

## **PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA SIMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PELA SIMPAR S.A.**

O presente instrumento particular é firmado pelos administradores das partes qualificadas abaixo:

**I. SIMPAR S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 10º Andar, conjunto 101, Edifício Corporate Park, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNP sob o nº 07.415.333/0001-20, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.323.416 ("Simpar"); e

**II. SIMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Saraiva, nº 400, sala 05, Bairro Brás Cubas, CEP 08745-140, inscrita no CNPJ sob o nº 18.418.663/0001-96, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.661.728 ("SEI" e em conjunto com a Simpar, as "Sociedades").

Cada qual denominada, indistintamente, "Parte" ou "Partes".

### **CONSIDERANDO QUE:**

(i) A Simpar é a controladora direta da SEI, detentora de 93.366.986 (noventa e três milhões, trezentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta e seis) quotas da SEI, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social;

(ii) As administrações das Sociedades desejam estabelecer os termos e condições para a incorporação da SEI pela Simpar;

(iii) As administrações das Sociedades acreditam que a Incorporação (conforme definida abaixo) promoverá benefícios de ordem administrativa e econômica para os acionistas da Simpar e para a quotista única da SEI;

(iv) A operação pretendida será realizada sem aumento do capital social da Simpar, ou seja, sem diluição de seus atuais acionistas, de forma que, nos termos do art. 16 da Resolução CVM nº 78, de 29 de março de 2022 ("RCVM 78"), não são aplicáveis as obrigações previstas no Capítulo III da RCVM 78; e

(v) Conforme disposto no Informativo da Reunião do Colegiado da CVM nº 6 de 15 de fevereiro de 2018, no âmbito do Processo CVM nº 19957.011351/2017-21, e conforme item 7.4 do Ofício-Circular/Anual-2025-CVM/SEP de 27 de fevereiro de 2025, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) manifestou seu entendimento acerca da inaplicabilidade do art. 264 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.") em operações de incorporação de controlada por controladora companhia aberta quando inexistirem acionistas não controladores na controlada, entendimento este aplicável à Incorporação.

**RESOLVEM** as Partes celebrar, na melhor forma do direito, o presente "Protocolo e Justificação de Incorporação da Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda. Pela Simpar S.A." ("Protocolo"), nos

termos dos arts. 223 a 227 da Lei das S.A. e da RCVN 78, o qual será oportunamente submetido à deliberação dos acionistas da Simpar e da quotista única da SEI, conforme o caso.

## **1. JUSTIFICAÇÃO**

1.1. Descrição da Incorporação. As Sociedades têm interesse em propor, para aprovação de seus respectivos acionistas e quotista única, conforme o caso, uma reorganização societária que consistirá na incorporação da SEI pela Simpar, nos termos dos arts. 223 a 227 da Lei das S.A. ("Incorporação").

1.2. Motivos e Interesse. As administrações das Sociedades, à luz das razões expostas nos Considerandos acima, consideram que, sendo as partes do mesmo grupo econômico, a Incorporação promoverá benefícios de ordem administrativa e econômica, assim como a consequente simplificação operacional acarretará a redução dos custos incidentes sobre as operações e atividades desenvolvidas pelas Sociedades.

1.3. Eficácia da Incorporação. A Incorporação, se aprovada em assembleia geral extraordinária da Simpar e da deliberação da única sócia da SEI, terá eficácia a partir de 31 de agosto de 2025, inclusive.

## **2. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL ANTES E DEPOIS DA OPERAÇÃO; AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE TROCA**

2.1. Capital Social Atual da SEI. A SEI é uma sociedade empresária limitada. Nesta data, o capital social da SEI é de R\$ 93.366.985,00 (noventa e três milhões, trezentos e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta e cinco reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 93.366.985 (noventa e três milhões, trezentos e sessenta e seis mil e novecentas e oitenta e cinco) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, detidas em sua totalidade pela Simpar, na qualidade de única quotista.

