

JUCESP
20 02 24



JUCESP PROTOCOLO
0.265.341/24-3



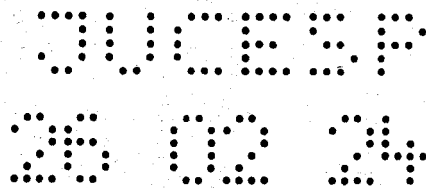
NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NIRE 35.300.624.149

CNPJ nº 52.348.874/0001-38

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 20 DE FEVEREIRO DE 2024**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 20 de fevereiro de 2024, às 10 horas, na sede social da **NK 264 Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 3. MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Bernardo Sequeira Taier, e pela Secretária, a Sra. Ingrid Gross Pizzo.
- 4. ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** "Protocolo e Justificação da Incorporação da NK 242 Empreendimentos e Participações S.A., NK 270 Empreendimentos e Participações S.A., NK 273 Empreendimentos e Participações S.A. e NK 264 Empreendimentos e Participações S.A. pela REC Cumbica S.A.", celebrado entre os diretores da Companhia e os diretores da **(a) REC Cumbica S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º Andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 23.851.994/0001-55, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.300.486.404 ("Cumbica"); **(b) NK 242 Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.396.790/0001-44, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.300.613.937, neste ato



representado na forma de seu estatuto social ("NK 242"); **(c) NK 270 Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 52.350.193/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.624.181 ("NK 270"); e **(d) NK 273 Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 52.349.231/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.624.041 ("NK 273" e, quando mencionada em conjunto com a Companhia, NK 242 e NK 270, "Incorporadas") ("Protocolo de Incorporação"), para fins da Incorporação das Incorporadas pela Cumbica; **(ii)** a ratificação da contratação dos peritos avaliadores responsáveis pela elaboração do laudo de avaliação da Companhia, para fins da Incorporação ("Laudo de Avaliação"); **(iii)** a aprovação do Laudo de Avaliação; **(iv)** a aprovação da extinção da Companhia, em razão de sua incorporação pela Cumbica; e **(v)** a autorização para a administração da Companhia adotar todas as providências necessárias à formalização do acima deliberado.

5. DELIBERAÇÕES: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

5.1. Aprovar o Protocolo de Incorporação, cuja cópia autenticada pela Mesa encontra-se anexa à presente ata como **Anexo I**.

5.1.1. Ratificar a nomeação dos avaliadores especializados: : Meden Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.936.447/0001-23, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº CRC/RJ-008590/O-0 ("Empresa Especializada"), para a elaboração do Laudo de Avaliação.

5.2. Após a leitura e análise, foi aprovado o Laudo de Avaliação, para fins da incorporação da Companhia pela Cumbica, que se encontra anexo ao Protocolo de Incorporação.

JUCESP

26 02 24

- 5.3. Aprovar a incorporação do acervo líquido da Companhia, no montante de **R\$362.577,46** (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos), pela Cumbica, nos termos do Protocolo de Incorporação e do Laudo de Avaliação.
- 5.4. Aprovar a extinção da Companhia, em razão da incorporação pela Cumbica, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.
- 5.5. Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi autorizada a lavratura da presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e depois de lida e aprovada, foi por todos os presentes assinada. Mesa: Bernardo Sequeira Taier – Presidente; e Sra. Ingrid Gross Pizzo – Secretária. **Acionista Presente:** BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

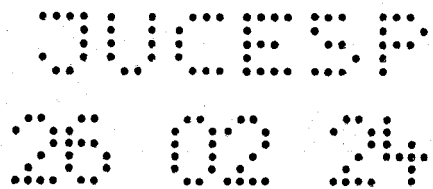
São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

Mesa:

Sr. Bernardo Sequeira Taier
Presidente

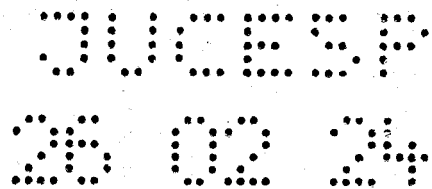
Sra. Ingrid Gross Pizzo
Secretária





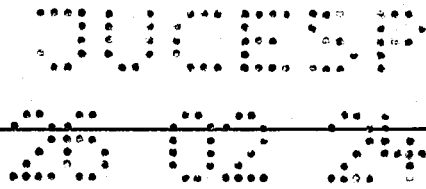
**ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 20 DE FEVEREIRO DE 2024**

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA NK 242 EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S.A., NK 270 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 273
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
PELA REC CUMBICA S.A.**



ANEXO I AO PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA NK 242 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 270 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. PELA REC CUMBICA S.A.

