

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 2025

Acompanhada do Relatório do Auditor Independente

Julho de 2026

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Acompanhada do Relatório do Auditor Independente

Av. Carlos Gomes, 1340/1202

Auxiliadora, Porto Alegre

90470-282

T: +55 51 3508.7734

www.bakertilly.com.br**Conteúdo****Páginas**

Relatório do Auditor Independente3 a 6

Relatório da Administração..... 7

Demonstrações Contábeis

Balanços 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 DO AUDITOR INDEPENDENTE 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 2025 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 2025, 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 2025, 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 15.a. a, no montante de R\$ 7.396 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;
- Obtemos 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;
- Concluimos 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;
- Obtemos 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, consequentemente, 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, 16 de julho 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 2025 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, 16 de julho de 2026.

A Diretoria

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 92.121.326/0001-95

Balanços patrimoniais individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024	2025	2024
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa		1.526	232	2.837	1.322	Fornecedores	9	-	-	18	1
Contas a receber de clientes	4	45.289	49.031	53.789	63.591	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	68	887
Impostos e contribuições a recuperar	5	10	8	120	784	Obrigações tributárias	11	179	220	2.345	2.183
Despesas antecipadas		-	-	-	6	Adiantamentos de clientes		-	-	27	361
Outros recebíveis		-	-	1	11	Outras contas a pagar		39	22	725	805
Total ativo circulante		46.825	49.271	56.747	65.714	Total passivo circulante		218	242	3.183	4.237
Não circulante											
Exigível a longo prazo											
						Dividendos a pagar	15	5.549	-	5.819	-
						Obrigações tributárias	11	478	542	3.919	5.757
Propriedade para investimento	6	-	-	8	8	Provisão para contingências	12	-	-	8.697	8.299
Depósitos judiciais		-	-	1.156	3.412	Partes relacionadas	13	6.773	18.537	2.663	8.322
Impostos diferidos	14.a	-	-	7.396	7.906	Impostos diferidos	14.b	-	-	2.288	3.904
		-	-	8.560	11.326	Outras obrigações de longo prazo	20	40.600	43.907	40.601	43.907
						Total passivo não circulante		53.400	62.986	63.987	70.189
Permante											
						Patrimônio líquido	15				
Investimentos	7	18.874	30.262	18	16	Capital social		7.579	7.579	7.579	7.579
Imobilizado	8	-	-	14.418	14.462	Ajuste de avaliação patrimonial		4.804	4.804	4.804	4.804
Total ativo não circulante		18.874	30.262	14.436	14.478	Prejuízos acumulados		(302)	3.922	(302)	3.922
						Patrimônio líquido atribuível ao controlador		12.081	16.305	12.081	16.305
						Participação dos acionistas não controladores				492	787
						Total do patrimônio líquido		12.081	16.305	12.572	17.092
Total do ativo											
		65.699	79.533	79.743	91.518	Total do passivo e patrimônio líquido		65.699	79.533	79.743	91.518

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 2025 e 2024**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional, líquida	16	3.605	2.168	3.605	2.168
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	18	(436)	(262)	(436)	(374)
Lucro bruto		3.169	1.906	3.169	1.794
Despesas operacionais					
Despesas de vendas	18	-	-	-	(238)
Despesas gerais e administrativas	18	(220)	(110)	(3.212)	(7.555)
Equivalência patrimonial	7	(11.388)	(3.315)	0	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	17	-	-	(241)	342
		(11.608)	(3.425)	(3.453)	(7.451)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		(8.439)	(1.519)	(284)	(5.658)
Despesas financeiras	19	(507)	(576)	(1.256)	(1.173)
Receitas financeiras	19	10.367	6	2.571	842
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.421	(2.089)	1.031	(5.989)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14.c	(96)	(46)	(1.083)	(46)
Diferidos	14.a e b	-	-	1.350	3.813
Lucro do Exercício		1.325	(2.135)	1.298	(2.222)
Lucro atribuível a:					
Participação dos acionistas controladores				1.325	10.587
Participação dos acionistas não controladores				(27)	213
				1.298	10.800
Lucro (prejuízo) por ação do capital social – em Reais		0,175	(0,282)	0,171	(0,293)