2.2. Capital Social Atual da Simpar. A Simpar é sociedade por ações de capital aberto, cujas ações são negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Nesta data, o capital social da Simpar é de R\$ 1.174.361.607,43 (um bilhão, cento e setenta e quatro milhões, trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e sete reais e quarenta e três centavos), totalmente subscrito e integralizado, representado por 873.040.533 (oitocentos e setenta e três milhões, quarenta mil, quinhentas e trinta e três) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

2.3. Capital Social da Simpar após a Incorporação. Em decorrência da Incorporação, a Simpar não terá o seu capital social alterado, tendo em vista que a Simpar é titular da totalidade das quotas da SEI e a Incorporação não resultará na emissão de novas ações da Simpar.

2.3.1. Alteração Estatutária. A Incorporação não implicará qualquer modificação dos direitos atualmente atribuídos aos acionistas da Simpar, acarretando somente a complementação do objeto social da Simpar, com a inclusão das atividades de "locação e administração de imóveis próprios".

2.4. Ausência de Relação de Substituição. Tendo em vista que a Simpar é titular da totalidade das quotas da SEI e que a Incorporação não resultará na emissão de ações da Simpar, a Incorporação não terá relação de substituição de participação, sendo apenas canceladas todas as quotas da SEI, detidas pela Simpar, com a extinção da SEI.

### 3. **VARIAÇÕES PATRIMONIAIS**

3.1. Variações Patrimoniais. As variações patrimoniais da SEI ocorridas a partir da Data-Base até a data da efetivação da Incorporação serão absorvidas e registradas pela Simpar.

### 4. **CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

4.1. Critério da Avaliação. O patrimônio líquido da SEI foi avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial contábil em 31 de maio de 2025, ("Data-Base"), a R\$71.723.230,97 (setenta e um milhões setecentos e vinte e três mil, duzentos e trinta reais e noventa e sete centavos), conforme descrito no Laudo de Avaliação (definido abaixo).

4.2. Laudo de Avaliação. A **GRID CONTABILIDADE LTDA.**, empresa especializada estabelecida na Rua Carlos Chambelland, 226, SI 105, Vila da Penha, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 28.429.836/0001-25, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob nº CRC RJ-07568/O ("Empresa Avaliadora"), foi contratada para elaborar o laudo de avaliação do valor do patrimônio líquido contábil da SEI na Data-Base para fins da Incorporação ("Laudo de Avaliação"), o qual constitui o **Anexo B** ao presente Protocolo.

4.3. Nos termos do art. 227, §1º, da Lei das S.A., a indicação da Empresa Avaliadora será submetida à ratificação pelos acionistas da Simpar em assembleia geral e pela quotista única da SEI em alteração do contrato social, respectivamente, que deliberarão também sobre a Incorporação.

4.4. A Empresa Avaliadora declarou (i) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com os acionistas/quotistas das Sociedades, ou, ainda, no tocante à Incorporação, conforme o caso; e (ii) não terem os acionistas/quotistas ou os administradores das Sociedades direcionado, limitado, dificultado ou praticado quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das suas conclusões. A Empresa Avaliadora foi selecionada para os trabalhos aqui descritos considerando a ampla e notória experiência que tem na preparação de laudos e avaliações dessa natureza.

### 5. **APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS**

5.1. Aprovações Societárias A implementação da Incorporação dependerá da prática dos seguintes atos societários:

(i) Reunião do Conselho de Administração da Simpar para deliberar sobre este Protocolo e sobre as demais matérias a serem submetidas à assembleia geral da Simpar relativas à Incorporação;

(ii) Assembleia geral da Simpar, para deliberar sobre, dentre outras matérias; (a) o presente Protocolo; (b) a ratificação da contratação da Empresa Avaliadora para a elaboração do Laudo de Avaliação; (c) o Laudo de Avaliação; (d) a proposta da Incorporação, conforme prevista neste Protocolo; (e) a autorização para que os administradores da Simpar pratiquem todos os atos necessários à implementação da Incorporação; e (f) a complementação do objeto social da Simpar, com a inclusão das atividades de "locação e administração de imóveis próprios"; e

(iii) Alteração do contrato social da SEI para deliberar sobre, dentre outras matérias (a) o presente Protocolo; (b) a ratificação da contratação da Empresa Avaliadora para a elaboração do Laudo de Avaliação; (c) o Laudo de Avaliação; (d) a proposta da Incorporação, com a conseqüente extinção da SEI, conforme prevista neste Protocolo; e (e) a autorização para que os administradores da SEI pratiquem todos os atos necessários à implementação da Incorporação.

