



**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 DE DEZEMBRO DE 2020**

Com o relatório dos auditores independentes

**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

31 DE DEZEMBRO DE 2020

**CONTEÚDO**

|  |    |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... | 3  |
| Demonstrações financeiras  |    |
| Balanços patrimoniais.....   | 6  |
| Demonstrações dos resultados .....   | 7  |
| Demonstrações dos resultados abrangentes.....                                  | 8  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....                          | 9  |
| Demonstrações dos fluxos de caixa .....  | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras.....                           | 11 |

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

**Aos  
Administradores e Sócios  
Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A.  
São Paulo – SP**

### **Abstenção de opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A. (“Concessionária”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A., pois devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras

### **Base para abstenção de opinião**

Conforme nota explicativa nº. 6, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 apresenta na rubrica de intangível o montante de R\$ 3.462 mil (R\$ 475 mil em 31 de dezembro de 2019). Até a data de conclusão dos nossos trabalhos, a Concessionária não nos forneceu a conciliação segregando etapas de evolução das obras e por espaço dos estandes. Em decorrência desses assuntos, não foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes no intangível, em especial quanto à classificação dos ativos e amortização, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data.

Conforme mencionado na nota explicativa nº. 4, pela assinatura do contrato de concessão realizada em 28 de agosto de 2019, a Concessionária compromete a pagar a Prefeitura do Município de São Paulo uma contribuição fixa e anual em 12 parcelas, iniciada em agosto de 2022, com término previsto em agosto de 2033, devendo ser ajustada a valor presente conforme orientação técnica CTG 05 – Contratos de concessão. Em 31 de dezembro de 2020, a Concessionária não havia reconhecido a outorga fixa no montante de R\$ 35.764 mil, bem como seu ajuste a valor presente. Se a Concessionária tivesse efetuado o registro, certos elementos das demonstrações financeiras seriam afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não foram determinados.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12, a Concessionária registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, nas demonstrações de resultado, receita operacional líquida de R\$ 507 mil (R\$ 14 mil em 31 de dezembro de 2019). A Concessionária adota a prática de registrar as receitas de aluguel apenas no momento do recebimento, o que representa um desvio em relação às disposições da NBC TG 47 – Receita de contrato com cliente, que estabelece que as receitas devem ser reconhecidas tomando por base a linearidade e pelo regime de competência dos exercícios. Se a Concessionária tivesse concluído o reconhecimento, certos elementos das demonstrações financeiras poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não foram determinados.

Não obtivemos respostas às cartas de circularizações enviadas à totalidade das instituições financeiras com as quais a Concessionária mantém operações. Ademais, não foi possível também a realização de testes alternativos de auditoria com base nos extratos bancários e conciliações de saldos, devido a sua não apresentação. Consequentemente, não pudemos nos satisfazer sobre a totalidade das operações junto às instituições financeiras, como captações, garantias, empréstimos, avais ou outras operações materiais que eventualmente não tenham sido registradas e/ou divulgadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020.

Não obtivemos respostas às cartas de circularizações dos assessores jurídicos enviadas aos escritórios Carmona Maya Martins e Medeiros Sociedade de Advogados e F. Dutra Sociedade de Advogados. Consequentemente, não foi possível concluir sobre a necessidade de constituição de eventual provisão para contingências, bem como sobre a adequada divulgação das informações referentes aos processos judiciais em curso.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração da Concessionária é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Concessionária 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 Concessionária ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Concessionária são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras da Concessionária de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à Concessionária 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 com essas normas.

São Paulo, 01 de junho de 2023.

### **Crowe Macro Auditores Independentes**

CRC-2SP033508/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fabio Debiaze Pino".