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 2025 e 2024**

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

	Capital Social	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros (prejuízos) acumulados	Total Atribuível ao controlador	Participação acionistas não control.	Total do Patrimônio Líquido
						-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	7.579	10.845	(3.319)	15.105	790	15.896
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
Distribuição de Lucros			(5.549)	(5.549)		(5.549)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	1.325	1.325	(296)	1.029
Saldos em 31 de dezembro de 2025	7.579	4.804	(302)	12.081	491	12.572

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 2025 e 2024**

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

	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	1.325	(2.135)	270	(5.536)
Ajustes para conciliar o lucro do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	-	2	30
Resultado da equivalência patrimonial	11.388	3.315	11.805	3.330
Resultado na alienação de ativos	-	-	(101)	-
Impostos diferidos	-	-	(1.350)	(3.813)
Provisão para contingências	-	-	398	2.479
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber de clientes	3.742	3.417	9.801	9.886
Impostos e contribuições a recuperar	(2)	(8)	509	(164)
Depósitos Judiciais	-	-	2.257	-
Outros créditos	-	-	17	554
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	-	-	18	(48)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	17	-	17	-
Impostos e contribuições a recolher	(42)	121	(1.650)	(1.558)
Outras contas a pagar	(3.370)	(3.536)	(3.765)	(3.699)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	13.058	1.174	18.230	1.461
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Recebimento pela alienação de ativos	-	-	142	-
Juros recebidos e outros investimentos	-	-	(1)	1.178
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	-	-	141	1.178
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de empréstimos e juros	-	-	(820)	(2.063)
Variação dos mútuos com partes relacionadas	(11.764)	(2.049)	(16.037)	(1.982)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(11.764)	(2.049)	(16.856)	(4.045)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	1.294	(875)	1.515	(1.406)
Demonstração do aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	232	1.107	1.322	2.728
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.526	232	2.837	1.322
	1.294	(875)	1.515	(1.406)

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 2025 e 2024

(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.

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 2025 e 2024

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

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 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.2. Responsabilidade da Administração

As demonstrações contábeis, incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Administração da Empresa.

2.3. Aprovação das Demonstrações Contábeis Combinadas

As Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Administração da Empresa em 16 de julho de 2026.

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 2025 e 2024

(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. 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 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.

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 2025 e 2024

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

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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).

3.11. 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.

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

3.13. 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.

3.14. Lucro por ação

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

3.15. 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 2025 e 2024

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

3.16. Critérios de consolidação

As Demonstrações Contábeis consolidadas refletem os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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	
	2025	2024	2025	2024
Títulos a receber	45.289	49.031	53.789	63.591
Total	45.289	49.031	53.789	63.591

Os saldos das contas a receber de clientes são compostos na controladora por R\$ 45.289 (R\$ 49.031 em 2024) 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\$ 8.500 na controlada pertencentes à compradora dos ativos da Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. a Guaibacar Veículos e Peças LTDA., cujo montante representa 17 parcelas mensais de R\$ 500.000,00, conforme estabelece o contrato de compra e venda.

5. Impostos e contribuições a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
INSS a recuperar (a)	1	1	1	199
IRPJ e CSLL (b)	3	1	113	579
PIS e Cofins	6	6	6	6
	10	8	120	784

(a) Redução na controlada dos créditos decorrentes da recuperação de INSS em virtude da não incidência de contribuição previdenciária patronal sobre os valores pagos pela nos exercícios de janeiro de 2005 a dezembro de 2017 pela sua baixa, tendo em vista que foram parcialmente homologados.

(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 2025 para 2024 deve-se à baixa de créditos de períodos anteriores a 2015 que não foram registrados em PERDCOMP e, portanto, não tem mais possibilidade de recuperação.

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 2025 e 2024

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

6. Propriedades para investimento

O saldo de R\$ 8 em 2025 e 2024, 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	
	2025	2024	2025	2024
Investimentos em controladas (a)	18.874	30.262	-	-
Outros investimentos	-	-	18	16
	18.874	30.262	18	16

- (a) O saldo de R\$ 18.874 em 2025 (R\$ 30.262 em 2024) refere-se ao investimento na empresa Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, que sofreu uma redução expressiva de 2025 para 2024 pela distribuição dos lucros acumulados de períodos anteriores na controlada. Abaixo, é demonstrada a composição e movimentação do investimento:

(a) Investimentos em controladas

	Controladora	
	2025	2024
Dados dos investimentos		
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	37.027	52.463
Patrimônio líquido	19.365	31.049
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(1.055)	(3.401)
Movimentação dos investimentos		
Saldo Inicial	30.262	30.389
Equivalência patrimonial	(11.388)	(3.315)
Saldo final	18.874	30.262

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 2025 e 2024

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

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

	Taxa anual Depreciação	Consolidado					
		Custo	Depreciação Acumulada	2025 Valor Líquido	Custo	Depreciação Acumulada	2024 Valor Líquido
Terrenos	-	14.419	-	14.419	14.419	-	14.419
Veículos	20%	-	-	-	342	(299)	43
Total imobilizado		14.419	-	14.419	14.761	(299)	14.462

b) Movimentação do custo histórico no exercício de 2025:

Descrição	Consolidado			
	Saldos Iniciais	Adições	Baixas	Saldos Finais
Terrenos	14.418	-	-	14.418
Veículos	343	-	343	-
	14.761	-	343	14.418

c) Movimentação da depreciação acumulada no exercício de 2025:

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

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Outros fornecedores	-	-	18	1
Total	-	-	18	1

10. Empréstimos e Financiamentos

Modalidade	Encargos médios a.a.	2025	2024
Capital de giro	9,70%	68	887
Total moeda nacional - circulante		68	887

O saldo de R\$ 68 refere-se a última parcela do empréstimo contraído no banco Sicredi, cujo vencimento 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 2025 e 2024

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

11. Obrigações Tributárias

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2025		2024		2025		2024	
	Circulante	Não Circ.	Circulante	Não Circ.	Circulante	Não Circ.	Circulante	Não Circ.
Impostos Parcelados (a)	133	478	201	542	1.579	2.809	1.713	4.287
PERT (b)	-	-	-	-	360	1.110	420	1.470
Pis e Cofins	7	-	7	-	20	-	16	-
IRRF Fonte	-	-	-	-	3	-	6	-
Outros Impostos	39	-	12	-	383	-	28	-
Totais	179	478	220	542	2.345	3.919	2.183	5.757

(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 2025 é de 35 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 2025, restam 49 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 2025 e 2024

(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 2025, 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.

	Possibilidade de ocorrência 2025		Possibilidade de ocorrência 2024	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhistas	7.732	70	7.249	35
Cíveis	965	4.007	1.050	3.176
	8.697	4.077	8.299	3.211

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:

	2025	2024
Saldos iniciais	8.299	6.706
Adições no ano	911	4.345
Baixas no ano	(513)	(2.752)
Saldo final	8.697	8.299

Depósitos judiciais: O saldo de R\$ 1.156 em 2025 (R\$ 3.412 em 2024) em depósitos judiciais é para fazer frente à parte dos processos judiciais de natureza trabalhista e cível que estão em andamento. A redução ocorrida entre 2024 e 2025 deve-se à finalização do processo nº 616262870-15, em nome da Porto Novo. Houve a determinação do STJ de anulação do mesmo e, por esse motivo, os depósitos judiciais que somavam R\$ 2.565 foram liberados.

13. Partes relacionadas

As seguintes transações foram conduzidas com partes relacionadas:

	Panambra		Seldona Inc.		Minoritários		Controladora	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<u>Passivo</u>								
- Mútuo a pagar	4.111	10.215	2.127	6.657	535	1.665	6.773	18.537

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 2025 e 2024

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

	Consolidado					
	Seldona Inc.		Minoritários		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<u>Passivo</u>						
- Mútuo a pagar	2.127	6.657	535	1.665	2.663	8.322

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.

(a) Ativo	Consolidado			
	2025	Adições	Exclusões/ Compensação	2024
Prejuízo fiscal e base negativa de CSLL	13.571	-	(1.275)	14.846
Provisão para contingências	8.901	919	(424)	8.406
Base de cálculo	22.472	919	(1.699)	23.252
IRPJ alíquota 25%	5.618	230	(425)	5.813
CSLL alíquota 9%	2.022	83	(153)	2.093
Total	7.640	313	(578)	7.906
Reversão controladora	(244)			
Saldo contábil	7.396			

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.

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 2025 e 2024

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

(b) Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Venda de ativos - valores a realizar (i)	-	-	6.731	11.482
Base de cálculo	-	-	6.731	11.482
IRPJ alíquota 25%	-	-	1.682	2.870
CSLL alíquota 9%	-	-	606	1.034
Total	-	-	2.288	3.904

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 até 2027.

