

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 Financeiras individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2021 e das Notas Explicativas necessárias ao entendimento dos elementos demonstrados e em atendimento as boas práticas de governança, as mesmas encontram-se a disposição na administração da Companhia acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, Porto Alegre RS, 26 de abril de 2022. A Diretoria

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balancos Patrimoniais - Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 - Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma					
Ativo	NT	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		1	6	1.336	4.908
Contas a receber de clientes	4	-	-	6.836	11.324
Contas a receber - Volkswagen	5	-	-	2.673	1.886
Estoques	6	6.526	6.526	22.802	15.472
Impostos a recuperar	7	7	7	2.542	2.650
Despesas antecipadas		-	-	349	262
Outros recebíveis		27	-	626	386
Total ativo circulante		6.561	6.539	37.164	36.888
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Propriedade para investimento	8	-	-	8	8
Depósitos judiciais	15	-	-	3.866	1.111
Impostos diferidos	17	-	-	4.638	5.010
Outros recebíveis		-	-	900	1.200
		-	-	9.412	7.329
Permanente					
Investimentos	9	21.564	19.093	161	157
Imobilizado	10	-	-	24.531	24.561
Intangível	11	-	-	58	39
Total ativo não circulante		21.564	19.093	24.750	24.757
Total do ativo		28.125	25.632	71.326	68.974

Passivo	NT	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Circulante					
Fornecedores	12	11	36	6.769	6.454
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	11.902	8.696
Obrigações sociais e trabalhistas		-	-	2.578	2.178
Obrigações tributárias	14	152	3	2.465	2.474
Adiantamentos de clientes		13	-	2.500	4.136
Outras contas a pagar		1	-	2.620	3.061
Total passivo circulante		177	39	28.884	26.998
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	5.506	6.154
Obrigações tributárias	14	1.073	1.374	6.518	6.730
Provisão para contingências	15	-	-	3.694	3.800
Partes relacionadas	16	21.858	20.946	17.925	18.252
Impostos diferidos	17	148	148	3.419	3.419
Total passivo não circulante		23.079	22.468	37.062	38.355
Patrimônio líquido					
Capital social		7.579	7.579	7.579	7.579
Ajuste de avaliação patrimonial		10.845	10.845	10.845	10.845
Prejuízos acumulados		(13.555)	(15.299)	(13.555)	(15.299)
Patrimônio líquido atribuível ao controlador		4.869	3.125	4.869	3.125
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	561	496
Participação dos acionistas não controladores		-	-	540	621
Total do patrimônio líquido		4.869	3.125	5.430	3.621
Total do passivo e patrimônio líquido		28.125	25.632	71.326	68.974

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Controladora - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020				
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma				
	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total Atribuível ao controlador
Saldos em 31 de dezembro de 2019	7.579	10.845	(13.567)	4.857
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(1.733)	(1.733)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	7.579	10.845	(15.299)	3.125
Prejuízo líquido do exercício	-	-	1.745	1.745
Saldos em 31 de dezembro de 2021	7.579	10.845	(13.555)	4.869

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

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 técnica-profissional, representações comerciais e a comercialização de bens imóveis próprios. A Companhia possui participação direta e indireta nas seguintes empresas:

a) Panambra Sul Comércio de Veículos Ltda.: o comércio a varejo de automóveis, camionetas, utilitários, peças e acessórios novos e usados; comércio por atacado de peças e acessórios novos; comércio de veículos sob consignação; representação comercial e agente do comércio de veículos, peças e acessórios; serviços de manutenção e reparação de veículos automotores; assistência técnica, oficina, mecânica, lavagem, lubrificação, chapeação e pintura; a participação em outras sociedades, exceto holdings na qualidade de sócia ou acionista; preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo; serviços prestados para preenchimento de fichas e/ou angariação de seguros; armazéns gerais; corretagem e administração de seguros de todos os ramos; serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores.

b) Panoil Comércio de Lubrificantes e Peças Ltda.: comércio atacadista e varejista de lubrificantes e graxas, de peças e partes componentes de veículos automotores, equipamentos industriais e comerciais, podendo ainda participar como quotista ou acionista de outras sociedades, atualmente a administração está avaliando as possibilidades de reestruturar este investimento. Entre 2019 e 2020, instaurou-se um novo cenário mundial, gerado por conta de uma pandemia global ocorrida pela disseminação do novo coronavírus (COVID-19), que resultou em um grande impacto negativo, afetando bruscamente a economia do país e gerando uma série de fatores de insegurança para continuidade dos negócios das mais diversas atividades. Conseqüentemente, o grupo empresarial sentiu seus efeitos, em especial a empresa controlada Panambra Sul, sendo acometida pelo decréscimo do seu faturamento durante o citado período. Entretanto, devido à aplicação de medidas estratégicas ao transcorrer de 2020 e 2021, a organização retomou o crescimento do seu faturamento mensal, reduziu gastos, gerando resultados positivos e restabelecendo gradativamente a sua saúde financeira.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis:

2.1. Declaração de conformidade - As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis brasileiras, que compreendem a legislação societária brasileira, as Normas Brasileiras de Contabilidade, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em am à NBC TG ESTRUTURA CONCEITUAL - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro emitido pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais. As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pela Administração da Companhia em 26 de abril de 2022.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação - A Administração definiu que a moeda funcional é o Real. Todas as informações contábeis apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o número mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. Principais práticas contábeis: As demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras 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 financeiras. 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 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, mobilizações 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 com 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 mobilizações em andamento os honorários profissionais. Tais mobilizações 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. Intangível - São avaliados ao custo de aquisição, deduzido da amortização. Os ativos intangíveis são amortizados geralmente levando em conta o prazo estimado para a sua utilização efetiva, considerando que possuem vida útil definida. O ágio na aquisição de investimentos ou carteira é submetido a teste anual para análise de sua recuperabilidade. Para fins de controle e evidenciamento o ágio pago por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*) está demonstrado de forma segregada no balanço consolidado, conforme requerido pela norma vigente, no balanço individual, permanecendo no subgrupo de Investimentos.

