

JUCESP
01 02 21

JUCESP PROTOCOLO
0.049.921/21-6



N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 38.261.548/0001-68

NIRE 35.300.555.155

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2020**

- Data, Hora e Local:** Aos 11 de dezembro de 2020, às 15 horas, na sede social da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, CEP 04542-001.
- Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, nos termos do Artigo 124, §4º, da Lei 6.404, 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").
- Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se verificou pelas assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.
- Composição da Mesa:** (i) **Presidente:** Sr. Gustavo Sanchez Asdourian; e (ii) **Secretário:** Sr. Randall Terada.
- Ordem do Dia:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a aprovação do "Protocolo e Justificação da Incorporação da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A pela GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre os administradores da Companhia e os da GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, Sala A, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.435.401 ("GSA Salvador") ("Protocolo de Incorporação"), para fins da incorporação da Companhia pela GSA Salvador ("Incorporação"); (ii) a ratificação da contratação dos peritos avaliadores responsáveis pela elaboração do laudo de avaliação da

JUCESP
01 02 21

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 GSA Salvador; e **(v)** a autorização para a administração da Companhia adotar todas as providências necessárias à formalização do acima deliberado.

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

- 6.1. Aprovar o Protocolo de Incorporação, cuja cópia autenticada pela Mesa encontra-se anexa à presente ata como **Anexo I**.
- 6.2. Ratificar a nomeação dos avaliadores especializados: (i) **Evair João Schuh**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CRC-SP sob o nº 1SP182.721/0-3, portador da cédula de identidade RG nº 16.459.746-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 071.070.048-24; (ii) **Paulo Dal Cortivo Siqueira**, brasileiro, separado, contador, inscrito no CRC-SP sob o nº 1SP092.457/0-0, portador da cédula de identidade RG nº 5.924.699-X SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 479.902.448-53; e (iii) **Ana Maria Bressan**, brasileira, separada técnica em contabilidade, inscrita no CRC-SP sob o nº 1SP140.405/0-0, portadora da cédula de identidade RG nº 6.036.960-X, inscrita no CPF/ME sob o nº 040.463.818-09, para a elaboração do Laudo de Avaliação.
- 6.3. Após a leitura e análise, foi aprovado o Laudo de Avaliação, para fins da incorporação da Companhia pela GSA Salvador, que se encontra anexo ao Protocolo de Incorporação.
- 6.4. Aprovar a incorporação do acervo líquido da Companhia, no montante de R\$ 62.060.649,08 (sessenta e dois milhões, sessenta mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oito centavos), pela GSA Salvador, nos termos do Protocolo de Incorporação e do Laudo de Avaliação.
- 6.5. Aprovar a extinção da Companhia, em razão da incorporação pela GSA Salvador, 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.

JUCESP
01 02 21

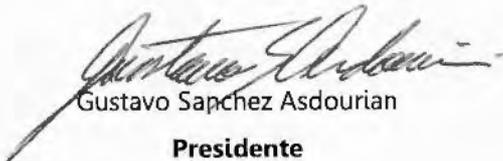
6.6. Autorizar os administradores da Companhia a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

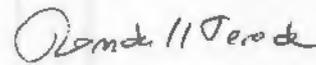
Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi autorizada a lavratura da presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e depois de lida e aprovada, foi por todos os presentes assinada. Mesa: Sr. Gustavo Sanchez Asdourian – Presidente; e Sr. Randall Terada – Secretário. **Acionista Presente:** Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, p. BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., p. Rodrigo Martins Cavalcante.

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

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

Mesa:


Gustavo Sanchez Asdourian
Presidente


Randall Terada
Secretário

JUCESP
01 FEV 2021



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO:

67.340/21-0


GISELE SIMIEMA CESCHIN
SECRETARIA GERAL



JUCESP

DUCESP
01 02 21

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2020

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. PELA GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



JUCESP
01 02 21

**ANEXO I AO PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS
E PARTICIPAÇÕES S.A. PELA GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

JUCESP
01 02 21

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A PELA GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 **N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A** pela **GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Protocolo e Justificação").

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 38.261.548/0001-68, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.555.155, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("N.S.B.S.P.E."); e

GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, Sala A, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.435.401, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("GSA Salvador").