**Fabio Debiaze Pino**

Contador- CRC1SP251154/O-9

**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESIONÁRIA FÊNIX S.A.**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (R\$)

| <b>Ativo</b>                  | <b>Nota</b> | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  | <b>Passivo e patrimônio líquido</b> | <b>Nota</b> | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|-------------------------------|-------------|--------------|--------------|-------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Circulante</b>             |             |              |              | <b>Circulante</b>                   |             |              |              |
| Caixa e equivalentes de caixa | <b>5</b>    | 543          | 574          | Fornecedores                        | <b>7</b>    | 144          | 56           |
| Impostos a recuperar          |             | 13           | -            | Impostos a recolher                 |             | 8            | 3            |
| Adiantamento a fornecedores   |             | -            | 6            | Obrigações tributárias              | <b>8</b>    | 446          | -            |
|                               |             | <b>556</b>   | <b>580</b>   |                                     |             | <b>598</b>   | <b>59</b>    |
| <b>Não circulante</b>         |             |              |              | <b>Não circulante</b>               |             |              |              |
| Intangível                    | <b>6</b>    | 3.462        | 475          | Partes relacionadas                 | <b>9</b>    | 2.466        | -            |
|                               |             | <b>3.462</b> | <b>475</b>   |                                     |             | <b>2.466</b> | <b>-</b>     |
|                               |             |              |              | <b>Patrimônio líquido</b>           |             |              |              |
|                               |             |              |              | Capital social                      | <b>11</b>   | 1.000        | 1.000        |
|                               |             |              |              | Prejuízos acumulados                |             | (46)         | (4)          |
|                               |             |              |              |                                     |             | <b>954</b>   | <b>996</b>   |
| <b>Total</b>                  |             | <b>4.018</b> | <b>1.055</b> | <b>Total</b>                        |             | <b>4.018</b> | <b>1.055</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.**

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (R\$)

|   | <u>Nota</u> | <u>2020</u>  | <u>2019</u> |
|---|-------------|--------------|-------------|
| <b>Receita operacional líquida</b>            | <b>12</b>   | <b>507</b>   | <b>14</b>   |
| Custo dos serviços prestados                  | <b>13</b>   | (153)        | (13)        |
| <b>Lucro bruto</b>                            |             | <b>354</b>   | <b>1</b>    |
| <b>(Despesas) e outras receitas</b>           |             |              |             |
| Gerais e administrativas                      | <b>13</b>   | (394)        | (3)         |
|   |             | <b>(394)</b> | <b>(3)</b>  |
| <b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b> |             | <b>(40)</b>  | <b>(2)</b>  |
| Resultado financeiro líquido                  |             | (2)          | (2)         |
| <b>Prejuízo do exercício</b>                  |             | <b>(42)</b>  | <b>(4)</b>  |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.**

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (R\$)

|   | <u>2020</u>        | <u>2019</u>       |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Prejuízo do exercício</b>                      | (42)               | (4)               |
| Outros resultados abrangentes                     | -                  | -                 |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b> | <u><u>(42)</u></u> | <u><u>(4)</u></u> |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Em milhares de reais (R\$)

|   | <u>Capital social</u> | <u>Prejuízos acumulados</u> | <u>Total</u>      |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| Integralização de capital               | 1.000                 | -                           | 1.000             |
| Prejuízo do período                     | -                     | (4)                         | (4)               |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | <b><u>1.000</u></b>   | <b><u>(4)</u></b>           | <b><u>996</u></b> |
| Prejuízo do exercício                   | -                     | (42)                        | (42)              |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | <b><u>1.000</u></b>   | <b><u>(46)</u></b>          | <b><u>954</u></b> |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.**Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais (R\$)

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>  |
|---|----------------|--------------|
| <b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>                |                |              |
| Prejuízo do exercício   | (42)           | (4)          |
| <b>Variações nos ativos e passivos</b>                            |                |              |
| Impostos a recuperar  | (13)           | -            |
| Adiantamento a fornecedores                                       | 6              | (6)          |
| Fornecedores  | 88             | 56           |
| Obrigações tributárias  | 5              | 3            |
| Adiantamento de clientes  | 446            | -            |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>           | <b>490</b>     | <b>49</b>    |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>             |                |              |
| Aquisição de intangível   | (2.987)        | (475)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>      | <b>(2.987)</b> | <b>(475)</b> |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>            |                |              |
| Partes relacionadas   | 2.466          | -            |
| Integralização de capital   | -              | 1.000        |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>       | <b>2.466</b>   | <b>1.000</b> |
| <b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(31)</b>    | <b>574</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício              | 574            | -            |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício                 | 543            | 574          |
| <b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(31)</b>    | <b>574</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **1. Contexto operacional**

Constituída em 27 de junho de 2019, o Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A. (“Concessionária” ou “Mercado”) tem como objeto social a exploração da concessão do Mercado de Santo Amaro no Município de São Paulo, objeto da Concorrência Nacional nº 001/SMDE/2018 da Prefeitura Municipal de São Paulo, cujo objetivo é a recuperação, reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal de Santo Amaro, com vigência de 25 (vinte e cinco) anos, contados da data da ordem de início.

