

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

10. Imobilizado:

a) Composição do saldo

Tx. anual	2021			2020		
	Deprec. Custo	Deprec. Acumul.	Valor Líquido	Deprec. Custo	Deprec. Acumul.	Valor Líquido
	14.419	-	14.419	14.419	-	14.419
Terrenos.....	-	-	-	-	-	-
Máquinas e equipamentos.....	10%	3.302	(2.865)	437	3.305	(2.764)
Móveis e utensílios.....	10%	2.667	(2.322)	345	2.662	(2.238)
Veículos.....	20%	1.622	(509)	1.113	1.374	(454)
Equipamentos de processamento de dados.....	20%	1.014	(855)	159	965	(810)
Benfeitorias em prédios de terceiros.....	5%	11.664	(6.824)	4.840	10.980	(6.091)
Obras em andamento e outros.....		3.834	(617)	3.215	3.775	(558)
		38.522	(13.992)	24.530	37.480	(12.915)
						24.562

b) Movimentação do custo histórico no exercício de 2021

Descrição	Saldo Inicial			Adições	Baixas	Saldo Final		
	2021	2020	2019			2021	2020	2019
Terrenos.....	14.419	-	-	-	-	-	14.419	-
Máquinas e equipamentos.....	3.305	23	(26)	3.302	-	-	3.302	-
Móveis e utensílios.....	2.662	11	(6)	2.667	-	-	2.667	-
Veículos.....	1.374	830	(582)	1.662	-	-	1.662	-
Equipamentos de proc. de dados.....	965	49	-	1.014	-	-	1.014	-
Benfeitorias em prédios de 3ª.....	10.980	684	-	11.664	-	-	11.664	-
Otros.....	3.775	59	-	3.834	-	-	3.834	-
	37.480	1.656	(614)	38.522			38.522	

c) Movimentação da depreciação acumulada no exercício de 2021

Descrição	Saldo Inicial			Adições	Baixas	Saldo Final		
	2021	2020	2019			2021	2020	2019
Máquinas e equipamentos.....	(2.764)	(170)	69	(2.865)	-	-	(2.865)	
Móveis e utensílios.....	(2.238)	(91)	7	(2.322)	-	-	(2.322)	
Veículos.....	(454)	(268)	213	(509)	-	-	(509)	
Equipamentos de proc. de dado.....	(810)	(46)	1	(855)	-	-	(855)	
Benfeitorias em prédios de 3ª.....	(6.091)	(733)	-	(6.824)	-	-	(6.824)	
Otros.....	(558)	(59)	-	(617)	-	-	(617)	
	(12.915)	(1.367)	290	(13.992)			(13.992)	

11. Intangível:

a) Composição

Tx. anual	2021			2020		
	Amortiz. Custo	Amortiz. Acumul.	Valor Líquido	Amortiz. Custo	Amortiz. Acumul.	Valor Líquido
	739	(681)	58	704	(666)	38
Software.....	20%	739	(681)	58	704	(666)
		739	(681)	58	704	(666)

b) Movimentação do custo histórico e do atribuído no exercício de 2021

Descrição	Saldo Inicial			Adições	Baixas	Saldo Final		
	2021	2020	2019			2021	2020	2019
Software.....	704	35	-	739	-	-	739	

c) Movimentação da amortização acumulada no exercício de 2021

Descrição	Saldo Inicial			Adições	Baixas	Saldo Final		
	2021	2020	2019			2021	2020	2019
Software.....	(666)	(16)	-	(681)	-	-	(681)	

O valor recuperável de uma UGC é determinado com base em cálculos do valor em uso. Esses cálculos usam projeções de fluxo de caixa, antes do cálculo do imposto de renda e da contribuição social, baseadas em orçamentos financeiros aprovados pela administração.

