

Smart Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

CNPJ: 92.121.326/0001-95 • NIRE: 43300028801

Relatório da Diretoria

Cumprindo determinações legais e estatutárias submetemos a apreciação dos acionistas as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2023 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, 27 de maio de 2024. A Diretoria

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo Circulante	NT	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa		1.107	1	2.727	1.791
Contas a receber de clientes	4	52.448	-	73.250	6.776
Contas a receber - Volkswagen	5	-	-	-	1.726
Estoques	6	-	6.526	111	24.811
Impostos e contribuições a recuperar	7	-	4	2.695	2.649
Despesas antecipadas		-	-	131	464
Outros recebíveis		-	-	387	1.036
Total ativo circulante		53.555	6.531	79.301	40.153
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Propriedade para investimento	8	-	-	8	8
Depósitos judiciais	15	-	-	3.467	3.645
Impostos diferidos	17	-	-	7.117	4.491
Outros recebíveis		-	-	-	800
		-	-	10.592	8.944
Permanente					
Investimentos	9	30.389	22.205	12	164
Imobilizado	10	-	-	14.492	24.551
Intangível	11	-	-	1	57
		30.389	22.205	14.505	24.772
Total ativo não circulante		30.389	22.205	25.097	33.716
Total do ativo		83.944	28.736	104.398	73.869

Passivo Circulante	NT	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Fornecedores	12	-	-	50	9.525
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	2.692	16.979
Obrigações sociais e trabalhistas		-	-	-	2.409
Obrigações tributárias	14	99	133	1.727	1.803
Adiantamentos de clientes		1.148	-	1.576	3.108
Outras contas a pagar		9	1	889	2.391
Total passivo circulante		1.256	134	6.934	36.216
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	-	7.663
Obrigações tributárias	14	954	954	8.142	5.043
Provisão para contingências	15	-	-	6.706	3.537
Partes relacionadas	16	20.585	22.981	10.437	12.896
Impostos diferidos	17	148	148	10.389	3.419
Outras obrigações de longo prazo		45.895	-	45.895	-
Total passivo não circulante		67.583	24.083	81.569	32.558
Patrimônio líquido	18				
Capital social		7.579	7.579	7.579	7.579
Ajuste de avaliação patrimonial		10.845	10.846	10.845	10.845
Prejuízos acumulados		(3.319)	(13.906)	(3.319)	(13.906)
Patrimônio líquido atribuível ao controlador		15.105	4.519	15.105	4.519
Participação dos acionistas não controladores		-	-	790	577
Total do patrimônio líquido		15.105	4.519	15.895	5.096
Total do passivo e patrimônio líquido		83.944	28.736	104.398	73.869

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31 de dezembro de 2021	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros (Prej.) acumulados	Total controlador	Participação acionistas não control.	Total do Patrim. Líquido
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(351)	(351)	17	(334)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.579	10.845	(13.905)	4.519	576	5.096
Prejuízo líquido do exercício	-	-	10.586	10.586	214	10.800
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.579	10.845	(3.319)	15.105	790	15.895

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)

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 Guaiabacar, 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, Maiोजना 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 mensal. 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 foi maior entre os dois.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis Consolidadas: 2.1. **Declaração de conformidade com as práticas contábeis brasileiras:** As demonstrações contábeis consolidadas 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 TGU ESTRUTURA CONCEITUAL - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro emitido pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e, por consequente, 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 2023 fora autorizada pela Administração em 17 de maio de 2024.

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. 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 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. 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 a 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 per-

manente. 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, 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. 3.17. **Creritos de consolidação:** As Demonstrações Contábeis consolidadas refletem os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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.	-	99,960%

4. Contas a receber de clientes:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Títulos a receber	52.448	-	73.205	6.303
Cheques	-	-	5	6
Cartões de crédito	-	-	40	1.367
Total	52.448	-	73.250	7.676

Os saldos das contas a receber de clientes são compostos por: R\$ 20.500 em nome da compradora da Panambra Sul Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada) - Guaiabacar Veículos e Peças Ltda., cujo montante será recebido em 41 parcelas mensais de R\$ 500.000,00, conforme estabelece o contrato de compra e venda, e de R\$ 52.448 registrados na controladora, 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.

5. Contas a receber - Volkswagen:

	2023	2022
Fundo para preservação de capital	-	393
Conta Corrente	-	898
Garantias, comissões e revisões a receber	-	435
	-	1.726

Todas as obrigações da montadora para com a controlada Panambra foram quitadas durante o transcorrer do exercício.

6. Estoques:

	Controladora	Consolidado
	2023	2022
Imóveis (a)	6.526	6.526
Veículos novos	-	5.055
Veículos usados	-	111
Peças e acessórios	-	8.371
Total	6.526	111

O saldo de R\$ 6.526 em 2022 refere-se a terrenos para comercialização, contabilizado a valor de custo, cuja venda foi concretizada em 2023.

7. Impostos e contribuições a recuperar:

	Controladora	Consolidado
	2023	2022
INSS a recuperar (a)	-	43
IRPJ e CSLL (b)	2	2.446
Refis a Recuperar (c)	-	206
	2	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. (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 pagar a dívida em duplicidade.

8. Propriedades para investimento: O saldo de R\$ 8 em 2023 e 2022, 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.

9. Investimentos:

	Controladora	Consolidado
	2023	2022
Investimentos em controladas (a)	30.389	22.205
Outros investimentos	-	12
	30.389	22.205

(a) O saldo de R\$ 30.389 em 2023 (R\$ 22.205 em 2022) refere-se ao investimento na empresa Pa-

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	NT	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional, líquida	19	3.880	-	54.879	240.479
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	21	(472)	-	(44.265)	(212.611)
Lucro bruto		3.408	-	10.614	27.868
Despesas operacionais					
Despesas de vendas	21	-	-	(5.569)	(9.179)
Despesas gerais e administrativas	21	(96)	(84)	(17.806)	(17.317)
Equivalência patrimonial	9	8.184	641	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	20	-	-	35.800	4.549
		8.088	557	12.425	(21.947)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		11.496	557	23.039	5.922
Despesas financeiras	22	(792)	(908)	(8.784)	(6.834)
Receitas financeiras	22	-	-	1.007	914
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		10.704	(351)	15.262	2
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	17	(118)	-	(118)	(190)
Diferidos	17	-	-	(4.344)	(147)
Lucro do Exercício		10.586	(351)	10.800	(334)
Lucro atribuível a:					
Participação dos acionistas controladores		-	-	10.587	1.745
Participação dos acionistas não controladores		-	-	213	64
		-	-	10.800	1.809
Lucro (prejuízo) por ação do capital social - em Reais		1.397	(0,046)	1,425	(0,044)

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - Método Indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)