

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Junho de 2025

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Av. Dr. Nilo Peçanha, 724/502
Bela Vista, Porto Alegre - RS
90470-000
T: +55 51 3508.7734

www.bakertillybr.com.br

Conteúdo	Páginas
Relatório dos Auditores Independentes	3 a 6
Relatório da Administração.....	7
Demonstrações Contábeis	
Balancos patrimoniais individuais e consolidados.....	8
Demonstrações do resultado individual e consolidado.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado - Método Indireto	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas.....	12

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas da **SMART Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A.** (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **SMART Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

1. Realização dos impostos diferidos controlada

Em 31 de dezembro de 2024, a controlada **Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, possui créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízos fiscais de imposto de renda, bases negativas de contribuição social e diferenças temporariamente não dedutíveis mencionados na nota explicativa nº 14.a. a, no montante de R\$ 7.661 mil. A realização do referido saldo está diretamente consubstanciada ao recebimento dos valores da venda dos ativos tangíveis e intangíveis realizado em maio de 2023 o qual produzira o efeito nos lucros tributáveis futuros, viabilizando o uso destes créditos, conforme legislação tributária vigente. Contudo, neste momento não podemos afirmar que os saldos serão realizados pelos totais apresentados. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas Demonstrações Contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de Demonstrações Contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das Demonstrações Contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas Demonstrações Contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das Demonstrações Contábeis, inclusive as divulgações e se as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, RS, 18 de junho de 2025.

Viviane Barcelos Cangussu Machado

Contadora – CRCRS nº 68.068

Sérgio Laurimar Fioravanti

Contador – CRCRS nº 48.601

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S

CRCRS nº 006706/O

CVM 12.360

CNAIPJ 000023

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Cumprindo determinações legais e estatutárias submetemos a apreciação dos acionistas as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2024 e das Notas Explicativas necessárias ao entendimento dos elementos demonstrados e em atendimento as boas práticas de governança, elas encontram-se a disposição na administração da Companhia acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes.

Porto Alegre RS, 18 de junho de 2025.

A Diretoria

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023		
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa		232	1.107	1.322	2.727						
Contas a receber de clientes	4	49.031	52.448	63.591	73.250						
Estoques		-	-	-	111						
Impostos e contribuições a recuperar	5	8	-	784	2.695						
Despesas antecipadas		-	-	6	131						
Outros recebíveis		-	-	11	387						
Total ativo circulante		49.271	53.555	65.714	79.301						
Não circulante											
Realizável a longo prazo											
Propriedade para investimento	6	-	-	8	8						
Depósitos judiciais		-	-	3.412	3.467						
Impostos diferidos	14.a	-	-	7.906	7.117						
		-	-	11.326	10.592						
Permanente											
Investimentos	7	30.262	30.389	16	12						
Imobilizado	8	-	-	14.462	14.492						
Intangível	8	-	-	-	1						
Total ativo não circulante		30.262	30.389	14.478	14.505						
Total do ativo		79.533	83.944	91.518	104.398						
Circulante											
Fornecedores	9	-	-	1	50						
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	887	2.692						
Obrigações tributárias	11	220	99	2.183	1.727						
Adiantamentos de clientes		-	1.148	361	1.576						
Outras contas a pagar		22	10	805	889						
Total passivo circulante		242	1.257	4.237	6.934						
Não circulante											
Exigível a longo prazo											
Obrigações tributárias	11	542	954	5.757	8.142						
Provisão para contingências	12	-	-	8.299	6.706						
Partes relacionadas	13	18.537	20.585	8.322	10.437						
Impostos diferidos	14.b	-	148	3.904	10.389						
Outras obrigações de longo prazo	20	43.907	45.895	43.907	45.895						
Total passivo não circulante		62.986	67.582	70.189	81.569						
Patrimônio líquido	15										
Capital social		7.579	7.579	7.579	7.579						
Ajuste de avaliação patrimonial		4.804	10.845	4.804	10.845						
Lucros/Prejuízos acumulados		3.922	(3.319)	3.922	(3.319)						
Patrimônio líquido atribuível ao controlador		16.305	15.105	16.305	15.105						
Participação dos acionistas não controladores				787	790						
Total do patrimônio líquido		16.305	15.105	17.092	15.895						
Total do passivo e patrimônio líquido		79.533	83.944	91.518	104.398						

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Luiz Roberto de Andrade Novaes
Diretor
CPF: 232.359.268-87

Adriana de Souza Lima
Contadora – CRC RS nº076115/O-0
CPF: 969.008.650-20
Diferencial Consultoria – CRC/RS 8.052