12. Fornecedores:

Fornecedores Volkswagen	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
	-	-	11.088	11.404
(-) Obrigações societária em conta de participações.....	-	-	(4.635)	(5.411)
Sub-total operações Volkswagen	-	-	6.453	5.993
Otros fornecedores.....	11	36	316	461
Total	11	36	6.769	6.454

13. Empréstimos e Financiamentos:

Modalidade	Encargos Médios	2021		2020	
		2021	2020	2021	2020
Financiamento máquinas.....	8,52%	885	271	-	-
Capital de giro.....	9,70%	8.371	5.560	-	-
Banco Volkswagen.....	12,30%	5.552	8.583	-	-
Conta Garantida.....	-	2.600	436	-	-
Total moeda nacional		17.408	14.850		
Total circulante.....		11.902	8.696		
Total não circulante.....		5.506	6.154		
		17.408	14.850		

Os empréstimos tomados pela Controladora estão garantidos por meio de aval, hipoteca, alienação e cobrança. Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas que ocasionam antecipação de dívida.

14. Obrigações Tributárias:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Parcelados.....	152	1.073	1.374	475
PRT e PERT.....	-	-	360	4.368
PIS e COFINS.....	-	3	99	129
IRRF Fonte.....	-	-	169	130
Otros.....	-	-	1.363	1.131
Total	152	1.073	2.466	6.518
				2.174
				6.730

(a) Ao fim do exercício de 2020, os impostos parcelados até então foram constituídos através de um pedido de parcelamento ordinário (60 vezes) à Receita Federal do Brasil em dezembro de 2017, compreendendo tributos em atraso de PIS, COFINS e INSS. Em 2021 ocorreu o pedido de um novo parcelamento, correspondente ao PIS e a COFINS sobre as bonificações pagas pela fábrica à concessionária.

(b) A administração da empresa controlada Panambra Sul provisionou valor de juros pagos em duplicidade no REFIS Fazendário, mencionado na nota 7 item "c".

(c) PRT e PERT - A empresa em 31 de maio de 2017 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, parcelado 24% do total da dívida em 24 parcelas vezes 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 efetuou a migração para o Parcelamento nos termos da Lei 13.496/2017 - Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, para readquirir o seu do passivo tributário, o referido parcelamento, abrange 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 débitos com prejuízo fiscal e base negativa acumulados até dezembro de 2015.

15. Provisão para contingências: A Companhia e suas controladas direta e indireta são parte envolvida (pelo passivo) em ações trabalhistas, civis e tributárias, as quais estão sendo discutidas nas esferas administrativa e judicial.

Em 31 de dezembro de 2021, 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.

20. Outras receitas operacionais, líquidas:

	2021		2020	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhistas.....	587	386	779	441
Cíveis.....	3.107	3.060	3.021	3.086
	3.694	3.446	3.800	3.527

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 dos mesmos terem sido classificados como possibilidade de perda possível ou remota.

(a) A movimentação da provisão para riscos fiscais e trabalhistas é assim representada:

	2021		2020	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Saldo inicial.....	3.800	4.061	-	-
Adições no ano.....	2.786	3.363	-	-
Baixas no ano.....	(2.892)	(3.624)	-	-
Saldo final	3.694	3.800		

(b) Depósitos judiciais: O saldo de R\$ 3.866 em 2021 (R\$ 1.111 em 2020) em depósitos judiciais é para fazer frente à parte dos processos judiciais de natureza trabalhista e civil que estão em andamento. O aumento expressivo deve-se aos depósitos efetuados em favor do processo nº 616262870-15 em nome de Porto Novo, que somam R\$ 2.565, na controlada Panambra Sul.

(c) Ações Ativas 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 permitiram benefícios econômicos futuros com potencial geração de caixa.