I. OBJETO

1.1. Operação. O presente instrumento tem por objeto consubstanciar as justificativas, os termos e condições da incorporação da N.S.B.S.P.E pela GSA Salvador, ambas acima qualificadas, a ser submetida à aprovação dos acionistas da N.S.B.S.P.E e da GSA Salvador, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.") e dos respectivos Estatutos Sociais ("Operação").

II. JUSTIFICAÇÃO

2.1. Justificação. A administração das companhias envolvidas na presente Operação aprovou a proposta de incorporação da N.S.B.S.P.E pela GSA Salvador, conforme descrito abaixo, uma vez que foi verificada que a Operação trará consideráveis benefícios de ordem administrativa, econômica e financeira aos acionistas, permitindo maior racionalidade operacional na exploração econômica dos ativos e passivos envolvidos na Operação.

JUCESP

01 02 21

2.2. Patrimônio. Devido à incorporação da N.S.B.S.P.E pela GSA Salvador, todos os elementos ativos e passivos, direitos e obrigações da N.S.B.S.P.E serão transferidos para o patrimônio da GSA Salvador.

III. DAS CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO INCORPORADO (AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DA N.S.B.S.P.E)

3.1. Laudo de Avaliação. Para realizar a avaliação do patrimônio líquido da N.S.B.S.P.E, bem como do valor dos direitos e obrigações a serem transferidos para a GSA Salvador, os membros da administração das sociedades envolvidas indicaram como peritos avaliadores especializados: (i) **Evair João Schuh**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CRC-SP sob o nº 1SP182.721/0-3, portador da cédula de identidade RG nº 16.459.746-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 071.070.048-24; (ii) **Paulo Dal Cortivo Siqueira**, brasileiro, separado, contador, inscrito no CRC-SP sob o nº 1SP092.457/O-0, portador da cédula de identidade RG nº 5.924.699-X SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 479.902.448-53; e (iii) **Ana Maria Bressan**, brasileira, separada, técnica em contabilidade, inscrita no CRC-SP sob o nº 1SP140.405/O-0, portadora da cédula de identidade RG nº 6.036.960-X SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 040.463.818-09, todos com escritório na Rua Domingo de Moraes 2.777, conjunto nº 91, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Peritos Especializados"), para a elaboração do laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação" - Anexo I) pelo valor contábil do patrimônio da N.S.B.S.P.E a ser incorporado para GSA Salvador, em balanço patrimonial levantado com a data base de 30 de novembro de 2020 ("Data Base").

3.2. Critério de Avaliação. O patrimônio incorporado da N.S.B.S.P.E 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 o Laudo de Avaliação, o patrimônio da N.S.B.S.P.E, composto pelos elementos ativos e passivos descritos no item 4.1 abaixo, foi avaliada em R\$ 62.060.649,08 (sessenta e dois milhões, sessenta mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oito centavos) ("Patrimônio Líquido").

IV. INCORPORAÇÃO DA N.S.B.S.P.E

4.1. Versão Patrimonial. Por meio da incorporação da N.S.B.S.P.E, será transferida à GSA Salvador a totalidade dos elementos patrimoniais, ativos e passivos, que integram o patrimônio da N.S.B.S.P.E. Conforme descrito no Laudo de Avaliação, o acervo líquido incorporado é composto da seguinte forma:

GUCESP

01 02 21

Ativo	30/11/2020	Passivo	30/11/2020
Circulante		Circulante	
Total do ativo circulante	-	Total do passivo circulante	-
Não circulante		Não circulante	
Investimento	206.643.349,43	Debêntures	144.582.700,35
Total do ativo não circulante	206.643.349,43	Total do passivo não circulante	144.582.700,35
		Patrimônio líquido	
		Capital social	67.235.718,92
		Resultado do exercício	(5.175.069,84)
		Total do patrimônio líquido	62.060.649,08
Total do ativo	206.643.349,43	Total do passivo e patrimônio líquido	206.643.349,43

4.2. Extinção. Como consequência da Incorporação, a N.S.B.S.P.E será considerada completamente extinta para todos os fins de direito, ficando os administradores da GSA Salvador e da N.S.B.S.P.E autorizados a praticarem todos e quaisquer atos necessários à implementação da Incorporação, incluindo, mas não se limitando, à transferência dos ativos da N.S.B.S.P.E para a GSA Salvador, baixa de todos os registros da N.S.B.S.P.E perante os órgãos públicos competentes e respectivos registros, averbações e transferência patrimoniais e tudo mais que for necessário à implementação da Incorporação.