Com base no cronograma contido no Contrato de Concessão, após o cumprimento de todas as fases, o Mercado entraria em operação em maio de 2020. Contudo, devido aos impactos em razão da Pandemia da COVID-19, especialmente da Quarentena, o Mercado iniciou sua operação apenas em dezembro de 2022.

### **Impactos do novo coronavírus (Covid-19)**

A Concessionária segue monitorando os desdobramentos da pandemia de COVID-19 em seus negócios. Na data de emissão destas informações contábeis, a Administração observa um cenário de evolução da taxa de vacinação da população, queda recorrente dos registros de casos e internações causadas pela Covid-19 e estudo dos órgãos de saúde e governo indicando para a flexibilização dos protocolos sanitários. Com base nesse cenário, a Administração entende que não sofrerá impactos relevantes e continuará observando constantemente a evolução dos casos no país e no mundo, para mensurar com a maior brevidade possíveis consequências nos negócios.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 01 de junho de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data e concorda com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes referentes às mesmas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

### **2.2. Uso de estimativas e julgamentos**

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Concessionária e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

### **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de reais (R\$). O real é a moeda funcional e a principal moeda do ambiente econômico em que a Concessionária opera. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### **3. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas pela Concessionária de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras. Abaixo apresentamos as principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas notas explicativas a seguir.

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa, depósitos bancários à vista, fundos mantidos em contas bancárias e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, possuem vencimentos inferiores a 90 dias, sem prazos fixados para resgate, com liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **b) Instrumentos financeiros**

##### **Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros**

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

## MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

---

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Concessionária são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 5), classificadas ao valor justo por meio do resultado. A adoção da NBC TG 48 não resultou em modificações nas demonstrações financeiras.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Concessionária estão substancialmente representados por fornecedores (Nota 7) e partes relacionadas (Nota 9), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. A adoção da NBC TG 48 não resultou em modificações nas demonstrações financeiras.

#### **Perda por redução ao valor recuperável (*Impairment*)**

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Concessionária de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Concessionária espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

#### **c) Intangível**

##### **Reconhecimento e mensuração**

Itens do intangível são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de amortização acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do intangível têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de intangível.

##### **Custos subsequentes**

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Concessionária.

### **Amortização**

A amortização é calculada para amortizar o custo de itens do ativo intangível, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. Ativos arrendados são amortizados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Concessionária obterá a propriedade do bem ao final do prazo.

Os métodos de amortização, vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada ano fiscal e ajustados caso seja apropriado. As vidas úteis estimadas do ativo intangível estão divulgadas na Nota 6.

### **Redução ao valor recuperável de ativos**

Ativos não circulantes, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

### **d) Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulante se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios). Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### **e) Provisões**

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Concessionária possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os efeitos do desconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

### **f) Outros ativos e passivos**

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Concessionária possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Concessionária e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**g) Receitas financeiras e despesas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, e outras receitas diversas. Essas receitas de juros são reconhecidas no resultado.

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias e encargos financeiros sobre tributos bem como juros sobre pagamentos a fornecedores. Essas despesas são reconhecidas no resultado.

**h) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado, quando aplicável.

**i) Receitas**

As receitas operacionais correspondem, substancialmente, ao valor das contraprestações recebidas ou recebíveis pela venda de serviços no curso regular das atividades da Concessionária. O IFRS 15 estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização de receitas de contratos com clientes. As receitas da Concessionária são provenientes da prestação de serviços de locações e condomínio. A receita é reconhecida no resultado do exercício com base nos valores contratados na extensão em que seja provável que benefícios econômicos serão gerados para a Concessionária, a receita pode ser mensurada com segurança e considerando que o controle e todos os direitos e recompensas decorrentes de os serviços prestados fluem para o cliente. A receita não é reconhecida se houver incertezas quanto à sua realização.