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional, líquida	16	2.168	3.880	2.167	54.879
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	18	(262)	(472)	(374)	(44.265)
Lucro bruto		1.906	3.408	1.793	10.614
Despesas operacionais					
Despesas de vendas	18	-	-	(237)	(5.569)
Despesas gerais e administrativas	18	(110)	(96)	(7.555)	(17.806)
Equivalência patrimonial	7	(3.315)	8.184	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	-	-	342	35.800
		(3.425)	8.088	(7.450)	12.425
Lucro operacional antes do resultado financeiro		(1.519)	11.496	(5.657)	23.039
Despesas financeiras	19	(576)	(792)	(1.173)	(8.784)
Receitas financeiras	19	6	-	842	1.007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.089)	10.704	(5.988)	15.262
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14	(47)	(118)	(47)	(118)
Diferidos	14	-	-	3.714	(4.344)
Lucro do Exercício		(2.136)	10.586	(2.222)	10.800
Lucro atribuível a:					
Participação dos acionistas controladores				(2.136)	10.587
Participação dos acionistas não controladores				(86)	213
				(2.222)	10.800
Lucro (prejuízo) por ação do capital social – em Reais		(0,282)	1,397	(0,293)	1,425

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Luiz Roberto de Andrade Novaes
Diretor
CPF: 232.359.268-87

Adriana de Souza Lima
Contadora – CRC RS nº076115/O-0
CPF: 969.008.650-20
Diferencial Consultoria – CRC/RS 8.052

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Capital Social</u>	<u>Ajuste de avaliação patrimonial</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total Atribuível ao controlador</u>	<u>Participação acionistas não control.</u>	<u>Total do Patrimônio Líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	7.579	10.845	(13.905)	4.519	576	5.095
Prejuízo líquido do exercício	-	-	10.586	10.586	214	10.800
Saldos em 31 de dezembro de 2023	7.579	10.845	(3.319)	15.105	790	15.895
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(2.135)	(2.135)	(86)	(2.221)
Efeito reflexo na controlada		3.335	-	3.335	83	3.418
Reversão da avaliação patrimonial		(9.376)	9.376	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	7.579	4.804	3.922	16.305	787	17.092

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Luiz Roberto de Andrade Novaes

Diretor

CPF: 232.359.268-87

Adriana de Souza Lima

Contadora – CRC RS nº076115/O-0

CPF: 969.008.650-20

Diferencial Consultoria – CRC/RS 8.052

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas – Método Indireto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	<u>(2.135)</u>	<u>10.586</u>	<u>(5.537)</u>	<u>18.983</u>
Ajustes para conciliar o lucro do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	-	30	338
Resultado da equivalência patrimonial	3.315	(8.184)	3.330	(8.107)
Baixa de ativo imobilizado e intangível	-	-	-	10.685
Alienação de investimentos	-	-	-	981
Encargos financeiros sobre empréstimos	-	-	-	2.908
Impostos diferidos	-	-	(3.813)	4.344
Provisão para contingências	-	-	2.479	3.169
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber de clientes	3.417	(52.447)	9.886	(65.573)
Contas a receber - Volkswagen	-	-	-	1.726
Estoques	-	6.526	-	24.699
Impostos e contribuições a recuperar	(8)	3	(164)	(111)
Outros créditos	-	-	554	983
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	(0)	-	(49)	(9.475)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0	(2.409)
Impostos e contribuições a recolher	121	(33)	(1.559)	(77)
Outras contas a pagar	(3.536)	47.051	(3.695)	42.861
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>1.174</u>	<u>3.502</u>	<u>1.462</u>	<u>25.925</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Juros recebidos e outros investimentos	-	-	1.179	-
Dividendos Recebidos	-	-	-	708
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.179</u>	<u>708</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros	-	-	(2.063)	1.588
Pagamento de empréstimos e juros	-	-	-	(24.816)
Variação dos mútuos com partes relacionadas	<u>(2.049)</u>	<u>(2.396)</u>	<u>(1.983)</u>	<u>(2.470)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(2.049)</u>	<u>(2.396)</u>	<u>(4.046)</u>	<u>(25.698)</u>
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>(875)</u>	<u>1.106</u>	<u>(1.405)</u>	<u>936</u>
Demonstração do aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.107	1	2.727	1.791
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>232</u>	<u>1.107</u>	<u>1.322</u>	<u>2.727</u>
	<u>(875)</u>	<u>1.106</u>	<u>(1.405)</u>	<u>936</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Luiz Roberto de Andrade Novaes

Diretor

CPF: 232.359.268-87

Adriana de Souza Lima

Contadora – CRC RS nº076115/O-0

CPF: 969.008.650-20

Diferencial Consultoria – CRC/RS 8.052

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Smart Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima com sede em Porto Alegre, RS. A Companhia tem por objeto social, a participação em outras sociedades, consultoria técnico-profissional, representações comerciais e a comercialização de bens imóveis próprios.

