

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e Financiamentos: Tabela com 4 colunas: Encargos Médios (a.a.), 2023, 2022. Linhas incluem Financiamento máquinas, Capital de giro, Banco Volkswagen, Conta Garantida, Total moeda nacional, Total circulante, Total não circulante.

Durante o exercício de 2023, pela ocasião da venda dos ativos da controlada e das cláusulas contratuais, foram quitados 89,1% do total dos empréstimos, antecipadamente. A empresa pretende liquidar o saldo remanescente de R\$ 2.692 em 31/12/2023 durante o transcorrer do ano de 2024.

14. Obrigações Tributárias: Tabela com 4 colunas: Controladora 2023, Controladora 2022, Consolidado 2023, Consolidado 2022. Linhas incluem Impostos Parcelados, PRT e PERT, PIS e Cofins, IRRF Fonte, Outros Impostos, Totais.

(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. (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 CSLL. Em 29 de setembro de 2017 foi constituído um novo parcelamento nos termos da Lei nº 13.496/2017 - Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, a fim de readequar o seu passivo tributário. Tal parcelamento abrangia 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 o quitar parte dos débitos com prejuízo fiscal e base negativa acumulados até dezembro de 2015. O saldo foi dividido em 145 vezes, cujas parcelas estavam sendo pagas mensalmente. Durante o exercício de 2023, a RFB indeferiu o prejuízo fiscal apresentado para abater a dívida tributária - demais débitos e excluiu-o do programa de parcelamento especial - PERT. Por esse motivo, foi necessário efetuar uma nova negociação, porém, nos termos convencionais. O montante calculado de R\$ 5.997, que foi parcelado em 60 vezes.

15. Provisão para contingências: A Companhia e suas controladas direta e indireta são parte envolvida (polo passivo) em ações trabalhistas, civis e tributárias, as quais estão sendo discutidas nas esferas, administrativa e judicial. Em 31 de dezembro de 2023, os valores provisionados estão suportados na opinião dos seus assessores jurídicos, sendo que a provisão para contingências constituída é considerada suficiente para as ações e valores cujas perdas foram classificadas como prováveis.

Possibilidade de ocorrência 2022 Possibilidade de ocorrência 2021. Tabela com 4 colunas: Provável, Possível, Provável, Possível. Linhas incluem Trabalhistas, Cíveis.

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 na controlada Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA, 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\$ 3.000.000,00.

(a) A movimentação da provisão para riscos fiscais e trabalhistas é assim representada: Tabela com 4 colunas: 2023, 2022, 2023, 2022. Linhas incluem Saldos iniciais, Adições no ano, Baixas no ano, Saldo final.

(b) Depósitos judiciais: O saldo de R\$ 3.467 em 2023 (R\$ 3.645 em 2022) em depósitos judiciais é para fazer frente à parte dos processos judiciais de natureza trabalhista e cível que estão em andamento. Deste 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. (c) Ativos Ativos de créditos tributários: A Administração possui ação judicial ativa que discute a exclusão do ICMS da base de cálculo das contribuições para o PIS e da COFINS sobre o faturamento, bem como ação que discute créditos presumidos de ICMS. Considerando o atual estágio das ações judiciais, suportado pelo parecer dos assessores jurídicos externos, foi classificada como uma contingência ativa provável, com prognóstico de "praticamente certa", as quais permitiriam benefícios econômicos futuros com potencial geração de caixa.

16. Partes relacionadas: Tabela com 4 colunas: Controladora, Total, 2023, 2022. Linhas incluem Passivo - Mútuo a pagar, Peter Botcher, Seldona Inc., Minoritários.

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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 consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 2023, 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.

1. Realização dos impostos diferidos controlada Em 31 de dezembro de 2023, 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 17. a, no montante de R\$6.872 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 produzirá 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.

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 2023 deu-se pela quitação parcial do contrato, até então em vigor, com as partes: Seldona Investment Inc, Vera Lúcia Moll Novas e Marion Lygia Cymes. 17. 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 diferidos 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 2023 a controlada Panambra obteve prejuízo fiscal e constituição de contingências, ocasionando um aumento nos impostos diferidos registrados.

Consolidado Tabela com 4 colunas: 2023, Adições, Exclusões/Compensação, 2022. Linhas incluem Prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, Provisão para contingências, Outras provisões temporárias, Compensação do prejuízo fiscal de períodos anteriores, Base de cálculo, IRPJ alíquota 25%, CSLL alíquota 9%, Parcela não registrada, Saldo contábil.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos, é revisada no final de cada exercício e os impostos diferidos ativos e passivos 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 num resultado positivo (lucro tributável) nos próximos exercícios, ocasionados pelo recebimento dos valores relativos a esta operação, que absorverá parcela relevante de impostos diferidos contabilizados no ativo da controlada.