LAUDOS DE AVALIAÇÃO



Número do documento: 38299

Código do documento: a49fc4fd-c263-42d4-9254-0ae4368d0a5a

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/a49fc4fd-c263-42d4-9254-0ae4368d0a5a>

Signatários

Signatário: Ingrid Gross Pizzo

Documento Assinado em: 21/02/2024 às 14:20.

Função: Assinado como parte

E-mail: ingrid.gross@brookfield.com

CPF: 126.803.797-48

IP do Usuário: 74.84.164.36

Signatário: Bernardo Sequeira Taier

Documento Assinado em: 21/02/2024 às 13:47.

Função: Assinado como parte

E-mail: bernardo.taier@brookfield.com

CPF: 045.275.456-98

IP do Usuário: 74.84.164.36



Certificado de Assinatura



O Documento abaixo foi assinado digitalmente e criptografado com certificado digital da cadeia ICP-BRASIL na plataforma DocSales, conforme regulamentado pela Lei No 14.063 de 23 de Setembro de 2020 e encontra-se armazenado em cofre criptografado. Para verificar as assinaturas clique no link acesse <https://web.docsales.com/validador> e digite o Código do Documento abaixo.

Código do documento:

a49fc4fd-c263-42d4-9254-0ae4368d0a5a

Hash do documento:

e029b97ddde3a965f0653b19bcb3951aebb8ff96928cdb4978daf771484577d4



Assinaturas

Ingrid Gross Pizzo
ingrid.gross@brookfield.com

Assinado em 21/02/2024 às 17:20 (UTC) com o IP 74.84.164.36 informando o cpf 126.803.797-48.

Bernardo Sequeira Taier
bernardo.taier@brookfield.com

Assinado em 21/02/2024 às 16:47 (UTC) com o IP 74.84.164.36 informando o cpf 045.275.456-98.

Validador de Documento

Para validar se o documento é válido, acesse: <https://web.docsales.com/validador?uuid=a49fc4fd-c263-42d4-9254-0ae4368d0a5a>





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA
NK 242 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 270 EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S.A., NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E NK 264
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. PELA REC CUMBICA S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas, por seus respectivos administradores, celebram o presente instrumento de justificação e protocolo de incorporação da **NK 242 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 270 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** e **NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** pela **REC CUMBICA S.A.** ("Protocolo e Justificação").

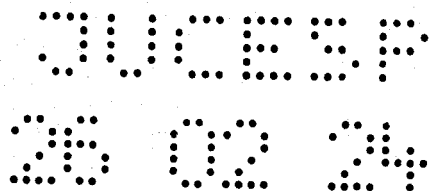
NK 242 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.396.790/0001-44, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("NK 242");

NK 270 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 52.350.193/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("NK 270");

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 52.349.231/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("NK 273");

NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 52.348.874/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("NK 264" e, quando mencionada em conjunto com NK 242, NK 270 e NK 273, "Incorporadas"); e

REC CUMBICA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º Andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 23.851.994/0001-55, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cumbica" ou "Companhia").



I. OBJETO

1.1. Operação. O presente instrumento tem por objeto as justificativas, os termos e condições da incorporação das Incorporadas pela Cumbica, acima qualificadas, a ser submetida à aprovação dos acionistas das Incorporadas e da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.") e dos seus respectivos atos societários ("Operação").

II. JUSTIFICAÇÃO

2.1. Justificação. A Operação está inserida no contexto da aquisição, pelas Incorporadas, das ações de emissão da Companhia, a qual passou a ser integralmente detida pelas Incorporadas, que são afiliadas entre si.

2.1.1. No âmbito dessa aquisição, as Incorporadas realizaram operações de securitização com emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro nas parcelas do preço de aquisição das ações da Companhia ("CRI") e, no caso da NK 264, com CRI e com a emissão de Nota Comercial que serviram de lastro para emissão Certificados de Recebíveis Imobiliários ("NC e CRI" e, quando referido em conjunto com os CRI, as "Dívidas").

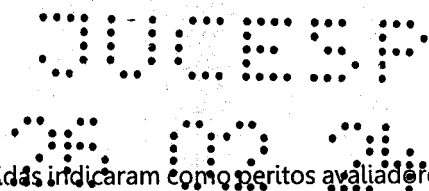
2.1.2. A Companhia é proprietária de imóveis que operam como galpões logísticos e que se encontram locados para terceiros.

2.1.3. Tendo em vista o exposto acima, a Operação se justifica, vez que permitirá **(i)** a redução de custos administrativos, especialmente aqueles relacionados às obrigações comerciais, legais e contábeis; **(ii)** a simplificação da estrutura societária das sociedades envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e **(iii)** a racionalização da estrutura operacional da Companhia, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

2.2. Patrimônio. Devido à incorporação das Incorporadas pela Companhia, todos os elementos ativos e passivos, direitos e obrigações das Incorporadas serão transferidos para o patrimônio da Cumbica.