5.2. Direito de Retirada; Inaplicabilidade. Não haverá direito de retirada aos acionistas da Simpar que dissentirem ou se abstiverem da assembleia geral da Simpar que deliberar sobre a Incorporação, nos termos da Lei das S.A. Também não se aplicam à SEI as disposições relativas ao direito de retirada, tendo em vista que a Incorporação será deliberada por sua única quotista.

## **6. PROVIDÊNCIAS PÓS-INCORPORAÇÃO**

6.1. Providências Pós-Incorporação. Após a Incorporação:

- a) a sede e a filial da SEI serão extintas;
- b) as administrações da Simpar deverão promover os registros e averbações de propriedade dos ativos descritos no **Anexo A**, para refletir a transferência da propriedade para a Simpar, em razão da Incorporação.

## **7. OUTRAS DISPOSIÇÕES**

7.1. Sucessão e Direitos e Obrigações. A Incorporação será conduzida de acordo com o art. 227 da Lei das S.A. e com este Protocolo, com a Simpar sucedendo a SEI em todos os seus direitos e obrigações.

7.2. Registros e Averbações. Competirá à administração da Simpar praticar todos os atos necessários à implementação da Incorporação, assim como de todas as comunicações, registros e averbações de cadastros e tudo mais que for necessário à efetivação da operação.

7.3. Lei. Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira.

7.4. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir todas as questões oriundas do presente Protocolo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

7.5. Assinatura Eletrônica. As Partes declaram e reconhecem que este Protocolo será assinado eletronicamente via DocuSign, D4Sign ou qualquer outra plataforma de assinatura eletrônica, com ou sem um certificado digital emitido de acordo com a ICP-Brasil, sendo plenamente válidos e eficazes a partir da última assinatura. As Partes reconhecem, ainda, que as assinaturas realizadas por meio eletrônico são aptas para comprovar a autoria e a integridade deste Protocolo, e conferir-lhe pleno efeito legal, como se documento físico fosse, conforme disposto no § 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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.

7.6. E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica para um só efeito.

São Paulo, 7 de agosto de 2025.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*Página de assinaturas do Protocolo e Justificação de Incorporação da Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda. pela Simpar S.A., celebrado em 7 de agosto de 2025.*

**SIMPAR S.A.**

---

Por:  
Cargo:

---

Por:  
Cargo:

**SIMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Por:  
Cargo:

---

Por:  
Cargo:

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA SIMPAR EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA. PELA SIMPAR S.A.**

**ANEXO A**

**BENS SUJEITOS A REGISTRO PÓS-INCORPORAÇÃO**

**Imóveis**

<b>Imóvel 1</b>	
<b>Número da Matrícula   Registro de Imóveis</b>	Matrícula 408   Registro Civil, Títulos e Documentos e Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, Estado de Santa Catarina
<b>Descrição conforme Matrícula</b>	Em 23 de agosto de 2004: O Terreno, sem benfeitorias, situado no lugar Balneário Navegantes, zona urbana deste município de Navegantes-SC., no lado ímpar, segunda quadra, da Rua "C", sem denominação oficial representado pelo lote nº 37, do loteamento denominado Jardim Marissol, com a área total de 997,50 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que se faz ao sueste, com a rua acima citada, onde mede 54,00 metros; fundos que fazem ao noroeste, com terras do Aeroporto Internacional de Navegantes, onde mede 60,00 metros; estrema ao nordeste, com terras do Aeroporto Internacional de Navegantes, onde mede 15,00 metros, e ao sudeste, com terras de Maria Edir de Souza Vicente, (lote nº 38), onde mede 20,00 metros. Em 13 de março de 2015: UMA EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, para uso comercial, com 01 (um) pavimento, e a área de 103,44 m <sup>2</sup> , recebendo o nº 1425 da Rua Osmar Gaya, bairro Meia Praia, conforme certidão fornecida pelo Município de Navegantes-SC, de nº 127/2013, datada de 23.04.2013; Habite-se de nº 076/13, datado de 23.04.2013; e a CND do INSS de nº 269672014-88888772, datada de 11.11.2014.
<b>Proprietário</b>	JSL Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 18.418.663/0001-96) (atual Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
<b>Título Aquisitivo</b>	Compra e Venda
<b>Cadastro Imobiliário Brasileiro (antigo NIRF)</b>	CNM 108514.2.0000408-33
<b>Valor Atribuído</b>	R\$ 753.000,00 (valor constante da matrícula)