Os contratos celebrados entre a Concessionária e os respectivos clientes têm substância comercial, uma vez que são aprovados pelas partes e têm direitos para cada uma das partes, bem como as condições de pagamento identificadas.

A receita é reconhecida em um momento em um valor que reflete a contraprestação que uma entidade espera ter direito em troca dos serviços prestados a um cliente, líquida de impostos relacionados e contraprestações variáveis, como descontos comerciais estimados e glosas.

Não há obrigações de devolução ou reembolso, nem um componente de financiamento significativo.

**j) Resultado**

As receitas e despesas são registradas pelo regime de competência.

## MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

### 4. Contrato de concessão

O Contrato tem por objetivo a concessão para recuperação, reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do mercado municipal de Santo Amaro no município de São Paulo.

Caberá à Concessionária o recebimento de receitas, especialmente em razão da exploração direta ou indireta, nos termos do contrato de concessão, da área da concessão.

A Concessionária pagará à concedente, a partir do 36º mês contado a partir da assinatura do termo de entrega do bem público e durante todo o prazo de concessão, outorga fixa e variável calculada sobre sua receita, conforme demonstrado abaixo:

| Valor de referência da Receita Bruta Anual da Concessionária (nos últimos 12 meses) | Alíquota de Outorga Variável a ser aplicada sobre a Receita Bruta auferida no mês de referência (em função do Coeficiente de Aproveitamento - CA) |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
|   | CA de 0,5 a 1,00  | CA de 1,01 a 1,50 | CA de 1,51 a 2,00 |
| Até R\$4.299.999,99   | 0%  | 0%                | 0%                |
| De R\$4.300.000 a R\$6.299.999,99   | 5%  | 2,50%             | 1,25%             |
| De R\$6.300.000 a R\$9.899.999,99   | 10%   | 5%                | 2,50%             |
| Acima de R\$9.000.000   | 15%   | 7,50%             | 3,75%             |

O prazo da concessão é de 25 anos, contados da data da ordem de início, 28 de agosto de 2019

### Bens vinculados a concessão

São os bens integrantes ou não do patrimônio da Concessionária, necessários à implantação e à execução adequada e contínua do objeto do contrato. Compreendidos por:

- entregues pelo poder concedente, conforme inventário constante do Termo de Aceitação Definitiva e de Permissão de Uso de Ativos;
- Adquiridos pela Concessionária para a exploração do Mercado.

### Obrigações e compromissos com o poder concedente

A Concessionária tem como obrigações com o poder concedente:

- pagar ao poder concedente a outorga fixa, na forma e nos prazos previstos no contrato em seus anexos;
- cumprir as obrigações determinadas pelo PEM e PQS, mantendo o poder concedente informado a respeito das atividades executadas para tanto;
- apresentar ao poder concedente, em até 30 dias após a data de publicação do contrato, o cronograma geral, nos termos do Anexo III;
- apresentar ao poder concedente, antes do início das obras, o anteprojeto necessário à execução do Objeto de Concessão;
- Informar ao poder concedente caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a pela execução do objeto da concessão sejam retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;



## MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

---

- (f) Dar conhecimento imediato ao poder concedente de todo e quaisquer eventos ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvido da execução do objeto, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no contrato, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- (g) Submeter ao poder concedente, para aprovação prévia, qualquer alteração no anteprojeto ou projeto arquitetônico relativo ao objeto da concessão;
- (h) Comunicar ao poder concedente, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de caso fortuito ou força maior, impeçam ou venha a impedir a normal execução do objeto;
- (i) Receber as queixas, reclamações, comentários e críticas dos usuários disponibilizando ao poder concedente, mensalmente, relatório com tais reclamações, bem como as respostas fornecidas e as providências adotadas em cada caso, conforme o Anexo IV;
- (j) Apresentar ao poder concedente, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim do trimestre, suas demonstrações financeiras trimestrais completas;
- (k) Apresentar ao poder concedente, anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo dentre outros itens o balanço patrimonial e a demonstração de resultados correspondentes; e relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) do cumprimento do IQS; (iv) das obras realizadas; (v) das atividades de manutenção; e (vi) outros dados relevantes;
- (l) Manter o poder concedente mensalmente informado o cumprimento das etapas de execução;
- (m) Apresentar ao poder concedente, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou complementares que o poder concedente razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a concessionária, venha a formalmente solicitar, incluindo-se, mas sem se limitar, a quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes à contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes e estágio das negociações e condições dos contratos de financiamento;
- (n) Cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do poder concedente, nos termos deste contrato, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao objeto deste contrato, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;
- (o) Atender a convocações formalmente encaminhadas pelo poder concedente, inclusive para participar de reuniões;
- (p) Zelar pelo patrimônio do poder concedente, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- (q) Manter em arquivo todas as informações sobre os serviços e atividades executados durante a vigência da concessão, permitindo ao poder concedente livre acesso a elas, a qualquer momento;
- (r) Responder perante o poder concedente e terceiros pelos serviços subcontratados;

**MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

**5. Caixa e equivalentes de caixa**

| <b>Descrição</b>           | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Bancos conta movimento     | 543         | 559         |
| Aplicações financeiras (a) | -           | 15          |
| <b>Total</b>               | <b>543</b>  | <b>574</b>  |

(a) As aplicações financeiras estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e títulos emitidos e compromissados pelas instituições financeiras de primeira linha, cujo rendimento está atrelado à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e possuem liquidez imediata. A receita gerada por estes investimentos é registrada como receita financeira.

Os saldos bancários e aplicações financeiras tem de liquidez imediata e não estão sujeitos a restrições ou penalidades de qualquer natureza para sua utilização.

**6. Intangível**

| <b>Descrição</b>        | <b>Taxa %</b> | <b>Custo</b> | <b>Amort. Acum.</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------------|----------------|----------------|
|                         |               |              |                     | <b>Líquido</b> | <b>Líquido</b> |
| Intangível em andamento | -             | 3.462        |                     | 3.462          | 475            |
| <b>Total</b>            |               | <b>3.462</b> |                     | <b>3.462</b>   | <b>475</b>     |

Abaixo, detalhamos a movimentação do custo dos ativos intangíveis em 2020:

| <b>Descrição</b>        | <b>2019</b> | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b> | <b>2020</b>  |
|-------------------------|-------------|----------------|---------------|--------------|
| Intangível em andamento | 475         | 2.987          | -             | 3.462        |
|                         | <b>475</b>  | <b>2.987</b>   | -             | <b>3.462</b> |
| Amortização acumulada   | -           | -              | -             | -            |
| <b>Total</b>            | <b>475</b>  | <b>2.987</b>   | -             | <b>3.462</b> |

Abaixo, detalhamos a movimentação do custo dos ativos intangíveis em 2019:

| <b>Descrição</b>        | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------|----------------|---------------|-------------|
| Intangível em andamento | 475            | -             | 475         |
|                         | <b>475</b>     | -             | <b>475</b>  |
| Amortização acumulada   | -              | -             | -           |
| <b>Total</b>            | <b>475</b>     | -             | <b>475</b>  |

**7. Fornecedores**

| <b>Descrição</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|------------------|-------------|-------------|
| Mão de obra      | 88          | 34          |
| Materiais        | 52          | 20          |
| Locação          | 4           | 2           |
| <b>Total</b>     | <b>144</b>  | <b>56</b>   |

## MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

### 8. Adiantamento de clientes

| <u>Descrição</u>         | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Adiantamento de clientes | 446         | -           |
| <b>Total</b>             | <b>446</b>  | <b>-</b>    |

Os adiantamentos de clientes referem-se a despesas condominiais pagas no final do mês corrente referentes ao período subsequente, sendo assim, ao realizar a competência da operação, o montante é apropriado no resultado e verificada necessidade de complemento ou estorno ao devido inquilino.

### 9. Partes relacionadas

| <u>Descrição</u>            | <u>Natureza</u> | <u>2020</u>  | <u>2019</u> |
|-----------------------------|-----------------|--------------|-------------|
| <b>Passivo</b>              |                 |              |             |
| Engemon Com. Serv. Técnicos | Mútuo           | 2.466        | -           |
|                             |                 | <b>2.466</b> | <b>-</b>    |

Os saldos de partes relacionadas, referem-se à mútuo com pessoa jurídica ligada. Para essas transações, não há formalizações de contratos entre as partes, bem como, juros e atualizações monetária. O prazo previsto para devolução é até o final do exercício de 2023, quando iniciar efetivamente as operações do Mercado Municipal de Santo Amaro.