III. DAS CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO INCORPORADO (AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DAS INCORPORADAS)

3.1. Laudos de Avaliação. Para realizar a avaliação do patrimônio líquido das Incorporadas, bem como do valor dos direitos e obrigações a serem transferidos para a Companhia, a diretoria



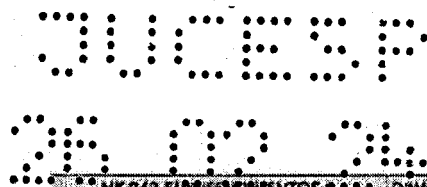
das sociedades envolvidas indicaram como peritos avaliadores especializados: Meden Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.936.447/0001-23, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº CRC/RJ-008590/O-0 ("Empresa Especializada"), para a elaboração dos laudos de avaliação ("Laudos de Avaliação" - Anexo I) pelo valor contábil do patrimônio das Incorporadas a ser incorporado para Cumbica, nos balanços patrimoniais levantados com a data base de 01 de janeiro de 2024 ("Data Base").

3.2. Critério de Avaliação. O patrimônio incorporado das Incorporadas foi avaliado por seu valor contábil.

3.3. Data Base e Valor Atribuído. A avaliação realizada pelos Peritos Especializados teve como base o balanço patrimonial apurado na Data Base. Conforme os Laudos de Avaliação, o patrimônio das Incorporadas, foi avaliado no montante total de **R\$533.750,09** (quinhentos e trinta e três mil, setecentos e cinquenta reais e nove centavos), sendo (i) a parcela do patrimônio da NK 242, composto pelos elementos descritos no item 4.1 abaixo, foi avaliada em R\$65.132,15 (sessenta e cinco mil, cento e trinta e dois reais e quinze centavos) ("Parcela Incorporada NK 242"); (ii) a parcela do patrimônio da NK 270, composto pelos elementos descritos no item 4.2 abaixo, foi avaliada em R\$53.258,94 (cinquenta e três mil, duzentos e cinquenta e oito reais e noventa e quatro centavos) ("Parcela Incorporada NK 270"); (iii) a parcela do patrimônio da NK 273, composto pelos elementos descritos no item 4.3 abaixo, foi avaliada em R\$52.781,54 (cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e um reais e cinquenta e quatro centavos) ("Parcela Incorporada NK 273"); e (iv) a parcela do patrimônio da NK 264, composto pelos elementos descritos no item 4.4 abaixo, foi avaliada em R\$362.577,46 (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos) ("Parcela Incorporada NK 264") ("Patrimônio Líquido").

IV. INCORPORAÇÃO

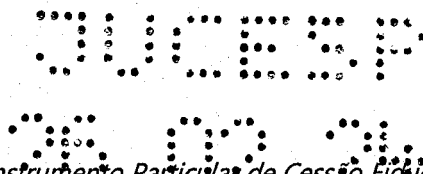
4.1. Versão Patrimonial – NK 242. Por meio da incorporação da NK 242, será transferida à Cumbica a totalidade dos elementos patrimoniais, ativos e passivos, que integram o patrimônio da NK 242. Conforme descrito no respectivo laudo de avaliação, o acervo líquido incorporado da NK 242 é composto da seguinte forma:



NK 242 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	
Demonstrações Financeiras	
Valores em R\$	Saldo em 01/01/2024
ATIVO CIRCULANTE	1.061.845,12
Caixa e equivalentes de caixa	90,00
Caixa restrito	10,00
Despesas antecipadas	8.745,12
Valores a Receber NK242	973.000,00
AFAC	80.000,00
ATIVO NÃO CIRCULANTE	35.786.647,59
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	-
INVESTIMENTOS	35.786.647,59
Investimentos em Cias Cambiá	21.266.294,76
Mais valor investimentos Cambiá	14.450.705,28
Resultado Equivalência Der. 23	69.647,59
IMOBILIZADO	-
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	36.848.492,71
PASSIVO CIRCULANTE	3.290.061,25
Fornecedores aquisição	3.269.224,13
Provisão Auditoria	12.000,00
Outras contas a pagar	90,00
Partes Relacionadas	8.745,12
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	33.493.299,31
Financiamentos e empréstimos	33.422.698,90
Juros sobre financiamentos	70.600,41
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	65.132,15
Capital social	10,00
Lucros/Prejuízos acumulados	(14.877,85)
AFAC	80.000,00
TOTAL DO PASSIVO	36.848.492,71

4.1.1. Para fins de clareza, entre os elementos que compõem o acervo líquido da NK 242 estão os seguintes, que são sucedidos pela Companhia:

- (i) a posição contratual da NK 242 no "*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*", celebrado em 31 de outubro de 2023, com o GLP Investimento Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia ("*FII GLP*"), que estabelece os termos e condições pelos quais a NK 242 adquire diretamente 18.255.121 (dezoito milhões, duzentas e cinquenta e cinco mil, cento e vinte e uma) Ações, representativas de 10% (dez por cento) da totalidade de Ações de emissão da Companhia e, indiretamente, o imóvel objeto da matrícula nº 129.509 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP ("*Contrato de Compra e Venda NK 242*"); e
- (ii) as obrigações de pagamento relacionadas ao CRI no qual a NK 242 consta como devedora, incluindo as posições contratuais da NK 242 no seguintes instrumentos relacionados ao CRI, quais sejam (a) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, no qual a NK 242 comparece como interveniente anuente; e



(b) "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em 22 de dezembro de 2023 ("CF NK 242"), no qual a NK 242 comparece como interveniente anuente.

4.2. Versão Patrimonial – NK 270. Por meio da incorporação da NK 270, será transferida à Cumbica a totalidade dos elementos patrimoniais, ativos e passivos, que integram o patrimônio da NK 270. Conforme descrito no respectivo laudo de avaliação, o acervo líquido incorporado NK 270 é composto da seguinte forma:

NK 270 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Valores em R\$	SALDO EM
	01/01/2024
ATIVO CIRCULANTE	4.759.847,24
Caixa e equivalentes de caixa	1.906,25
Caixa restrito	10,00
Despesas antecipadas	29.647,24
Adiantamento a fornecedores	1.183,75
Valores a Receber NK264	4.647.100,00
AFAC	80.000,00
ATIVO NÃO CIRCULANTE	132.410.596,09
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	-
INVESTIMENTOS	132.410.596,09
Investimentos em Cias Cumbica	78.685.290,62
Mais valor investimentos Cumbica	53.467.609,38
Resultado Equivalência Dez.23	257.696,09
IMOBILIZADO	-
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	137.170.443,33
PASSIVO CIRCULANTE	10.898.390,69
Fornecedores aquisição	10.853.653,45
Provisão Auditoria	12.000,00
Outras contas a pagar	3.090,00
Partes Relacionadas	29.647,24
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	126.218.793,70
Financiamentos e empréstimos	125.952.737,55
Juros sobre financiamentos	266.056,15
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	53.258,94
Capital social	10,00
Lucros/prejuízos acumulados	(26.751,06)
AFAC	80.000,00
TOTAL DO PASSIVO	137.170.443,33

4.2.1. Para fins de clareza, entre os elementos que compõem o acervo líquido da NK 270 estão os seguintes, que são sucedidos pela Companhia:

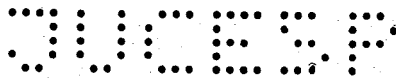
- (i) a posição contratual da NK 270 no "Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças", celebrado em 31 de outubro de 2023, com o FII GLP, que estabelece os termos e condições pelos quais a NK 270 adquire diretamente

67.543.847 (sessenta e sete milhões, quinhentas e quarenta e três mil, novecentas e quarenta e sete) Ações, representativas de 37% (trinta e sete por cento) da totalidade de Ações de emissão da Companhia e, indiretamente, o imóvel objeto das matrículas n.ºs 1.085 e 3.243 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nossa Senhora do Socorro/SE ("Contrato de Compra e Venda NK 270"); e

- (ii) as obrigações de pagamento relacionadas ao CRI no qual a NK 270 consta como devedora, incluindo as posições contratuais da NK 270 nos seguintes instrumentos relacionados ao CRI, quais sejam (a) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, no qual a NK 270 comparece como interveniente anuente; e (b) "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, no qual a NK 270 comparece como interveniente anuente.

4.3. Versão Patrimonial – NK 273. Por meio da incorporação da NK 273, será transferida à Cumbica a totalidade dos elementos patrimoniais, ativos e passivos, que integram o patrimônio da NK 273. Conforme descrito no respectivo laudo de avaliação, o acervo líquido incorporado NK 273 é composto da seguinte forma:

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Valores em R\$	SALDO EM
	01/01/2024
ATIVO CIRCULANTE	9.468.820,85
Caixa e equivalentes de caixa	90,00
Caixa restrito	10,00
Despesas antecipadas	68.920,85
Valores a Receber NK264	9.319.800,00
AFAC	80.000,00
ATIVO NÃO CIRCULANTE	21.471.988,56
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	-
INVESTIMENTOS	21.471.988,56
Investimentos em Cias Cumbica	12.759.775,86
Mais valor investimentos Cumbica	8.670.423,14
Resultado Equivalência Dez.23	41.788,56
IMOBILIZADO	-
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	30.940.809,41
PASSIVO CIRCULANTE	5.295.402,19
Fornecedores aquisição	5.214.391,54
Provisão Auditoria	12.000,00
Outros impostos a pagar	90,00
Partes Relacionadas	68.920,85
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	25.592.625,68
Financiamentos e empréstimos	25.538.679,07
Juros sobre financiamentos	53.946,61
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	52.781,54
Capital social	10,00
Lucros/Prejuízos acumulados	(27.228,46)
AFAC	80.000,00
TOTAL DO PASSIVO	30.940.809,41



4.3.1. Para fins de clareza, entre os elementos que compõem o acervo líquido da NK 273 estão os seguintes, que são sucedidos pela Companhia:

- (i) a posição contratual da NK 273 no "*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*", celebrado em 31 de outubro de 2023, com o FII GLP, que estabelece os termos e condições pelos quais a NK 273 adquire diretamente 10.953.073 (dez milhões, novecentas e cinquenta e três mil e setenta e três) Ações, representativas de 6% (seis por cento) da totalidade de Ações de emissão da Companhia e, indiretamente, o imóvel objeto da matrícula nº 56.385 do Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB ("Imóvel Campina Grande") ("Contrato de Compra e Venda NK 273"); e
- (ii) as obrigações de pagamento relacionadas ao CRI no qual a NK 273 consta como devedora, incluindo as posições contratuais da NK 273 nos seguintes instrumentos relacionados ao CRI, quais sejam o (a) "*Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, no qual a NK 273 comparece como interveniente anuente; e (b) "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, no qual a NK 273 comparece como interveniente anuente.

4.4. Versão Patrimonial – NK 264. Por meio da incorporação da NK 264, será transferida à Cumbica a totalidade dos elementos patrimoniais, ativos e passivos, que integram o patrimônio da NK 264. Conforme descrito no respectivo laudo de avaliação, o acervo líquido incorporado NK 264 é composto da seguinte forma:

NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.		DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	
Valores em R\$		SALDO EM 01/01/2024	
ATIVO CIRCULANTE		610.317,84	
Caixa e equivalentes de caixa		81,10	
Caixa restito		435.010,22	
Contas a receber		150.000,00	
Despesas antecipadas		25.226,52	
ATIVO NÃO CIRCULANTE		168.197.243,68	
REALIZAVEL A LONGO PRAZO		-	
INVESTIMENTOS		168.197.243,68	
Investimentos em Cias Cúbicas		99.951.585,38	
Mais valor investimentos Cúbicas		67.918.314,62	
Resultado Equivalência Dez.23		327.343,68	
IMOBILIZADO		-	
INTANGÍVEL		-	
TOTAL DO ATIVO		168.807.561,52	
PASSIVO CIRCULANTE		159.739.634,08	
Fornecedores aquisição		144.762.472,21	
Provisão Auditoria		12.000,00	
Partes Relacionadas		25.226,52	
Valores a Pagar		14.939.900,00	
Impostos a recolher		35,35	
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		8.705.349,98	
Financiamentos e empréstimos		8.687.000,00	
Juros sobre financiamentos		18.349,98	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		362.577,46	
Capital social		100,00	
Lucros/Prejuízos acumulados		212.477,46	
AFAC		150.000,00	
TOTAL DO PASSIVO		168.807.561,52	

4.4.1. Para fins de clareza, entre os elementos que compõem o acervo líquido da NK 264 estão os seguintes, que são sucedidos pela Companhia:

- (i) A posição contratual da NK 264 no "*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*", celebrado em 31 de outubro de 2023, com o FIL GLP, que estabelece os termos e condições pelos quais a NK 264 adquire diretamente 85.797.068 (oitenta e cinco milhões, setecentas e noventa e sete mil, sessenta e oito) Ações, representativas de 47% (quarenta e sete por cento) da totalidade de Ações de emissão da Companhia e, indiretamente, o imóvel objeto da matrícula nº 139.973 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP ("Contrato de Compra e Venda NK 264");
- (ii) as obrigações de pagamento relacionadas ao CRI no qual a NK 264 consta como devedora, incluindo as posições contratuais da NK 264 nos seguintes instrumentos relacionados ao CRI, quais sejam o (a) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22

DUCEP

de dezembro de 2023, conforme aditado, por

meio do qual a NK 264 transfere e cede 47% (quarenta e sete por cento) de suas ações da Companhia para os Fiduciários; **(b)** "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, pelo qual a NK 264 comparece com interveniente anuente; **(c)** "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, por meio do qual a NK 264 comparece como interveniente anuente; **(d)** "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de dezembro de 2023, por meio do qual a NK 264 presta garantia na modalidade de cessão fiduciária de recebíveis, de determinados certificados de depósito bancário, de sua titularidade aos Fiduciários; e **(d)** "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em Série Única, Para Colocação Privada da NK 264 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 19 de dezembro, conforme aditado, que formaliza a 1ª emissão de notas comerciais escriturais da NK 264, que serão vinculados à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para financiar o pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no Contrato de Compra e Venda NK 264).