<b>Imóvel 2</b>	
<b>Número da Matrícula   Registro de Imóveis</b>	Matrícula 2.527   2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina
<b>Descrição conforme Matrícula</b>	Em 13 de abril de 1977: O terreno com a área de 480,00 m <sup>2</sup> , sito em Base Aérea de Florianópolis, distrito de Ribeirão da Ilha, neste município, com uma casa de madeira, nele edificada, com as seguintes medidas e confrontações: frente com 12,00 metros para a rua da Base Aérea; fundos – com igual medida de 12,00 metros com terras de Carlos Ildefonso Caetano de Melo; nas laterais onde mede 40,00 metros, confronta à direita com terras pertence a Base Aérea, e à esquerda com uma Servidão existente. Dito terreno localiza-se no lado direito da rua, de quem segue Fpolis.-Base Aérea e a 40,00 metros da Guarita de Base.
<b>Proprietário</b>	JSL Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 18.418.663/0001-96) (atual Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
<b>Título Aquisitivo</b>	Compra e Venda
<b>Valor Atribuído</b>	R\$ 422.689,00 (valor constante da matrícula)

<b>Imóvel 3</b>	
<b>Número da Matrícula   Registro de Imóveis</b>	Matrícula 59.524   Registro de Imóveis – 1ª CIRCUNSCRIÇÃO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR
<b>Descrição conforme Matrícula</b>	Em 28 de outubro de 2004: O terreno designado LOTE C, com a área total de 584.561,25 m <sup>2</sup> ., dentro da seguinte descrição: Ponto de partida estabelecido de frente para a Rodovia BR 277 no canto de divisa com a área denominada Lote C-3 de propriedade de CRM Logística, este ponto com coordenadas (693582,187;7174427,464). Partindo daí com rumo 48°11'00"SE e distância de 219,65 metros, segue confrontando com a Rodovia BR 277, sentido Paranaguá, chegando ao marco nº 06. Deste, segue confrontando com o Rio Itaqui e Herdeiros de Alfredo Nickel com diversos rumos e medidas até encontrar o marco nº 14. Deste, segue fazendo divisa com Herdeiros de Alfredo Nickel, no rumo 9°48'00"SE, medindo 137,70 metros, até o marco nº 15. Deste, segue confrontando com Herdeiros de Alfredo Nickel no rumo 48°41'00"SE, medindo 36,80 metros até o marco nº 16. Deste, segue confrontando com Herdeiros de Alfredo Nickel no rumo 36°07'00"SE, medindo 45,20 metros até o marco nº 17. Deste, segue confrontando com Herdeiros de Alfredo Nickel no rumo 19°27'00"SE, medindo 35,38 metros até o marco nº 18. Deste, segue confrontando com Herdeiros de Alfredo Nickel no rumo 21°38'00"SE, medindo 195,10 metros até o marco nº 19. Deste, segue confrontando com

