos a receber	4.757.266,76
	22.997.171,50
Não circulante	
Contas a receber	3.669.708,20
Depósitos judiciais	2.802.606,37
Outros saldos a receber	368.926,72
Investimentos	26.412.355,62
Propriedades para investimento	201.121.230,38
Intangível	31.575,21
	234.406.402,50
Total do ativo	257.403.574,00
Passivo circulante	
Fornecedores	378.990,25
Impostos e contribuições a recolher	6.979.057,54
Receitas diferidas	40.227,64
Outras obrigações	5.747.656,05
	13.145.931,48
Passivo não circulante	
Provisão para contingências	2.340.956,49
Impostos diferidos	10.175.756,82
Receitas diferidas	372.282,02
Outras obrigações	36.192,23
	12.925.187,56
Acervo líquido	231.332.454,96
Capital social	216.344.487,65
Lucros acumulados	14.987.967,31

DS
 JLCR



V. Conclusão

Após os devidos exames e verificações técnicas por nós efetuados na CEZANNE e com base nos dados referidos neste Laudo de Avaliação, consideramos que o valor contábil do acervo líquido da CEZANNE, na data base de 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 231.332.454,96 (duzentos e trinta um milhões, trezentos e trinta dois mil, quatrocentos e cinquenta quatro reais e noventa seis centavos), avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Portanto, tendo em vista os dados acima descritos, consideramos que o valor contábil do acervo líquido da CEZANNE 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 CEZANNE – declarar extintos seus investimentos na sociedade. O patrimônio líquido da CEZANNE encontra-se integralmente refletido no patrimônio líquido da ALLOS em decorrência da aplicação do método de equivalência patrimonial, totalizando R\$ 231.332.454,96 (duzentos e trinta um milhões, trezentos e trinta dois mil, quatrocentos e cinquenta quatro reais e noventa 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, 24 de março 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