4.5. Extinção. Como consequência da incorporação, as Incorporadas serão consideradas completamente extintas para todos os fins de direito, ficando os administradores da Companhia e das Incorporadas autorizados a praticarem todos e quaisquer atos necessários à implementação da Operação, incluindo, mas não se limitando, à transferência dos ativos das Incorporadas à Companhia, baixa de todos os registros das Incorporadas perante os órgãos públicos competentes e respectivos registros, averbações e transferência patrimoniais e tudo mais que for necessário à implementação da incorporação.

4.6. Ausência de Aumento do Capital Social da Cumbica. A incorporação das Incorporadas pela Companhia não implicará aumento de capital ou emissão de novas ações pela Companhia, vez que parte do valor do Patrimônio Líquido é representado pela participação na própria Cumbica.

4.6.1. Divisão das Ações da Cumbica. Efetivada a incorporação, as ações da Companhia que antes eram de titularidade das Incorporadas, serão atribuídas aos acionistas das Incorporadas, na proporção de suas participações nas Incorporadas, quais sejam:

- (i)** 10% (dez por cento) das ações da Companhia, correspondente a 17.968.073 (dezesete milhões, novecentos e sessenta e oito mil e setenta e três) ações ordinárias classe B para o **CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de

DUCEP

de Investimento

investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.610.289/0001-64, cujo administrador é o **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Banco Genial");

- (ii) 6% (seis por cento) das ações da Companhia, correspondente a 10.780.843 (dez milhões, setecentos e oitenta mil, oitocentos e quarenta e três) ações ordinárias classe D, para o **SANDALS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.609.938/0001-07, cujo administrador é o **BANCO GENIAL**;
- (iii) 37% (trinta e sete por cento) das ações da Companhia, correspondente a 66.481.870 (sessenta e seis milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, oitocentos e setenta) ações ordinárias classe C, para o **AJU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.610.191/0001-07, cujo administrador é o **BANCO GENIAL**; e
- (iv) 47% (quarenta e sete por cento) das ações da Companhia, correspondente a 84.449.944 (oitenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, novecentos e quarenta e quatro) ações ordinárias classe A, para o **BPG III LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 42.462.246/0001-25, cujo administrador é o **BANCO GENIAL**.

4.7. Lançamentos Contábeis. Os lançamentos contábeis decorrentes da incorporação, inclusive aqueles correspondentes às eventuais variações patrimoniais ocorridas nas Incorporadas após a Data-Base, até a concretização da Operação, serão realizados diretamente pela Cumbica.

4.8. Sucessão e Transferência. Em decorrência da incorporação das Incorporadas, a Companhia sucederá as Incorporadas em todos e quaisquer seus ativos, passivos, direitos e obrigações, independentemente de quaisquer outras formalidades, além das previstas em lei.

V. APROVAÇÕES E AUTORIZAÇÕES

5.1. Atos Societários e Efeitos. A efetivação da Operação e incorporação das Incorporadas pela Cumbica, assim como os efeitos do presente Protocolo e Justificação, estão sujeitos à

30030

30030

aprovação de seus acionistas em atos societários específicos de todas as companhias, nos quais deverão ser aprovadas todas as condições constantes deste Protocolo e Justificação.

5.2. Arquivamento. Aprovada a Operação, competirá à diretoria da Cumbica promover o arquivamento de todos os atos pertinentes à Operação.

VI. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Lei Aplicável. Esse Protocolo e Justificação deve ser interpretado de acordo com as leis brasileiras, as quais as partes declaram-se inteiramente cientes.

6.2. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como único competente para dirimir eventuais divergências na interpretação e aplicação do presente.

O presente Protocolo e Justificação é assinado de forma digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



**ANEXO I AO PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA NK 242
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., NK 270 EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S.A., NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E NK 264
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. PELA REC CUMBICA S.A.**

LAUDOS DE AVALIAÇÃO



Número do documento: 38297

Código do documento: 55f2cdb0-3987-4013-9597-9ccba1ec93af

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/55f2cdb0-3987-4013-9597-9ccba1ec93af>

Signatários

Signatário: Bernardo Sequeira Taier

Documento Assinado em: 21/02/2024 às 13:47.