A Companhia possui participação direta e indireta nas seguintes empresas:

- a) Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.: a participação em outras sociedades, consultoria técnico-profissional e financeira, empreendimentos imobiliários, a comercialização, a administração e locação de bens imóveis próprios
- b) Panoil Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.: a participação em outras sociedades, consultoria técnico-profissional e financeira, empreendimentos imobiliários, a comercialização, a administração e locação de bens imóveis próprios.

Em 6 de dezembro de 2022, a controlada, Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., assinou Memorando de Entendimentos (“MoU”), com as empresas GUAIBACAR VEÍCULOS E PEÇAS LTDA. e CARBURGO VEÍCULOS LTDA., visando a venda de suas operações de Porto Alegre e Pelotas à Guaibacar, e a operação de Caxias do Sul, a empresa Carburgo.

O contrato de compra e venda foi integralmente assinado entre as partes em 14 de abril de 2023 e, a partir disso, ocorreram os trâmites previstos neste instrumento, a fim de efetivar a transação. Em 29 de maio de 2023, a atividade operacional da Panambra foi totalmente encerrada e o espaço funcional foi desocupado, assim como foram entregues todos os ativos fixos mencionados em contrato, às compradoras.

Durante o exercício de 2023 parte do empreendimento denominado TREND DOWNTOWN, executado pelas construtoras MVP Empreendimentos Imobiliários S/A, Maiojama Empreendimentos Imobiliários S/A e PLAenge Empreendimentos LTDA no terreno de propriedade da SMART Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A localizado na Av. Azenha em Porto Alegre (RS) foi concluído e, com isso, foram expedidas e assinadas as escrituras públicas de nº 074391 e 173274, que oficializam a operação de venda e consequente confissão de dívida destas para com a Companhia. Com isso, à medida que são vendidas as unidades deste empreendimento aos compradores finais, são repassados à Smart 23,42% do VGV líquido mensalmente. Conforme estipulado nas escrituras citadas, o repasse mínimo garantido para a companhia por esta operação, até a integralidade da venda de tais unidades, corresponde ao montante de R\$56.000 - o que for maior entre os dois.

No exercício de 2024 foram vendidas unidades do empreendimento supracitado, que resultou em um montante de R\$ 2.168 de receita à controladora Smart. Com a geração de caixa, a entidade efetuou pagamentos parciais dos contratos de mútuo assinados em períodos anteriores, aos seus acionistas. Em 21 de março de 2024, foi definido pela administração da sociedade da Panambra (empresa do

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

grupo controlada pela consolidadora, Smart) o aumento do investimento na controlada PANOIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através da transferência de um imóvel de sua propriedade, localizado na cidade de Pelotas (RS), cujo valor contábil é de R\$ 14.418. Tal investimento foi totalmente integralizado no Capital Social da investida, em 14.418.000 quotas de R\$ 1,00 cada.

Houve, também, o aumento expressivo nas contingências trabalhistas pois, conforme a opinião emitida pelo escritório de advocacia Guedes, Pedrassani Advogados, há risco de perda provável do processo nº 0020635-42.2014.5.04.0012, em nome do reclamante - Sindicato dos Empregados, cujo valor estimado de perda é de R\$ 7.000. Por outro lado, houve a determinação do STJ de anulação do processo cuja autora é a construtora Porto Novo, ocasionando o estorno das provisões para contingências cíveis no valor de R\$ 2.545. Há a perspectiva de liberação dos depósitos judiciais em favor do referido processo durante o exercício de 2025.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis Consolidadas

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis brasileiras, que compreendem a legislação societária brasileira, as Normas Brasileiras de Contabilidade, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam à NBC TG ESTRUTURA CONCEITUAL – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro emitido pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

2.2. Responsabilidade da Administração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas, incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Administração da Companhia.

2.3. Aprovação das Demonstrações Contábeis combinadas

A conclusão das Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 fora autorizada pela Administração em 18 de junho de 2025.

3. Principais práticas contábeis

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia são as seguintes:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Compreende o saldo em caixa, os depósitos bancários à vista e as aplicações financeiras de liquidez imediata, com baixo risco de variação de valor, registrados ao custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.2. Contas a receber

As contas a receber são avaliadas pelo montante original da venda, e a provisão para perdas esperadas são reconhecidas quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber, sendo reconhecida diretamente no resultado.