### 10. Provisão para contingências

Os passivos contingentes são reconhecidos quando, baseado na opinião de assessores jurídicos, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, gerando uma provável saída de recursos para liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Concessionária, não possuía processos de natureza tributária, trabalhista ou cível com prognóstico provável.

### 11. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o Capital Social da Concessionária, parcialmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais), dividido em 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias nominativas sem valor nominal, sendo R\$ 1.000.000 totalmente integralizados pela Engemon Comércio e Serviços Técnicos Ltda.

| <u>Descrição</u>                           | <u>Quotas</u>     | <u>Em R\$</u>     | <u>%</u>    |
|--|-------------------|-------------------|-------------|
| Engemon Comércio e Serviços Técnicos Ltda. | 5.000.000         | 5.000.000         | 50,00%      |
| Houer Consultoria e Concessões Ltda.       | 1.666.667         | 1.666.667         | 16,67%      |
| Supernova Participações Ltda.              | 1.666.667         | 1.666.667         | 16,67%      |
| Urbana Arquitetura e Projetos Ltda.        | 1.666.666         | 1.666.666         | 16,66%      |
| <b>Total</b>                               | <b>10.000.000</b> | <b>10.000.000</b> | <b>100%</b> |

#### Reserva legal

Será constituída por um montante equivalente a 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até atingir o limite de 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Concessionária não constituiu a reserva legal, pelo fato de não ter auferido lucros nestes exercícios.

## MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

### Distribuição de dividendos

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve distribuição de lucros em função dos resultados apurados (prejuízos).

### 12. Receita operacional líquida

| <u>Descrição</u>           | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Receitas jurídicas</b>  |             |             |
| Aluguel                    | 280         | 15          |
| Condomínio                 | 253         | -           |
|                            | <b>533</b>  | <b>15</b>   |
| <b>Deduções da receita</b> |             |             |
| Pis                        | (5)         | -           |
| Cofins                     | (21)        | (1)         |
|                            | <b>(26)</b> | <b>(1)</b>  |
| <b>Total</b>               | <b>507</b>  | <b>14</b>   |

### 13. Custo e despesas por natureza

| <u>Descrição</u>                          | <u>2020</u>  | <u>2019</u> |
|---|--------------|-------------|
| Serviços                                  | (320)        | (12)        |
| Energia elétrica, água, esgoto e telefone | (141)        | -           |
| Propaganda e marketing                    | (60)         | (2)         |
| Seguro                                    | (24)         | (1)         |
| Material de escritório                    | (2)          | -           |
| Licenças e permissões                     | -            | (1)         |
| <b>Total</b>                              | <b>(547)</b> | <b>(16)</b> |
| <b>Custo dos serviços prestados</b>       | <b>(153)</b> | <b>(13)</b> |
| <b>Despesas gerais e administrativas</b>  | <b>(394)</b> | <b>(3)</b>  |

### 14. Gerenciamento de riscos

A seguir o entendimento da administração da exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Concessionária para cada um dos riscos acima, os objetivos, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da Concessionária.

A Administração da Concessionária tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. As políticas de gerenciamento foram estabelecidas para identificar e analisar os riscos ao qual está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites impostos. As políticas de risco e os sistemas são revistos regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Concessionária.

### **Risco de crédito**

Este risco é oriundo da possibilidade de a Concessionária vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes e distribuidores. Para reduzir este tipo de risco a Concessionária realiza análise de crédito individual de seus clientes, com base em análise potencial de vendas, histórico de risco e inadimplência, dados das agências de risco e de mercado.

### **Risco de liquidez**

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Concessionária para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

### **Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado (tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações) impactem nos ganhos da Concessionária, ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

## **15. Cobertura de seguros (Não auditado)**

A Concessionária mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pelos departamentos técnicos e operacionais para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

## **16. Eventos subsequentes**

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a administração da Concessionária fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

\* \* \*