Função: Assinado como parte

E-mail: bernardo.taier@brookfield.com

CPF: 045.275.456-98

IP do Usuário: 74.84.164.36

Signatário: Hilton Rejman

Documento Assinado em: 20/02/2024 às 14:04.

Função: Assinado como administrador

E-mail: hilton.rejman@brookfield.com

CPF: 134.863.778-17

IP do Usuário: 74.84.164.36



Certificado de Assinatura



O Documento abaixo foi assinado digitalmente e criptografado com certificado digital da cadeia ICP-BRASIL na plataforma DocSales, conforme regulamentado pela Lei No 14.063 de 23 de Setembro de 2020 e encontra-se armazenado em cofre criptografado. Para verificar as assinaturas clique no link acesse <https://web.docsales.com/validator> e digite o Código do Documento abaixo.

Código do documento:

55f2cdb0-3987-4013-9597-9ccba1ec93af

Hash do documento:

2e01329c05c475ae59975a4300f6fa59508161d76fed3553d8b129dee487ddb9



Assinaturas

Bernardo Sequeira Taier
bernardo.taier@brookfield.com

Assinado em 21/02/2024 às 16:47 (UTC) com o IP 74.84.164.36 informando o cpf 045.275.456-98.

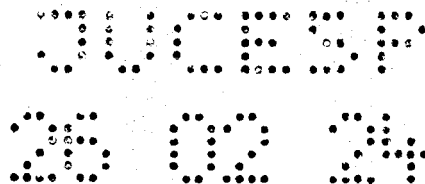
Hilton Rejman
hilton.rejman@brookfield.com

Assinado em 20/02/2024 às 17:04 (UTC) com o IP 74.84.164.36 informando o cpf 134.863.778-17.

Validador de Documento

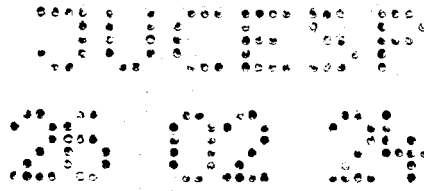
Para validar se o documento é válido, acesse: <https://web.docsales.com/validator?uuid=55f2cdb0-3987-4013-9597-9ccba1ec93af>





NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

*Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido contábil apurado por
meio dos livros contábeis.*



Aos Quotistas e Administradores

BPG III Logística Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia ("Fundo")

Av. das Nações Unidas, 14401, 15 andar, Edifício Paineira B2 PQ. Cidade

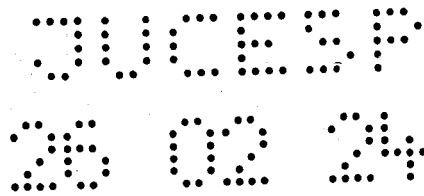
São Paulo – SP

Dados da organização contábil

1. Meden Consultoria Empresarial Ltda. ("Meden Consultoria"), sociedade estabelecida na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua Primeiro de Março, nº 23, 22º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 27.936.447/0001-23, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº CRC/RJ-008590/O-0, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Maurício Emerick Leal, contador, portador do RG nº 22.115.073-3, inscrito no CPF sob o nº 113.621.257-41 e no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº CRC/RJ129193/O-8, residente e domiciliado no Rio de Janeiro – RJ, com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela administração do Fundo, sociedade inscrita no CNPJ nº 42.462.246/0001-25, para proceder à avaliação do Patrimônio Líquido contábil, em 01 de janeiro de 2024, da NK 264 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 264" ou "Companhia"), companhia inscrita no CNPJ nº 52.348.874/0001-38.

Objetivo da avaliação

2. A avaliação do Patrimônio Líquido contábil em 01 de janeiro de 2024 da NK 264 tem por objetivo suportar a incorporação reversa do seu patrimônio pela sua investida REC Cumbica S.A. ("Incorporadora"), companhia inscrita no CNPJ nº 23.851.994/0001-55, em atendimento ao que dispõem os artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

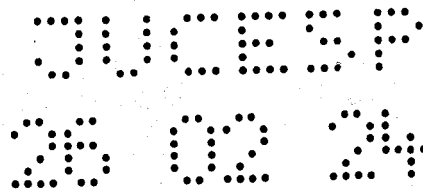


Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

3. A administração da Companhia 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 Companhia está descrito no Anexo II do presente laudo de avaliação.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade do contador

4. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Companhia, em 01 de janeiro de 2024, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame no balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o Patrimônio Líquido contábil apurado para a elaboração do nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
5. A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no Patrimônio Líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis



utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

6. Com base nas análises realizadas, concluímos que o montante de **R\$ 362.577,46 (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos)**, conforme balanço patrimonial em 01 de janeiro de 2024 registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o saldo do Patrimônio Líquido contábil da NK 264 Empreendimentos e Participações S.A., avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2024.