3.3. Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os estoques de veículos estão avaliados pelo custo específico de aquisição. Os demais itens dos estoques são registrados ao custo médio de aquisição. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos estimados para conclusão e custos necessários para realizar a venda.

3.4. Investimentos em controladas e outros investimentos

As Demonstrações Contábeis consolidadas incluem as Demonstrações Contábeis da Companhia e de suas controladas. Considera-se existir controle quando a Companhia detém, direta ou indiretamente, a maioria dos direitos de voto em Assembleia Geral ou tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, a fim de obter benefícios de suas atividades. Os saldos das contas patrimoniais e de resultado decorrente de operações entre empresas consolidadas são devidamente eliminados das Demonstrações Contábeis.

A demonstração do resultado do exercício reflete a parcela dos resultados de suas operações em controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulga esse fato, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

O investimento da Companhia em suas controladas é contabilizado com base no método da equivalência patrimonial, reconhecida no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos são reconhecidos no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os imóveis (terreno e edifício) mantidos pela Companhia para obter rendas por meio de arrendamento mercantil operacional, valorização do capital, ou ambas, são classificados como propriedades para investimento. As propriedades para investimento são classificadas no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos. Propriedades para investimento são mensuradas

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ao custo, incluindo custos da transação, deduzidos de depreciação reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

3.5. Imobilizado

Terrenos, edificações, imobilizações em andamento, móveis e utensílios e equipamentos estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação.

A Companhia optou por admitir os saldos de reavaliações existentes como parte integrante do valor de custo dos seus respectivos bens, e alterou a titularidade da conta de reserva de reavaliação para ajuste de avaliação patrimonial.

São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os honorários profissionais. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento).

Os terrenos não sofrem depreciação. A vida útil técnica estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial. Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios.

3.6. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. A Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Se necessária, a reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

3.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação, ou seja, pelo valor recebido do banco, incluindo os custos de transação e subsequente aos demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo ou financiamento de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.8. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

3.9. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não presumida, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

3.10. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos. A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício, sendo à base de apuração para a controlada direta Panambra Sul e para a controlada indireta Panoil Comércio de Lubrificantes e Peças Ltda. o lucro real.

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não-circulantes

São demonstrados pelos valores de realização (ativos) e pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas (passivos).

3.12. Reconhecimento da receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares. A receita de venda de produtos é reconhecida quando os produtos são entregues e a titularidade legal é transferida. A receita de um contrato para prestação de serviços é reconhecida de acordo com o CPC nº. 47, onde, desfecho de uma transação pode ser confiavelmente estimado, na entrega do veículo revisado ao cliente.

3.13. Estimativas contábeis

Na aplicação das políticas contábeis, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem vida útil do ativo imobilizado,

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

provisões para devedores duvidosos, desvalorização dos estoques e realização de impostos diferidos e provisão para riscos. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente.

3.14. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados da seguinte forma: Ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da Empresa possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Passivos contingentes são reconhecidos contabilmente levando-se em conta a opinião da assessoria jurídica, a natureza das demandas, a similaridade com outros processos, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração da Empresa, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis, o que ocasionaria uma saída futura de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis são divulgados em notas explicativas e os passivos contingentes classificados como perdas remotas não requerem provisão e nem divulgação nas Demonstrações Contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas Demonstrações Contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

3.15. Lucro por ação

Calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

3.16. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob a categoria de mantidos até o vencimento. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados. A Administração da Empresa classifica seus ativos e passivos financeiros no momento inicial da contratação.

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes e adiantamentos a fornecedores) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.17. Critérios de consolidação

As Demonstrações Contábeis consolidadas refletem os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e operações dos exercícios findos nessas datas, da controladora e de suas controladas.

As Demonstrações Contábeis consolidadas foram preparadas de acordo com os critérios de consolidação previstos nas práticas contábeis adotadas no Brasil e incluem as informações das seguintes empresas controladas direta e indiretamente:

Empresa	Direta	Indireta
Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA	97,466%	-
Panoil Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	99,999%

4. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Títulos a receber	49.031	52.448	63.591	73.205
Cheques	-	-	-	5
Cartões de crédito	-	-	-	40
Total	49.031	52.448	63.591	73.250

Os saldos das contas a receber de clientes são compostos na controladora por R\$ 49.031 (R\$ 52.448 em 2023) por conta dos valores a receber pelas vendas futuras do empreendimento lançado em 2023, cujo valor mínimo está registrado na escritura pública que oficializou a referida negociação, e R\$14.500 na controlada pertencentes à compradora dos ativos da Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. a Guaibacar Veículos e Peças LTDA., cujo montante representa 29 parcelas mensais de R\$ 500.000,00, conforme estabelece o contrato de compra e venda.