	<p>Herdeiros de Alfredo Nickel no rumo 3°49'00"SE, medindo 5,06 metros até o marco nº 20. Deste, segue confrontando com Herdeiros de Alfredo Nickel no rumo 30°58'00"SW, medindo 173,87 metros até o marco nº O=PP que está cravado a margem da estrada Municipal no rumo 71°14'00"NW, medindo 70,41 metros até o marco nº 01. Deste, segue confrontando com a estrada Municipal no rumo 71°03'00"NW, medindo 129,41 metros até o marco nº 2. Deste, segue confrontando com a estrada Municipal no rumo 69°49'00"NW, medindo 282,32 metros até o marco nº3. Deste, segue confrontando com a estrada Municipal no rumo 49°13'00"NW, medindo 108,90 metros até o marco nº4. Deste, segue confrontando com a estrada Municipal no rumo 45°05'00"NW, medindo 512,86 metros até o marco nº 5 que está cravado na margem direita da estrada da Penetração. Deste, segue confrontando com o Lote C-1, de propriedade de Chaves Indústria e Comércio de Aquecedores Ltda., no rumo 40°16'00"NE, medindo 106,00 metros até o marco nº 4. Deste, segue confrontando com o Lote C-1, de propriedade de Chaves Indústria e Comércio de Aquecedores Ltda., no rumo 27°19'00"NE, medindo 46,70 metros até o marco nº 3. Deste, segue confrontando com o Lote C-1, de propriedade de Chaves Indústria e Comércio de Aquecedores Ltda., no rumo 42°03'00"NE, medindo 31,29 metros até o marco nº 6 do Lote C-3 com coordenadas (693328,270;7174255,706). De propriedade de CRM Logística Ltda., no 63°00'57"SE, medindo 197,697 metros até encontrar o marco nº5 com coordenadas (693504,444;7174166,002). Deste, segue confrontando com o Lote C-3, de propriedade de CRM Logística Ltda., no rumo 23°41'13" NE, medindo 170,623 metros até encontrar o marco nº4 com coordenadas (693572,990;7174322,250). Deste, segue confrontando com o Lote C-3 de propriedade de CRM Logística Ltda., no rumo 28°28'20"NW, medindo 42,717 metros até encontrar o ponto nº3 com coordenadas (69355,625;7174359,800. Deste, segue confrontando com o Lote C-3 de propriedade de CRM Logística Ltda., no rumo 23°36'01"NE, medindo 73,840 metros até encontrar o ponto de partida com coordenadas (693582,187;7174427,464), fechando assim o polígono descrito com área de 584.561,25 m<sup>2</sup>. Obs.:- Lote esse oriundo da subdivisão do LOTE C com a área de 634.561,25 m<sup>2</sup>, situada no lugar denominado BORDA DO CAMPO, neste Município e Comarca.</p>
<b>Proprietário</b>	JSL Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 18.418.663/0001-96) (atual Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
<b>Título Aquisitivo</b>	Compra e Venda

<b>Cadastro Imobiliário Brasileiro (antigo NIRF)</b>	NIRF 1355168-0
<b>INCRA</b>	7011492577615, área total de 63,40 ha.
<b>Valor Atribuído</b>	R\$ 59.400.000,00 (valor constante da matrícula)

<b>Imóvel 4</b>																					
<b>Número da Matrícula   Registro de Imóveis</b>	Matrícula 8.053   Cartório do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco																				
<b>Descrição conforme Matrícula</b>	<p>ÁREA DE TERRA RURAL denominada "SÍTIO LAPA" com área total de 2,6356 hectares resultante do DESMEMBRAMENTO do Distrito Ponte dos Carvalhos, deste município, identificada pelo memorial descritivo adiante transcrito: MEMORIAL DESCRITIVO (área desmembrada). Nome do Imóvel – SÍTIO LAPA; Proprietário - MEGAÍPE Empreendimentos Agrícolas Ltda. Município - Cabo-PE. Área - 2,6346Ha. LIMITES E CONFRONTAÇÕES - Norte: com a BR-101; Sul: com terras do Sítio Caiana; Leste: com terras da Empresa Schio; Oeste: com terras da Empresa Numistar. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia o perímetro do imóvel rural denominado SÍTIO LAPA, no ponto P-1, situado na divisa, com a BR-101 e com terras da Empresa Schio, de coordenadas planas UTM E = 279.609,80m e N = 9.087.730,22m; deste ponto a linha definidora do polígono que determina os limites do imóvel descrito segue de acordo com os seguintes lados, azimutes e distâncias descritos a seguir acompanhados de seus respectivos confrontantes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LADO</th> <th>AZIMUTE</th> <th>DISTÂNCIA</th> <th>CONFRONTAÇÕES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P-1/P-2</td> <td>158°20'07.35"</td> <td>234.01m</td> <td>Empresa Schio</td> </tr> <tr> <td>P-2/P-3</td> <td>240°09'44.54"</td> <td>134.59m</td> <td>Sítio Caiana</td> </tr> <tr> <td>P-3/P-4</td> <td>349°33'39.28"</td> <td>260.00m</td> <td>Empresa Numistar</td> </tr> <tr> <td>P-4/P-1</td> <td>068°19'34.38"</td> <td>85.00m</td> <td>Com a BR-101</td> </tr> </tbody> </table> <p>Os elementos constantes deste memorial foram obtidos através do processo eletrônico de pontos, tomando como base uma planta na escala 1:10.000, cujo polígono irregular compreende uma área de 2,6356 Ha.</p>	LADO	AZIMUTE	DISTÂNCIA	CONFRONTAÇÕES	P-1/P-2	158°20'07.35"	234.01m	Empresa Schio	P-2/P-3	240°09'44.54"	134.59m	Sítio Caiana	P-3/P-4	349°33'39.28"	260.00m	Empresa Numistar	P-4/P-1	068°19'34.38"	85.00m	Com a BR-101
LADO	AZIMUTE	DISTÂNCIA	CONFRONTAÇÕES																		
P-1/P-2	158°20'07.35"	234.01m	Empresa Schio																		
P-2/P-3	240°09'44.54"	134.59m	Sítio Caiana																		
P-3/P-4	349°33'39.28"	260.00m	Empresa Numistar																		
P-4/P-1	068°19'34.38"	85.00m	Com a BR-101																		
<b>Proprietário</b>	JSL Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 18.418.663/0001-96) (atual Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.)																				
<b>Título Aquisitivo</b>	Compra e Venda																				
<b>Valor Atribuído</b>	R\$ 3.000.000,00 (conforme matrícula do imóvel)																				