MAURICIO
EMERICK

LEAL:113621257
41

Assinado de forma
digital por MAURICIO
EMERICK
LEAL:11362125741
Dados: 2024.02.19
18:04:19 -03'00'

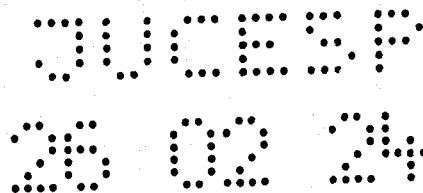
Meden Consultoria Empresarial Ltda.

CRC/RJ-008590/O-0

Maurício Emerick Leal

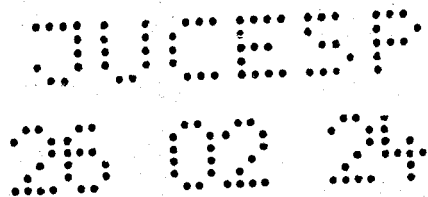
Contador

CRC/RJ-129193/O-8



Quadro demonstrativo do Patrimônio Líquido da Companhia, em 01 de janeiro de 2024, para suportar a incorporação reversa pela Incorporadora, em atendimento ao que dispõem os artigos 226 e 227 da Lei 6.404/76.

NK 264 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Valores em R\$	SALDO EM 01/01/2024
ATIVO CIRCULANTE	610.317,84
Caixa e equivalentes de caixa	81,10
Caixa restrito	435.010,22
Contas a receber	150.000,00
Despesas antecipadas	25.226,52
ATIVO NÃO CIRCULANTE	168.197.243,68
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	-
INVESTIMENTOS	168.197.243,68
Investimentos em Cias Cumbica	99.951.585,38
Mais valia investimentos Cumbica	67.918.314,62
Resultado Equivalência Dez.23	327.343,68
IMOBILIZADO	-
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	168.807.561,52
PASSIVO CIRCULANTE	159.739.634,08
Fornecedores aquisição	144.762.472,21
Provisão Auditoria	12.000,00
Partes Relacionadas	25.226,52
Valores a Pagar	14.939.900,00
Impostos a recolher	35,35
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	8.705.349,98
Financiamentos e empréstimos	8.687.000,00
Juros sobre financiamentos	18.349,98
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	362.577,46
Capital social	100,00
Lucros/Prejuízos acumulados	212.477,46
AFAC	150.000,00
TOTAL DO PASSIVO	168.807.561,52



PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS COMPANHIA

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

a) Demonstrações Contábeis

O balanço patrimonial levantado na data base foi elaborado a partir de diretrizes contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que seguem os pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

b) Moeda funcional e de apresentação

O balanço patrimonial e os elementos patrimoniais objeto da avaliação estão apresentados em Real brasileiro (BRL), que é a moeda funcional da Companhia.

c) Ativo Circulante

- **Caixa e equivalente de caixa:**

O saldo de Caixa e equivalentes de caixa inclui substancialmente dinheiro em caixa e/ou depósitos bancários com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

- **Caixa restrito:**

Representado pelo montante de liquidez imediata, que é designado pela Companhia a uma finalidade específica.

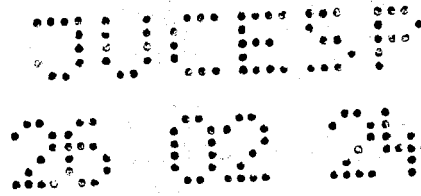
- **Contas a Receber:**

Consiste em créditos a receber à título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, para atender as necessidades de capital de giro da Companhia.

d) Ativo Não Circulante

- **Investimentos participações societárias:**

Este item é representado primordialmente pelo investimento realizado na Incorporadora. Conforme práticas adotadas pela administração da Companhia,



este investimento é reconhecido contabilmente pelo método do custo de aquisição.

e) Passivo Circulante

- **Fornecedores Aquisição:**

As obrigações de pagamento aos fornecedores estão substancialmente associadas à Parcela de Fechamento estipulada no contrato de compra e venda da Incorporadora, além dos honorários adicionais que estão diretamente relacionados ao processo de aquisição.

- **Valores a Pagar:**

Consiste em débitos com partes relacionadas.

f) Passivo Não circulante

- **Financiamentos e Empréstimos**

Corresponde ao título de dívida emitido pela Companhia com objetivo de financiar a aquisição da Incorporadora. É reconhecido pelo valor de face, adicionado dos juros incorridos e deduzidos os pagamentos de juros e amortização.

g) Patrimônio Líquido

- **Capital Social**

O capital social da Companhia na data base é de R\$ 100,00 (cem reais).

- **AFAC**

O AFAC na data base é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).