5. Impostos e contribuições a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
INSS a recuperar (a)	1	-	199	43
IRPJ e CSLL (b)	1	-	579	2.446
PIS e Cofins	6	-	6	-
Refis a Recuperar (c)	-	-	-	206
	8	-	784	2.695

(a) Créditos decorrentes da recuperação de INSS em virtude da não incidência de contribuição previdenciária patronal sobre os valores pagos pela empresa aos funcionários a título de 15 (quinze) dias de afastamento por doença e 1/3 (um terço) de férias e aviso prévio indenizado nos exercícios de janeiro de 2005 a dezembro de 2017.

(b) Refere-se ao Imposto de Renda e Contribuição Social apurados em períodos intermediários em bases de suspensão mensal em exercícios anteriores, em cujo encerramento foi apurado prejuízo fiscal. A redução expressiva de saldo de 2023 para 2024 deve-se à baixa de créditos de períodos

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

anteriores a 2015 que não foram registrados em PERDCOMP e, portanto, não tem mais possibilidade de recuperação.

- (c) Refere-se ao REFIS Fazendário que a empresa aderiu no ano de 2014, efetuou os pagamentos mensalmente, mas não foi consolidado. Pagou-se, então, o valor integral da dívida em dezembro/2018, ficando a empresa com valor a recuperar por efetuar o pagamento em duplicidade. A Receita Federal deferiu parcialmente a solicitação de ressarcimento. A parcela não recebida foi registrada como perda no exercício de 2024.

6. Propriedades para investimento

O saldo de R\$ 8 em 2024 e 2023, refere-se ao terreno localizado em Caxias do Sul – RS, o qual a administração afirma que o valor justo supera o valor de custo, estimado em R\$ 90.000,00.

7. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Investimentos em controladas (a)	30.262	30.389	-	-
Outros investimentos	-	-	16	12
	30.262	30.389	16	12

- (a) O saldo de R\$ 30.262 em 2024 (R\$ 30.389 em 2023) refere-se ao investimento na empresa Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme demonstrado a seguir:

Dados da investida

	Controladora	
	2024	2023
Capital social	20.000	20.000
Participação no capital social	97,47%	97,47%
Quotas possuídas	19.493	19.493
Passivo/Ativo circulante e não circulante	52.463	60.990
Patrimônio líquido	31.049	31.179
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(3.401)	8.397
Movimentação dos investimentos		
Saldo Inicial	30.389	22.205
Reversão reflexa do ajuste de avaliação patrimonial na investida	3.188	-
Equivalência patrimonial	(3.315)	8.184
Saldo final	30.262	30.389

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado**a) Composição do saldo:**

	Taxa anual Depreciação	Consolidado					
		2024			2023		
		Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Terrenos	-	14.419	-	14.419	14.419	-	14.419
Veículos	20%	342	(299)	43	345	(272)	73
Total imobilizado		14.761	(299)	14.462	14.764	(272)	14.492
Marcas e Patentes	20%	-	-	-	1	-	1
Total intangível		-	-	-	1	-	1

b) Movimentação do custo histórico no exercício de 2024:

Descrição	Consolidado			
	Saldos Iniciais	Adições	Baixas	Saldos Finais
Terrenos	14.419	-	-	14.419
Veículos	345	-	3	342
	14.764	-	3	14.761

c) Movimentação da depreciação acumulada no exercício de 2024:

Descrição	Consolidado			
	Saldos iniciais	Adições	Baixas	Saldos finais
Veículos	(272)	(27)	-	(299)
	(272)	(27)	-	(299)

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Outros fornecedores	-	-	1	50
Total	-	-	1	50

10. Empréstimos e Financiamentos

Modalidade	Encargos médios a.a.	2024	2023
Capital de giro	9,70%	887	2.692
Total moeda nacional - circulante		887	2.692

O saldo de R\$ R\$ 887.358,21 refere-se a um empréstimo no banco Sicredi, cujo vencimento da última parcela ocorre em janeiro/2026.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações Tributárias

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2024		2023		2024		2023	
	Circulante	Não Circ.	Circulante	Não Circ.	Circulante	Não Circ.	Circulante	Não Circ.
Impostos Parcelados (a)	201	542	45	954	1.713	4.287	273	1.405
PRT E PERT (b)	-	-	-	-	420	1.470	1.369	6.737
Pis e Cofins	7	-	-	-	16	-	13	-
IRRF Fonte	-	-	54	-	6	-	66	-
Outros Impostos	12	-	-	-	28	-	6	-
Totais	220	542	99	954	2.183	5.757	1.727	8.142