4.3. Ausência de Aumento do Capital Social da GSA Salvador. A incorporação da N.S.B.S.P.E pela GSA Salvador não implicará aumento de capital ou emissão de novas ações pela GSA Salvador, em virtude do fato de que o elemento ativo que compõe o Patrimônio Líquido é composto única e exclusivamente por ações representativas do capital social da própria GSA Salvador. Assim, as ações de emissão da Companhia que antes eram de titularidade da N.S.B.S.P.E., serão atribuídas ao único acionista da N.S.B.S.P.E., o **Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60, cujo administrador é a **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima, com sede social na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.940, de 21 de setembro de 2011.

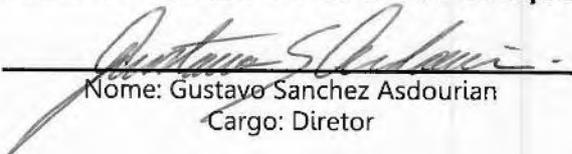
4.4. Lançamentos Contábeis. Os lançamentos contábeis decorrentes da Incorporação, inclusive aqueles correspondentes às eventuais variações patrimoniais ocorridas na N.S.B.S.P.E após a Data-Base, até a concretização da Incorporação, serão realizados pela GSA Salvador.

JUCESP
01 02 21

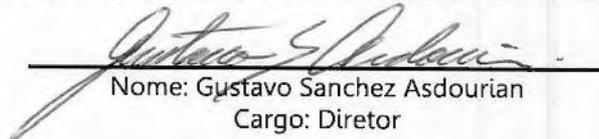
O presente Protocolo e Justificação é assinado em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.


Nome: Gustavo Sanchez Asdourian
Cargo: Diretor

GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.


Nome: Gustavo Sanchez Asdourian
Cargo: Diretor

Testemunhas:


Nome: Daniel Santos de Araújo
RG: CPF: 449.701.838-56
CPF/ME: RG: 56.042.428-0


Nome: Alef Kinji dos Santos Yonezawa
RG: 38.161.100-0-SSP/SP
CPF/ME: CPF: 449.901.588-06

JUCESP
01 02 21

**ANEXO I AO PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DA N.S.B.S.P.E.
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A PELA GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO



DUCE SP
01 02 21

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DATA-BASE: 30 DE NOVEMBRO DE 2020

PERITOS AVALIADORES

EVAIR JOÃO SCHUH, brasileiro, casado, contador, inscrito no CRC-SP sob o nº. 1SP182.721/0-3, portador da cédula de identidade RG nº. 16.459.746-3/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 071.070.048-24, **PAULO DAL CORTIVO SIQUEIRA**, brasileiro, separado, contador, inscrito no CRC-SP sob o nº. 1SP092.457/O-0, portador da cédula de identidade RG nº. 5.924.699-X/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 479.902.448-53, **ANA MARIA BRESSAN**, brasileira, separada, técnica em contabilidade, inscrita no CRC-SP sob o nº. 1SP140.405/O-0, portador da cédula de identidade RG nº. 6.036.960-X/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 040.463.818-09, todos com escritório na rua Domingos de Moraes 2.777, conjunto 91, nomeados pela empresa **N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, doravante denominada **N.S.B.S.P.E.**, para proceder à avaliação de seu patrimônio líquido contábil em 30 de novembro de 2020, em conformidade com as disposições do artigo 8º da Lei nº. 6.404/76 e com os critérios e formas específicos estabelecidos no presente Laudo de Avaliação.

I – OBJETIVOS

Verificação e apresentação do patrimônio líquido contábil da **N.S.B.S.P.E.**, com o objetivo de proceder a alteração societária com a incorporação total por outra sociedade.

II – LIVROS, ESCRITURAÇÃO E DOCUMENTOS

Os livros da **N.S.B.S.P.E.**, onde constam os registros dos bens, direitos e obrigações objeto do presente Laudo de Avaliação, acham-se revestidos de todas as formalidades legais e fiscais.