<b>Imóvel 5</b>	
<b>Número da Matrícula   Registro de Imóveis</b>	Matrícula 325   Cartório do Ofício Único de Porto Real/RJ
<b>Descrição conforme Matrícula</b>	<p>Área C com 100.000,00m (desmembrada do Remanescente da Fazenda Santa Rosa com área de 2.016.878,66 m<sup>2</sup>), a seguir descrita e caracterizada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 112, de coordenadas N 7.518.015,187m e E 566.894,216m, situado no limite com ÁREA REMANESCENTE FAZENDA SANTA ROSA, deste, segue com azimute de 127°20'19" e distância de 491,15m, confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE FAZENDA SANTA ROSA, até o vértice 113, de coordenadas N 7.517.717,291 m e E 566.984,714m; deste, segue com azimute de 216°05'05" e distância de 189,71m, confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE FAZENDA SANTA ROSA, até o vértice 114, de coordenadas N 7.517.563,974m e E 566.872,975m; deste, segue com azimute de 302°28'12" e distância de 465,75m, confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE FAZENDA SANTA ROSA, até o vértice 115, de coordenadas N 7.517.814,014m e E 566.480,036m; deste, segue com azimute de 32°02'34" e distância de 64,33m, confrontando neste trecho com AVENIDA RENATO MONTEIRO, até o vértice 116, de coordenadas N 7.517.868,542m e E 566.514,165m; deste, segue com azimute de 30°27'56" e distância de 36,09m, confrontando neste trecho com AVENIDA RENATO MONTEIRO, até o vértice 117, de coordenadas N 7.517.899,652m e E 566.532,465m; deste, segue com azimute de 28°07'39" e distância de 63,15m, confrontando neste trecho com AVENIDA RENATO MONTEIRO, até o vértice 118, de coordenadas N 7.517.955,342m e E 566.562,235m; deste, segue com azimute de 27°01'03" e distância de 60,60m, confrontando neste trecho com AVENIDA RENATO MONTEIRO, até o vértice 119, de coordenadas N 7.518.009,332m e E 566.589,765m; deste, segue com azimute de 37°14'10" e distância de 7,35m, confrontando neste trecho com AVENIDA RENATO MONTEIRO, até o vértice 1112, de coordenadas N 7.518.015,187m e E 566.594,216m; ponto inicial da descrição deste perímetro.</p>
<b>Proprietário</b>	JSL Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 18.418.663/0001-96) (atual Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
<b>Título Aquisitivo</b>	Compra e Venda
<b>Cadastro Imobiliário Brasileiro (antigo NIRF)</b>	CNM: 091074.2.0003225-11
<b>Valor Atribuído</b>	R\$ 12.000.000,00 (valor conforme matrícula)