(a) A linha de impostos parcelados compreende:

- 1) o pedido de parcelamento do PIS e da COFINS calculados sobre as bonificações recebidas da fábrica de 2018 a 2021, onde verificou-se que o tratamento fiscal oferecido estava inadequado.
- 2) O parcelamento, em 2022, de R\$ 309.972,10 referentes ao uso de um crédito de INSS levantado pela empresa de consultoria tributária Studio Fiscal, através de PERDCOMP que, após análise da RFB, ela julgou inconsistente.
- 3) Em 2023 o saldo do parcelamento que anteriormente estava apresentado no grupo do PERT, considerando o indeferimento por parte da RFB em que indeferiu o prejuízo fiscal apresentado para abater a dívida tributária – demais débitos o excluiu do programa de parcelamento especial – PERT. Por esse motivo, foi necessário efetuar uma nova negociação, porém, nos termos convencionais. O montante calculado foi de R\$ 5.997, o qual foi parcelado em 60 vezes. O saldo a pagar em 2024 é de 47 parcelas.

(b) PRT e PERT - Em 31 de maio de 2017 a entidade aderiu ao parcelamento dos tributos e contribuições vencidas até 30 de novembro de 2016, nos termos da MP nº 766/2017, junto a Receita Federal do Brasil - RFB. O saldo devedor Previdenciário era de R\$ 6.142 e Fazendário R\$ 3.953, e deste montante, 24% foi fracionado em 24 parcelas mensais e consecutivas (Previdenciário R\$ 61 e o Fazendário R\$ 39), corrigidas mensalmente pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC, considerando a utilização dos prejuízos fiscais e base negativa de CSSL.

Em 29 de setembro de 2017 foi constituído um novo parcelamento nos termos da Lei 13.496/2017 – Programa Especial de Regularização Tributária – PERT, a fim de readequar o seu passivo tributário. Tal parcelamento abrangeu os débitos de natureza tributária vencidos até 30 de abril de 2017, inclusive aqueles objetos de parcelamentos anteriores, rescindidos ou ativos, em discussão administrativa ou judicial, permitindo quitar parte dos débitos com prejuízo fiscal e base negativa acumulados até dezembro de 2015. O saldo foi dividido em 145 parcelas mensais. Ao final de 2024, restam 61 parcelas a serem pagas.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas direta e indireta são parte envolvida (polo passivo) em ações trabalhistas, cíveis e tributárias, as quais estão sendo discutidas nas esferas, administrativa e judicial. Em 31 de dezembro de 2024, a Administração decidiu, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, registrar a provisão para contingências em montante considerado suficiente para as ações e valores cujas perdas foram classificadas como prováveis.

	Consolidado		Consolidado	
	Possibilidade de ocorrência 2024		Possibilidade de ocorrência 2023	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhistas	7.249	35	3.329	285
Cíveis	1.050	3.176	3.377	1.595
	8.299	3.211	6.706	1.880

A Companhia e suas controladas possuem processos administrativos em andamento, para os quais, baseada na opinião de seus assessores jurídicos e em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, não foram registradas provisões para riscos em função deles terem sido classificados com possibilidade de perda possível ou remota.

O aumento expressivo nas provisões trabalhistas ocorreu por conta do processo nº 0020635-42.2014.5.04.0012, em nome do reclamante - Sindicato dos Empregados, cujo valor estimado de perda provável pelo escritório de advocacia Guedes, Pedrassani Advogados, é de R\$ 7.000.000,00, na controlada Panambra Sul.

(a) A movimentação da provisão para riscos fiscais e trabalhistas é assim representada:

	2024	2023
Saldos iniciais	6.706	3.537
Adições no ano	4.345	3.854
Baixas no ano	(2.752)	(685)
Saldo final	8.299	6.706

Depósitos judiciais: O saldo de R 3.412 em 2024 (3.467 em 2023) em depósitos judiciais é para fazer frente à parte dos processos judiciais de natureza trabalhista e cível que estão em andamento. Desse montante, R\$ 2.565 se refere aos depósitos efetuados em favor do processo nº 616262870-15, em nome de Porto Novo, na controlada Panambra Sul. Em 2025 houve a determinação do STJ de anulação do mesmo, portanto, os valores deverão ser devolvidos à Panambra no transcorrer do exercício.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Partes relacionadas

As seguintes transações foram conduzidas com partes relacionadas:

	Panambra		Seldona Inc.		Minoritários		Controladora	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	Total
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Passivo</u>								
- Mútuo a pagar	10.215	10.148	6.657	8.350	1.664	2.087	18.537	20.585
	Peter Bottcher		Seldona Inc.		Minoritários		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	Total
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Passivo</u>								
- Mútuo a pagar	-	-	6.657	8.350	1.664	2.087	8.322	10.437

As transações comerciais praticadas com partes relacionadas seguem políticas de preços e prazos específicos estabelecidos entre as partes, que poderiam ser diferentes se praticadas entre partes não relacionadas. A redução dos mútuos registrados no passivo em 2024 deu-se pela quitação parcial do contrato, até então em vigor, com as partes: Seldona Investment Inc, Vera Lúcia Moll Novaes e Marion Lygia Cymes.