- 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.

(c) Corrente

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Base de cálculo	(204)	(139)	(4.455)	(139)
IRPJ alíquota 25%	(52)	(33)	(772)	(33)
CSLL alíquota 9%	(44)	(13)	(312)	(13)
	(96)	(46)	(1.083)	(46)
Resumo do Imposto de Renda e Contribuição Social:				
Total imposto de renda e CSSL – corrente	(96)	(46)	(1.083)	(46)
Total imposto de renda e CSSL - diferido ativo			(265)	(744)
Total imposto de renda e CSSL - diferido passivo			1.615	(3.066)

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

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 7.579 em 2025, 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 2025 e 2024

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

b) Dividendos:

Em assembleia extraordinária ocorrida em 29/12/2025, os acionistas da controladora decidiram aprovar a distribuição proporcional de dividendos conforme demonstrado, abaixo, no montante de R\$ 5.549 (cinco milhões, quinhentos e quarenta e nove mil reais), oriundos da reserva de lucros disponíveis na sociedade (R\$ 3.820) e do resultado líquido do exercício do período de 01.01.2025 a 30.11.2025 (R\$ 1.730), conforme balanço intermediário levantado em 30 de novembro de 2025, devendo os dividendos ora declarados serem pagos em até 36 parcelas mensais consecutivas no curso dos exercícios sociais de 2026, 2027 e 2028, sem remuneração ou atualização monetária.

Na controlada Panambra, também houve a distribuição de lucros acumulados, no montante de R\$ 10.629. Parte do valor distribuído foi utilizado para quitar débitos pendentes da controladora, Smart, com a Panambra. O saldo dos dividendos a distribuir ficaram à disposição, e a posição consolidada é conforme o quadro, abaixo:

	2025	
	Controladora	Consolidado
<i>SELDONA INVESTMENT INC</i>	4.439	4.439
<i>VERA LUCIA MOLL NOVAES</i>	555	555
<i>MARION LYGIA CYMES</i>	555	555
<i>LUIZ ROBERTO DE ANDRADE NOVAES</i>	-	270
Total	5.549	5.819

c) Ajuste de avaliação patrimonial:

O saldo de R\$ 4.804 (R\$ 4.804 em 2024) refere-se ao registro da avaliação patrimonial dos imóveis da controladora e da controlada (reflexa).

16. Receita operacional, líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita bruta de vendas de imóveis	3.742	2.250	3.742	2.250
(-) Impostos sobre vendas	(137)	(82)	(137)	(82)
Total Receita Líquida	3.605	2.168	3.605	2.168

17. Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Outros	-	-	(241)	342
Total	-	-	(241)	342

- (a) Durante 2025 a Volkswagen efetuou mais um levantamento, concluindo haver valores a pagar à controlada Panambra. O acerto de contas foi executado mediante emissão de notas fiscais.

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 2025 e 2024

(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	
	2025	2024
Custo dos veículos, peças e acessórios	436	374
Pessoal	701	18
Provisão para contingências trabalhistas e acordos	-	4.026
Ocupação	11	7
Perdas de crédito	-	226
Publicidade e propaganda	-	7
Serviços de terceiros	1.021	1.884
Legalização de veículos	15	11
Depreciação	2	30
Conservação de ativo	20	-
Comunicação	7	26
Tributárias	719	2.553
Processamento de dados	414	383
Outras despesas gerais	302	(1.379)
Total	3.648	8.166

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

	2025	2024
Custo das mercadorias e serviços prestados	436	374
Despesas de vendas	-	237
Despesas gerais e administrativas	3.212	7.555
Total	3.648	8.166

19. Receitas financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Dividendos de empresas avaliadas pelo custo	10.360	-	-	-
Juros ativos	-	-	1.646	814
Rendimentos de aplicação financeira	7	6	24	28
Variações monetárias ativas	-	-	901	-
Total	10.367	6	2.571	842
Despesas financeiras				
Juros passivos	(504)	(554)	(1.130)	(1.105)
Despesas bancárias	(3)	(4)	(114)	(23)
Tarifas cartões de crédito	-	-	-	(11)
Descontos concedidos	-	(18)	(12)	(34)
Total	(507)	(576)	(1.256)	(1.173)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	9.860	(570)	1.314	(332)

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 2025 e 2024

(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.

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

* * *