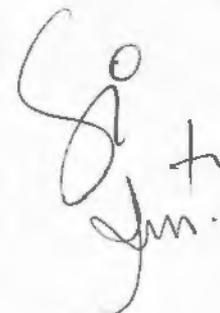
III – ALCANCE DOS TRABALHOS

O laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil está sendo emitido em conexão com o exame de auditoria do balanço patrimonial levantado em 30 de novembro de 2020, elaborado sob a responsabilidade da administração da **N.S.B.S.P.E.**

Nosso exame foi conduzido de acordo com as Normas de Auditoria Independente aplicáveis no Brasil, e compreendeu, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da **N.S.B.S.P.E.**; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que dão suporte aos valores apresentados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis representativas adotadas pela administração da **N.S.B.S.P.E.**

IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para efeitos da avaliação, o critério adequado para extinção dos valores dos bens, direitos e obrigações é o apurado em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade, e baseados no Balanço Patrimonial Especial, levantado em 30 de novembro de 2020.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jm.' with a flourish above it.

**V - DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
OBJETO DO PRESENTE LAUDO**

Após o exame dos livros, controles e demais documentos, conforme procedimentos descritos nos itens anteriores, os valores contábeis do patrimônio líquido, da N.S.B.S.P.E., em 30 de novembro de 2020, podem ser assim demonstrados:

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 de novembro de 2020
EM REAIS**

Ativo	30/11/2020	Passivo	30/11/2020
Circulante		Circulante	
Total do ativo circulante	-	Total do passivo circulante	-
Não circulante		Não circulante	
Investimento	206.643.349,43	Debêntures	144.582.700,35
Total do ativo não circulante	206.643.349,43	Total do passivo não circulante	144.582.700,35
		Patrimônio líquido	
		Capital social	67.235.718,92
		Resultado do exercício	(5.175.069,84)
		Total do patrimônio líquido	62.060.649,08
Total do ativo	206.643.349,43	Total do passivo e patrimônio líquido	206.643.349,43

VI - CONCLUSÃO

Face às informações acima demonstradas, concluímos que o montante do Patrimônio Líquido da N.S.B.S.P.E. a ser utilizado na consecução do objetivo do presente Laudo de Avaliação, em 30 de novembro de 2020, é de R\$ 62.060.649,08 (sessenta e dois milhões, sessenta mil e seiscentos e quarenta e nove reais e oito centavos).

Portanto, esse laudo concluiu, para efeito e cumprimento dos arts. 226 e 229 da Lei 6404/76, alterada pela Lei 11638/07, que o valor patrimonial é adequado.

*So
Sjgm. h*

DUCEP

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 38.261.548/0001-68

01 02 21

Balço Patrimonial

30 de novembro de 2020 X 31 de agosto de 2020

(Em Reais)

Ativo	30/11/2020	31/08/2020
Circulante		
Caixas e equivalentes de caixa	-	500,00
Total do ativo circulante	-	500,00
Não circulante		
Investimento	206.643.349,43	-
Total do ativo não circulante	206.643.349,43	-
Total do ativo	206.643.349,43	500,00

Balço Patrimonial

30 de novembro de 2020 X 31 de agosto de 2020

(Em Reais)

Passivo	30/11/2020	31/08/2020
Circulante		
Total do passivo circulante	-	-
Não circulante		
Debêntures	144.582.700,35	-
Total do passivo não circulante	144.582.700,35	-
Patrimônio líquido		
Capital social	67.235.718,92	500,00
Resultados acumulados	-	-
Resultado do exercício	(5.175.069,84)	-
	62.060.649,08	500,00
Total do patrimônio líquido consolidado	62.060.649,08	500,00
Total do passivo e patrimônio líquido	206.643.349,43	500,00

 Gustavo sanchez asdourian
 Representante legal
 cpf 222.163.988-02

 Evair João Schuh
 Contador - CRC 1SP182721/o-3
 cpf 071.070.048-24

W O S A

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. CNPJ 38.261.548/0001-68

Demonstração do resultado
30 de novembro de 2020 X 31 de agosto de 2020
(Em Reais)

	30/11/2020	31/08/2020
Receita de serviços prestados		-
Impostos sobre vendas e serviços		-
Receita operacional líquida	-	-
Custo dos serviços prestados	-	-
Lucro bruto	-	-
Receitas/(despesas) operacionais:	-	-
Lucro antes da receitas e despesas financeiras	-	-
Despesas financeiras	(5.175.069,84)	-
Receitas financeiras	-	-
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(5.175.069,84)	-
Imposto de renda e contribuição social		-
Lucro líquido do exercício	(5.175.069,84)	-

Gustavo sanchez asdourian
Sócio
cpf 222.163.988-02


Evair João Schuh
Contador - CRC 1SP182721/o-3
cpf 071.070.048-24