14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

A Companhia reconhece imposto de renda e contribuição social corrente com base no regime de tributação do lucro presumido.

(a) Ativo:

O imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de dezembro refere-se a controlada direta Panambra Sul e controlada indireta Panoil:

O imposto de renda e a contribuição social diferido são registrados para refletir os efeitos tributários futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As controladas, fundamentada na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, irão se creditar dos impostos diferidos ativos em um período de 6 anos. Em 2024 a controlada Panambra obteve prejuízo fiscal e constituição de contingências, ocasionando um aumento nos impostos diferidos registrados.

	Consolidado			2023
	2024	Adições	Exclusões/ Compensação	
Prejuízo fiscal e base negativa de CSLL	14.846	497	-	14.349
Provisão para contingências	8.406	4.354	(2.654)	6.706
Base de cálculo	23.252	4.851	(2.654)	21.055
IRPJ alíquota 25%	5.813	1.213	(664)	6.028
CSLL alíquota 9%	2.093	437	(239)	2.171
Total	7.906	1.650	(903)	8.199
Parcela não registrada	-	-	-	(1.082)
Saldo contábil	7.906	-	-	7.117

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A recuperação do saldo dos impostos diferidos é revisada ao final de cada exercício. Eles são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período, no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado.

A venda das operações da Panambra Sul ocorrida em 2023, implicará em um resultado positivo (lucro tributável) nos próximos exercícios, ocasionado pelo recebimento dos valores relativos a esta operação, que absorverá parcela relevante de impostos diferidos contabilizados no ativo da controlada.

(b) Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Venda de ativos - valores a realizar (i)	-	-	11.482	20.500
Ajuste de Avaliação Patrimonial (ii)	-	148	-	10.056
Base de cálculo	-	148	11.482	30.556
IRPJ alíquota 25%	-	-	2.870	7.639
CSLL alíquota 9%	-	-	1.034	2.750
Total	-	-	3.904	10.389

Foram calculados e provisionados IRPJ e CSLL diferidos por conta dos valores a receber pela venda dos ativos fixos da controlada Panambra Sul, que ocorrerão nos próximos 4 exercícios.

- i. O montante a receber de R\$ 20.500, oriundo da venda dos ativos da empresa, foi excluído da base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social pois, conforme o exposto no Decreto 9.580/2018, art. 503, nas alienações a prazo de itens do ativo imobilizado, investimentos ou intangível, alternativamente, o contribuinte poderá optar por diferir o pagamento do IRPJ e CSLL, oferecendo à tributação à medida do seu recebimento (regime de caixa), ou seja, reconhecer o lucro na proporção da parcela do preço recebida em cada período de apuração.
- ii. O saldo de ajuste de avaliação patrimonial de R\$ 9.621, foi revertido, considerando a integralização do terreno demonstrado na nota 8 em outra empresa do grupo.

15. Patrimônio líquido**a) Capital social:**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 7.579 em 2024, representado por 6.896.094 ações sem valor nominal, assim distribuído entre os sócios:

Quadro de Acionistas	Quantidade	R\$ 1	%
Seldona Investment Inc.	5.516.556	6.062.849	79,99%
Luiz Roberto de Andrade Novaes	400	440	0,01%
Marion Lygia Cymes	689.569	757.856	10,00%
Vera Lucia Moll Novaes	689.569	757.856	10,00%

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Dividendos:

Aos acionistas é assegurada, anualmente, a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios correspondentes a 25% do lucro líquido ajustado nos termos da legislação societária.

c) Ajuste de avaliação patrimonial:

O saldo de R\$ 4.804 (R\$ 10.845 em 2023) refere-se ao registro da avaliação patrimonial dos imóveis da controladora e da controlada (reflexa). Em 2024, em virtude da transferência do bem imóvel de propriedade da Panambra para a sua controlada, Panoil, pelo seu valor de custo total, o montante respectivo ao ajuste desse bem foi revertido para Lucros Acumulados.