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA SIMPAR EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA. PELA SIMPAR S.A.**

**ANEXO B**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*(Continua na próxima página)*



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO APURADOS POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS DA SIMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Por este instrumento, **GRID CONTABILIDADE LTDA.**, empresa especializada estabelecida na Rua Carlos Chambelland, 226, SI 105, Vila da Penha, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 28.429.836/0001-25, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº CRC RJ-07568/O, representada por seu Sócio, **MARCELO MARTINS DA FONSECA**, contador, portador do documento de identidade nº 08768992-3, expedido pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 021.768.287-12 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº CRC RJ-086974/O, residente e domiciliado na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, doravante denominada **AVALIADORA**, foi nomeada pela administração da **SIMPAR S.A.**, doravante denominada **SIMPAR**, com sede à Rua Doutor Paes de Barros, 1017, 10º andar, Conjunto 101, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04530-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 07.415.333/0001-20, para proceder à avaliação do Patrimônio Líquido Contábil da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, doravante denominada **SIMPAR EMPREENDIMENTOS**, com sede à Avenida Saraiva, 400, Sala 05, Brás Cubas, Mogi das Cruzes – SP, CEP 08745-140, registrada na Junta Comercial de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.227.661.728 e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 18.418.663/0001-96.

### **1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A avaliação do Patrimônio Líquido Contábil da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS**, com data-base de 31 de maio de 2025, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76, tem por objetivo a incorporação da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS** pela **SIMPAR**.

### **2. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS** é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as Práticas Contábeis no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na Legislação Societária Brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos relevantes e fundamentais para permitir que os processos contábeis estejam livres de quaisquer distorções significativas, independentemente de causa, seja por fraude ou por erro.



### 3. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do Acervo Líquido formado pelos ativos e passivos da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS** em 31 de maio de 2025, 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 que constam dos anexos a esse relatório e que naquela data estavam registrados no balanço patrimonial da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS**.

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.

### 4 - CONCLUSÃO

Com base nos dados, documentos, informações e registros contábeis apresentados, bem como nos exames e validações por nós efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 71.723.230,97 (setenta e um milhões setecentos e vinte e três mil, duzentos e trinta reais e noventa e sete centavos)**, conforme apresentado no balanço patrimonial na data-base de 31 de maio de 2025, representa o Patrimônio Líquido da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS** a ser incorporado pela **SIMPAR**.

Rio de Janeiro, 03 de julho de 2025.

DocuSigned by

MARCELO MARTINS DA FONSECA

Assinado por: GRID CONTABILIDADE LTDA:28429836000125

CPF: 02176828712

Hora de assinatura: 03/07/2025 | 16:37:07 PDT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

L: RIO DE JANEIRO, S: RJ, C: BR

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

**GRID CONTABILIDADE LTDA.**

**CRC RJ-07568/O**

**MARCELO MARTINS DA FONSECA**

**RESPONSÁVEL TÉCNICO - CRC RJ-086974/O**



## **RELAÇÃO DE ANEXOS**

**ANEXO A** – Demonstrativo do Acervo Líquido com base no Balanço Patrimonial Especial levantado em 31 de maio de 2025 da **SIMPAR EMPREENDIMENTOS**.

**ANEXO B** – Relação dos Imóveis que integram o Acervo Líquido

**ANEXO C** – Balanço Patrimonial Especial levantado em 31 de maio de 2025 assinado pelo Representante da Sociedade.



## **ANEXO A**



**SIMPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**BALANÇO PATRIMONIAL ESPECIAL LEVANTADO EM 31.05.2025 - EM REAIS**

**ATIVO**

Caixa e Equivalentes de Caixa	5.693,99
Títulos e Valores Mobiliários	628.989,02
Impostos a Recuperar	8.600,19
Contas a Receber	230.811,16
Outros Créditos	22.680,90
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>	<b>896.775,26</b>
Impostos a Recuperar LP	37.674,05
Investimentos	1,00
Imobilizado Líquido	71.842.078,98
<b>TOTAL NÃO CIRCULANTE</b>	<b>71.879.754,03</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>72.776.529,29</b>