2023 2022 Tabela com 4 colunas: Venda de ativos - valores a realizar b.1, Ajuste de Avaliação Patrimonial, Base de cálculo, IRPJ alíquota 25%, CSLL alíquota 9%, Total.

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. b.1) 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, conforme o exposto no Decreto nº 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.

18. Patrimônio líquido: a) Capital social: O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 7.579 em 2023, representado por 6.896.094 ações sem valor nominal, assim distribuído entre os sócios: Quadro de Acionistas. Linhas incluem Seldona Investment Inc, Luiz Roberto de Andrade Novas, Marion Lygia Cymes, Vera Lucia Moll Novas.

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\$ 10.845 (R\$ 10.845 também em 2022) refere-se ao registro de avaliação patrimonial, sendo que no exercício de 2018 foi reconhecido um complemento de avaliação realizado no terreno do imobilizado na empresa controlada Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante líquido de R\$ 6.189, líquidos dos efeitos tributários.

19. Receita operacional, líquida: Tabela com 4 colunas: Controladora, Consolidado, 2023, 2022. Linhas incluem Receita bruta de vendas de imóveis, Receita bruta de vendas de mercadoria, Receita bruta de vendas de serviços, Impostos sobre vendas, Devoluções de vendas, Descontos concedidos, Total Receita Líquida.

20. Outras receitas operacionais, líquidas: Tabela com 4 colunas: Controladora, Consolidado, 2023, 2022. Linhas incluem Programa Incentivo de Vendas Volkswagen (a), Alienação de ativos destinados à venda, Alienação Ativo Permanente, Outros, Total.

(a) Refere-se a bonificações recebidas da Volkswagen do Brasil como incentivo de vendas no varejo calculado pelo atingimento das metas de vendas e satisfação no atendimento ao cliente. 21. 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 Tabela com 4 colunas: 2023, 2022, 2023, 2022. Linhas incluem Custos dos veículos, peças e acessórios, Pessoal, Ocupação, Perdas de crédito, Publicidade e propaganda, Serviços de terceiros, Legalização de veículos, Reparos e manutenção dos estoques de veículos usados, Depreciação, Conservação de ativo, Fretes, Comunicação, Água, luz e força, Tributárias, Processamento de dados, Outras despesas gerais, Total.

Estas despesas foram classificadas da seguinte forma na demonstração de resultados (apresentada por função): Tabela com 4 colunas: 2023, 2022, 2023, 2022. Linhas incluem Custo das mercadorias e serviços prestados, Despesas de vendas, Despesas gerais e administrativas, Total. 22. Receitas financeiras, líquidas: Tabela com 4 colunas: Controladora, Consolidado, 2023, 2022. Linhas incluem Receitas financeiras, Dividendos de empresas avaliadas pelo custo, Juros ativos, Rendimentos de aplicação financeira, Descontos obtidos, Variações monetárias ativas, Recuperação de despesas, Variações cambiais ativas, Total, Despesas financeiras, Juros passivos, Despesas bancárias, Tarifas cartões de crédito, Variação cambial passiva, Descontos concedidos, Total, Receitas (despesas) financeiras, líquidas.

23. 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 mensal, de acordo com a realização das vendas, informadas em um relatório mensal expedido pela construtora. 24. 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 nas práticas contábeis. A Administração das Empresas não realizou nos exercícios operações com derivativos e quaisquer outros ativos em caráter especulativo. 25. 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. 26. Seguros: Em 31 de dezembro de 2022 a controlada, Panambra Sul, possuía cobertura de seguros contra incêndio e riscos diversos para os bens do ativo imobilizado e para estoques. Ao final de 2023, a Empresa ainda mantém em aplicação de seguro contratada junto a uma das principais seguradoras do país que foi definida por orientação de especialistas e leva em consideração a natureza e o grau de risco envolvido, cujo objetivo é proteger seu patrimônio em um processo judicial que ela mantém sob discussão com a Porto Novo, conforme demonstrado abaixo:

2023 2022 Tabela com 4 colunas: Responsabilidade civil, Veículos, Riscos diversos - veículo e estoques, Total.

27. Eventos Subsequentes: Estado de calamidade pública no Rio Grande do Sul Por motivos de força maior e em atenção ao Decreto Estadual nº 57.600 de 04 de maio de 2024 e alterações posteriores, emitido em função do estado de calamidade pública no Rio Grande do Sul decorrente das chuvas intensas, a Empresa estima que não sofrerá impacto em suas atividades devido a este fato.

Luiz Roberto de Andrade Novas Diretor CPF: 232.359.268-87 Adriana de Souza Lima Contadora - CRC RS nº 076115/O-0 CPF: 969.008.650-20 Diferencial Consultoria - CRC/RS 8.052

Jornal do Comércio 91 ANOS. Informação confiável na palma da sua mão. Escaneie o QR Code e siga o canal do JC no WhatsApp para receber as principais notícias. Includes QR code, WhatsApp icon, and contact information for Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S and Scol.