16. Receita operacional, líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta de vendas de imóveis	2.250	4.052	2.250	4.052
Receita bruta de vendas de mercadoria	-	-	-	49.654
Receita bruta de vendas de serviços	-	-	-	3.385
	2.250	4.052	2.250	57.091
(-) Impostos sobre vendas	(82)	(172)	(82)	(1.616)
(-) Devoluções de vendas	-	-	(1)	(371)
(-) Descontos concedidos	-	-	-	(225)
	(82)	(172)	(83)	(2.212)
Total Receita Líquida	2.168	3.880	2.167	54.879

17. Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Programa Incentivo de Vendas Volkswagen (a)	-	-	-	263
Alienação de ativos destinados à venda	-	-	-	37.827
Alienação Ativo Permanente	-	-	-	(981)
Outros	-	-	342	(1.309)
Total	-	-	342	35.800

(a) Durante 2024 a Volkswagen efetuou um acerto de contas final e depositou um montante correspondente ao reembolso de valores pendentes de pagamento à Panambra.

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Custos e despesas por natureza

Conforme requerido pela legislação societária, a Companhia é requerida a apresentar a demonstração do resultado por função. Desta forma, a composição das despesas operacionais por natureza é conforme segue:

	Consolidado	
	2024	2023
Custo dos veículos, peças e acessórios	374	43.793
Pessoal	18	10.714
Provisão para contingências trabalhistas e acordos	4.026	499
Ocupação	7	882
Perdas de crédito	226	518
Publicidade e propaganda	7	71
Serviços de terceiros	1.884	3.064
Legalização de veículos	11	61
Reparos e manut. dos estoques de veículos usados	-	357
Depreciação	30	339
Conservação de ativo	-	319
Fretes	-	519
Comunicação	26	60
Água, luz e força	-	207
Tributárias	2.553	1.347
Processamento de dados	383	805
Outras despesas gerais	(1.378)	4.085
Total	8.166	67.640

Estas despesas foram classificadas da seguinte forma na demonstração de resultados (apresentada por função):

	2024	2023
Custo das mercadoras e serviços prestados	374	43.793
Despesas de vendas	237	4.650
Despesas gerais e administrativas	7.555	19.197
Total	8.166	67.640

19. Receitas financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Dividendos de empresas avaliadas pelo custo	-	-	-	708
Juros ativos	-	-	815	182
Rendimentos de aplicação financeira	6	-	27	64
Descontos obtidos	-	-	-	14
Variações monetárias ativas	-	-	-	27
Recuperação de despesas	-	-	-	12
Total	6	-	842	1.007
Despesas financeiras				
Juros passivos	(554)	(53)	(1.105)	(2.793)
Despesas bancárias	(4)	(739)	(23)	(3.821)
Tarifas cartões de crédito	-	-	(11)	(163)
Variação cambial passiva	-	-	-	(1.843)
Descontos concedidos	(18)	-	(34)	(164)
Total	(576)	(792)	(1.173)	(8.784)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(570)	(792)	(332)	(7.777)

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Outras obrigações de longo prazo

Neste grupo encontram-se registrados os valores correspondentes às receitas diferidas pela venda futura das unidades do empreendimento TREND DOWNTOWN, assim como os custos de exercícios futuros. Eles são levados ao resultado mensalmente, de acordo com a realização das vendas, informadas em um relatório mensal expedido pela construtora.

21. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração dos instrumentos financeiros que as companhias mantêm é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* as condições vigentes de mercado. Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial, como aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e outras contas a receber e a pagar estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das práticas contábeis. A Administração das Empresas não realizou nos exercícios operações com derivativos e quaisquer outros ativos em caráter especulativo.

22. Gerenciamento de riscos

As operações da Sociedade e suas coligadas estão expostas a riscos de mercado e de operação, como os de variação de taxa de juros, do câmbio, o risco de crédito e o risco de sinistros. Em face das possíveis perdas na realização de ativos, foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa. Os riscos são constantemente acompanhados pela Administração.

O gerenciamento dos riscos é feito pela Administração da Empresa no sentido de minimizá-los, mediante estratégias de posições financeiras e sistemas de controles internos.

23. Seguros

Em 31 de dezembro de 2024 a empresa possui, apenas, o seguro de um veículo que ainda se encontra no ativo imobilizado da controlada Panambra Sul: veículo da marca Ducato, placa IVO7305.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Veículos	6	-
Riscos diversos – veículo e estoques	-	88
	<u>6</u>	<u>88</u>

Luiz Roberto de Andrade Novaes
Diretor
CPF: 232.359.268-87

Adriana de Souza Lima
Contadora – CRC RS nº076115/O-0
CPF: 969.008.650-20
Diferencial Consultoria – CRC/RS 8.052

* * *