16. Partes relacionadas: As seguintes transações foram conduzidas com partes relacionadas:

	Panambra		Seldona Inc.		Minoritários		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
- Mútuo a pagar.....	9.020	7.828	10.270	10.555	2.568	2.563	21.858	20.946

Passivo

	Panambra		Seldona Inc.		Minoritários		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
- Mútuo a pagar.....	5.089	5.134	10.270	10.555	2.568	2.563	17.925	18.252

Passivo

	Peter Bottcher		Seldona Inc.		Minoritários		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
- Mútuo a pagar.....	5.089	5.134	10.270	10.555	2.568	2.563	17.925	18.252

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.

17. Imposto de renda e contribuição social corrente: 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 2021 a controlada Panambra obteve lucro fiscal e, portanto, compensou parte do seu prejuízo e consequentemente, dos valores de imposto de renda e contribuição social diferidos, apropriados no ativo em exercícios anteriores.

18. Patrimônio líquido:

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 7.579 em 2021, representado por 6.696.094 ações sem valor nominal, assim distribuído entre os sócios:

Quadro de Acionistas	Qtd	R\$ 1		%
		2021	2020	
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%	

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 2020) refere-se ao registro de avaliação patrimonial, sendo que no exercício de 2018 foi reconhecido um complemento de avaliação realizado no terreno do imóvel na empresa controlada Panambra Sul Comércio de Veículos Ltda, no montante líquido de R\$ 6.189, líquidos dos efeitos tributários.

19. Receita operacional, líquida:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita bruta de vendas de mercadorias.....	236.818	216.166
Receita bruta de vendas de serviços.....	4.779	6.054
Menos:		
Impostos sobre vendas.....	(3.378)	(3.029)
Devoluções de vendas.....	(740)	-
Descontos concedidos.....	(2.681)	(4.022)
Total Receita Líquida	234.798	215.169

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 financeiras 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 2021 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2021, 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 financeiras 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

Em 31 de dezembro de 2021, a controlada Panambra Sul Comércio de Veículos Ltda., possui créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízos fiscais de imposto de renda, bases negativas de contribuição social e diferenças temporariamente não dedutíveis mencionadas na nota explicativa nº 19, no montante de R\$ 4.393 mil (R\$ 4.765 mil em 2020). A realização dos referidos créditos está consubstanciada na projeção de geração de caixa e de lucros tributáveis futuros, preparadas pelos administradores. A empresa apresentou lucro tributável no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, desta forma a realização destes ativos depende da manutenção e geração de lucros tributáveis futuros nos próximos exercícios. Contudo, neste momento não podemos afirmar que os saldos destes ativos registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, virão a ser realizados pelos totais apresentados, pois dependem do monitoramento das projeções mencionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram por nós auditadas com emissão de relatório dos auditores independentes datado em 05 de maio de 2021, contendo ênfase "Realização dos impostos diferidos", na controlada Panambra Sul Comércio de Veículos Ltda., decorrentes de prejuízos fiscais de imposto de renda, bases negativas de contribuição social e diferenças temporariamente não dedutíveis.

Assunto que continua sendo tratado como ênfase em nossa opinião para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras 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 fundamen-

	Consolidado	
	2021	2020
Programa Incentivo de Vendas Volkswagen (a).....	2.873	2.932
Recuperações fiscais.....	194	1
Alienação de Investimentos (b).....	-	(700)
Alienação Ativo Permanente.....	443	514
Aluguéis.....	-	-
Otros.....	602	3.934
Total	4.112	6.981

(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	
	2021	2020
Custo dos veículos, peças e acessórios.....	207.802	191.392
Pessoal.....	13.732	14.604
Ocupação.....	1.785	1.969
Perdas de crédito.....	82	88
Publicidade e propaganda.....	731	712
Serviços de terceiros.....	4.109	4.213
Legalização de veículos.....	137	157
Reparos e manutenção dos estoques de veículos usados.....	464	637
Depreciação.....	1.273	1.365
Conservação de ativo.....	386	415
Frete.....	283	588
Comunicação.....	112	141
Água, luz e força.....	413	403
Tributárias.....	1.061	979