**PASSIVO**

Fornecedores	1.024.655,83
Obrigações Tributárias	24.707,14
Obrigações Trabalhistas	3.935,35
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>	<b>1.053.298,32</b>
<b>TOTAL NÃO CIRCULANTE</b>	-
Capital Social	96.566.985,54
Lucros/ Prejuízos Acumulados	(24.843.754,57)
<b>TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>71.723.230,97</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>72.776.529,29</b>
<b>ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL</b>	<b>71.723.230,97</b>



## **ANEXO B**



## RELAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE INTEGRAM O ACERVO LÍQUIDO

### Quadro Resumo:

MATRÍCULA	ENDEREÇO	MUNICÍPIO	ESTADO
408	RUA OSMAR GAYA, LOTE ° 37 - JARDIM MIRASSOL	Navegantes	SC
2527	RODOVIA DEP DIOMICIO FREITAS - 3374 - BAIRRO COSTEIRA/CARIANOS	Florianópolis	SC
59524	RUA VANDERLEI MORENO, 13650 - BORDA DO CAMPO - LOTE C	São José dos Pinhais	PR
8053	ROD BR-101 SUL, 3377 LOT AREA IND. P. CARVALHOS - DIST. IND. ST° ESTEVÃO	Cabo Santo Agostinho	PE
3225	AVENIDA RENATO MONTEIRO, S/N - AREA C POLO URBO AGRO INDUSTRIAL	Porto Real	RJ

### Breve Descritivo dos Imóveis conforme Certidões

#### Matrícula nº 408 – Navegantes - SC

Terreno sem benfeitorias, sito no lugar Balneário Navegantes, zona urbana, situado a Rua Osmar Gaya, 37, Jardim Mirassol, Navegantes, Santa Catarina.

#### Matrícula nº 2527 – Florianópolis - SC

Terreno com área de 480,00 m<sup>2</sup>, sito em Base Aérea de Florianópolis, distrito de Ribeirão da Ilha, nesse município, situado na Rodovia Dep. Domício Freitas, 3374, Bairro Costeira/Carianos, Florianópolis, Santa Catarina

#### Matrícula nº 59524 – São José dos Pinhais - PR

Terreno designado LOTE C com a área total de 584.561,25 m<sup>2</sup>, situado na Rua Vanderlei Moreno, 13.650, Borda do Campo, São José dos Pinhais, Paraná.

#### Matrícula nº 8053 – Cabo de Santo Agostinho - PE

Terreno área de terra rural denominada "SÍTIO LAPA" com área total de 2,6356 hectares, situado a Rod. BR-101 Sul, 3377 Lot. Area. Ind. P. Carvalhos, Distrito Industrial Santo Estevão, Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco.

#### Matrícula nº 3225 – Porto Real - RJ

Terreno denominado Area C com 100.000,00 m<sup>2</sup> situado na Avenida Renato Monteiro, s/n, Area C Polo Urbo Agro Industrial, Porto Real, Rio de Janeiro



## **ANEXO C**



## Simpar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Data-base: 31 de maio de 2025

(valores em milhares de reais)

	31/05/2025	31/12/2024
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	6	18
Títulos, valores mobiliários e aplicações financeiras	629	713
Contas a receber	231	1.261
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	9	1
Outros créditos	23	-
	<b>898</b>	<b>1.993</b>
<b>Não circulante</b>		
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	37	37
Imobilizado	71.842	71.924
	<b>71.879</b>	<b>71.961</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>72.777</b>	<b>73.954</b>
<b>Passivo circulante</b>		
Fornecedores	1.025	1.268
Obrigações sociais e trabalhistas	4	4
Tributos a recolher	25	135
	<b>1.054</b>	<b>1.407</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>1.054</b>	<b>1.407</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	96.567	93.367
Reservas de capital	-	3.200
Reservas de lucros	(24.844)	(24.020)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>71.723</b>	<b>72.547</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>72.777</b>	<b>73.954</b>

MAURO ROBERTO DE ABREU  
Assinado de forma digital por  
MAURO ROBERTO DE ABREU  
JUNIOR:38093527800  
Data: 2025.06.12 16:58:56 -03'00'

**Mauro Roberto de Abreu Junior**  
**Contador**  
**CRC 1SP-294124/O-8**