3.7. 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 necessário, a reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

3.8. 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 subsequentemente 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

Demonstrações do Resultado - Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 - Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma					
	NT	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional, líquida	19	-	-	234.798	215.169
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	20	-	-	(207.802)	(191.392)
Lucro bruto				26.996	23.777
Despesas operacionais					
Despesas de vendas	20	-	-	(7.890)	(11.350)
Despesas gerais e administrativas	20	(103)	(578)	(18.477)	(16.485)
Equivalência patrimonial	9	2.472	(520)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	-	-	4.112	6.681
		2.369	(1.098)	(22.256)	(21.154)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		2.369	(1.098)	4.740	2.623
Despesas financeiras	22	(624)	(634)	(3.771)	(5.037)
Receitas financeiras	22	-	-	1.835	556
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		1.745	(1.733)	2.805	(1.858)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	17	-	-	(824)	-
Diferidos	17	-	-	(372)	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		1.745	(1.733)	1.909	(1.746)
Prejuízo atribuível a:					
Participação dos acionistas controladores		-	-	1.745	(1.733)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	64	(14)
		-	-	1.809	(1.746)
Lucro (prejuízo) por ação do capital social - em Reais		0,230	(0,229)	0,239	(0,230)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	Consolidado	2021	2020	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais						
Lucro/prejuízo do exercício	1.745	(1.733)	4.281	(1.746)		
Ajustes para conciliar o lucro do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Depreciação e amortizações	-	-	1.345	1.409		
Resultado da equivalência patrimonial	(2.472)	520	(2.464)	-		
Baixa de ativo imobilizado e intangível	-	-	412	1.148		
Alienação de investimentos	-	-	-	700		
Encargos financeiros sobre empréstimos	-	-	(1.375)	583		
Impostos diferidos	-	-	372	(112)		
Provisão para contingências	-	-	(106)	(261)		
Redução (aumento) nos ativos:						
Contas a receber de clientes	-	-	4.488	414		
Contas a receber - Volkswagen	-	-	(786)	1.204		
Estoques	-	-	(7.330)	4.395		
Impostos e contribuições a recuperar	-	-	109	1.568		
Outros créditos	(27)	-	(2.783)	311		
Aumento (redução) nos passivos:						
Fornecedores	(25)	36	314	(11.053)		
Obrigações Sociais e Trabalhistas	-	-	400	(556)		
Impostos e contribuições a recolher	(152)	(145)	(221)	(110)		
Outras contas a pagar	14	-	(2.076)	2.361		
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(917)	(1.321)	(2.671)	255		
Fluxo de caixa das atividades de investimentos						
Aquisição de imobilizado e intangível	-	-	(1.782)	(1.539)		
Reajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-		
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	-	-	(1.782)	(1.539)		
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos						
Empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros	-	-	34.911	85.888		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	-	(33.695)	(81.243)		
Variação dos mútuos com partes relacionadas	912	1.321	(335)	619		
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	912	1.321	880	5.264		
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	(5)	(0)	(3.572)	3.980		
Demonstração do aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa:						
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	6	4.908	928		
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1	6	1.336	4.908		
	(5)	(0)	(3.572)	3.980		

a) Refere-se a um fundo de capital formado para assegurar o capital necessário para o pagamento de parte das encomendas de veículos pelos concessionários à Volkswagen. O fundo é formado por (i) depósitos da Sociedade do valor equivalente a 0,5% de cada veículo adquirido, limitado a meta de capitalização determinada para a Sociedade e (ii) demais receitas, como rendimentos financeiros, multas, aportes iniciais e outros. A meta de capitalização é o valor determinado pela Volkswagen como o ideal para as operações da Sociedade.

b) Refere-se a parcela referente a veículos já adquiridos pela Sociedade e que será liquidada com os recursos disponíveis no Fundo Apolo.

	Controladora	Consolidado	2021	2020	2021	2020
Imóveis (a)	6.526	6.526	6.526	6.526	6.526	6.526
Veículos novos	-	-	5.971	3.797		
Veículos usados	-	-	4.277	814		
Peças e acessórios	-	-	6.028	4.334		
Total	6.526	6.526	22.802	15.472		

a) O saldo de R\$ 6.526 em 2021 e 2020 refere-se a terrenos para comercialização, o qual está contabilizado a valor de custo. Afirmamos que o valor de mercado é superior ao valor de custo.

	Controladora	Consolidado	2021	2020	2021	2020
INSS a recuperar (a)	-	-	198	154		
IRPJ e CSLL (b)	6	6	1.976	1.856		
ICMS sobre imobilizado	-	-	98	370		
PIS e Cofins	1	1	1	1		
ISSQN a recuperar	-	-	-	-		
Refis a Recuperar (c)	-	-	269	269		
	7	7	2.542	2.650		

(a) Créditos decorrentes da recuperação de INSS em virtude da não incidência de contribuição previdenciária patronal sobre os valores pagos