

NOTA EXPLICATIVA – SALDOS

A seguir, são apresentados os principais saldos contábeis da Companhia, acompanhados das respectivas descrições e fundamentos econômicos, para fins de composição e suporte do **Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido**.

1. Caixa e Equivalentes de Caixa

A conta apresenta o saldo de **R\$ 999,00**, correspondente à **integralização do capital social** realizada no momento de constituição da sociedade pela acionista Smart Real Estate Assets LTDA, CNPJ 53.518.606/0001-80. Não houve movimentações significativas após essa integralização.

2. Créditos com Pessoas Ligadas

O saldo de **R\$ 1.050.000,00** refere-se a **mútuo concedido** à empresa **Loteamentos BR1 S.A.** CNPJ 58.256.803/0001-91, sociedade controlada pelo acionista controlador da Avaliada.

3. Participações em Sociedades Controladas

O valor de **R\$ 37.291.400,65** representa o **investimento na controlada Loteamentos BR1 S.A.**, CNPJ 58.256.803/0001-91, contabilizado pelo **método de equivalência patrimonial**, conforme as práticas contábeis vigentes (CPC 18 / IAS 28).

O saldo reflete:

- O valor contábil da participação na controlada;
- Os efeitos da equivalência patrimonial apurados até a data-base.

Não foram identificadas perdas por redução ao valor recuperável (impairment) no período.

4. Investimentos

O saldo de **R\$ 2.000,00** refere-se à integralização de **cotas de capital** junto à cooperativa de crédito **SICOOB CREDINOR**, agência **3144-5**, realizada no momento da abertura da conta bancária da empresa a ser incorporada Smart Pouso Dc LTDA.

De acordo com o modelo operacional das cooperativas de crédito, a admissão de novos cooperados exige a subscrição e integralização de cotas de capital, as quais representam a participação societária do cooperado na cooperativa. Tais valores não possuem natureza de aplicação financeira de liquidez imediata, estando sujeitos às regras estatutárias da cooperativa quanto à sua restituição, especialmente em caso de desligamento do quadro social.

O referido montante encontra-se registrado no ativo não circulante, no grupo de **Investimentos**, pelo seu valor histórico, não havendo, até a data-base, indícios de perda por redução ao valor recuperável.

5. Outras Contas a Pagar

O montante de **R\$ 2.359.000,00** composto por **R\$ 2.350.000,00** ao saldo a pagar pela aquisição de ações da sociedade **Loteamentos BR1 S.A.**, CNPJ 58.256.803/0001-91 e **R\$ 9.000,00** ao da sociedade **Smart Unity S.A.**, CNPJ 59.321.103/0001-04.

O valor permanece registrado como obrigação até a quitação integral da transação.

6. Débitos com Pessoas Ligadas

O valor total de **R\$ 3.405.207,22** corresponde a obrigações decorrentes de **mútuos recebidos** de empresas relacionadas, conforme discriminação abaixo:

Empresa	Valor (R\$)
SMART HOUSE CONSTRUÇÕES LTDA	2.918,67
SMART HOUSE CENTRO DE SERVIÇOS	267,86
SMART HOUSE HOLDING LTDA	1.000,00
SGA CONSULTORIA E AUDITORIA LTDA	1.000,00
SMART REAL ESTATE ASSETS LTDA	3.400.534,88
TOTAL	3.405.721,41

7. Equivalência Patrimonial Negativa em Controlada

O saldo de **R\$ 256.667,97**, registrado no passivo não circulante, refere-se à **equivalência patrimonial negativa** apurada sobre o investimento na controlada **Smart Unity S.A.**, CNPJ nº **59.321.103/0001-04**, que apresenta patrimônio líquido negativo na data-base, em decorrência de prejuízos acumulados.

8. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido totaliza **R\$ 32.323.010,27**, composto pelos seguintes grupos:

- **Capital Social:** R\$ 1.000,00
- **Ajuste de Avaliação Patrimonial:** R\$ 39.299.766,97
- **Prejuízos Acumulados:** (R\$ 6.977.756,70)

O Ajuste de Avaliação Patrimonial refere-se à mensuração a valor justo de ativos vinculados à participação societária, conforme norma aplicável (CPC 48 / CPC 00 – mensuração a valor justo, quando aplicável).