



MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2022**

Com o relatório dos auditores independentes

MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2022

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balancos 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 Acionistas

Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A.

São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A. (“Concessionária”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mercado de Santo Amaro – Concessionária Fênix S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

Conforme nota explicativa nº. 6, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 apresenta na rubrica de intangível o montante de R\$ 75.605 mil, dos quais R\$ 39.841 mil refere-se a intangível em andamento. 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. 9, pela assinatura do contrato de concessão, a Concessionária compromete a pagar a Prefeitura do Município de São Paulo uma contribuição fixa e anual em 12 parcelas, iniciado 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 2022, a Concessionária não havia estimado o valor do ajuste a valor presente. Se a Concessionária tivesse concluído o reconhecimento, certos elementos das demonstrações poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram determinados.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 13, a Concessionária registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, nas demonstrações de resultado, receita operacional líquida de R\$ 2.947 mil. A Concessionária adota a prática de registrar as receitas de aluguel e condomínio 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 poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram determinados.

A Concessionária identificou ajustes referentes à exercícios anteriores no montante de R\$ 3.546 mil, porém não efetuou a reapresentação destes montantes nas demonstrações financeiras comparativas, conforme determinado pela NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, apresentando indevidamente a rubrica de ajustes de exercícios anteriores na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Conseqüentemente, os saldos iniciais do patrimônio líquido e o resultado do exercício anterior estão a menor naqueles montantes.

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”. 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes.

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Concessionária.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Concessionária. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Concessionária a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP033508/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fabio Debiaze Pino". The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name and title.

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\$)

Ativo	Nota	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2022	2021
			(Não auditado)				(Não auditado)
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.029	68	Fornecedores	7	1.325	882
Impostos a recuperar	-	11	12	Obrigações tributárias	-	11	23
Adiantamento a fornecedores	-	79	679	Adiantamento de clientes	8	3.800	780
Despesas antecipadas	-	-	18	Concessão de exploração	9	3.129	-
Partes relacionadas	10	-	552			8.265	1.685
		3.119	1.329				
Não circulante				Não circulante			
Intangível	6	70.717	11.252	Concessão de exploração	9	31.285	-
		70.717	11.252	Partes relacionadas	10	28.621	9.957
						59.906	9.957
				Patrimônio líquido			
				Capital social	12	10.000	1.000
				Prejuízos acumulados		(4.335)	(61)
						5.665	939
Total		73.836	12.581	Total		73.836	12.581

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>2022</u>	<u>2021</u> (Não auditado)
Receita operacional líquida	13	2.947	900
Custo dos serviços prestados	14	(1.607)	(193)
Lucro bruto		<u>1.340</u>	<u>707</u>
(Despesas) e outras receitas Gerais e administrativas	14	<u>(2.091)</u>	<u>(724)</u>
		(2.091)	(724)
Prejuízo antes do resultado financeiro e dos impostos		<u>(751)</u>	<u>(17)</u>
Resultado financeiro líquido	15	23	2
Prejuízo antes dos impostos		<u>(728)</u>	<u>(15)</u>
Imposto de renda e contribuição social		-	-
Prejuízo do exercício		<u><u>(728)</u></u>	<u><u>(15)</u></u>

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>2022</u>	<u>2021</u>
Prejuízo do exercício	(728)	(15) (Não auditado)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(728)</u>	<u>(15)</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>
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)	1.000	(46)	954
Prejuízo do exercício	-	(15)	(15)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)	1.000	(61)	939
Integralização de capital	9.000	-	9.000
Prejuízo do exercício	-	(728)	(728)
Ajustes de exercícios anteriores	-	(3.546)	(3.546)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	10.000	(4.335)	5.665

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\$)

	2022	2021
		(Não auditado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(728)	(15)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com os recursos provenientes de atividades operacionais:		
Amortização do intangível	4.888	
Ajustes exercícios anteriores	(3.546)	-
	(614)	(15)
Variações nos ativos e passivos		
Impostos a recuperar	1	1
Adiantamento a fornecedores	600	(679)
Despesas antecipadas	18	(18)
Fornecedores	443	738
Obrigações tributárias	(12)	15
Adiantamento de clientes	3.020	334
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	4.684	376
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de intangível	(28.589)	(7.790)
Pagamento de outorga	(1.350)	-
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(29.939)	(7.790)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	19.216	6.939
Integralização de capital	9.000	-
Caixa gerado nas atividades de financiamento	28.216	6.939
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.961	(475)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	68	543
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.029	68
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.961	(475)

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 demonstrações financeiras, 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 15 de maio 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 financeiras 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 2022 e de 2021 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), adiantamento de clientes (Nota 8) e partes relacionadas (Nota 10), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

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.

k) **Novas normas, revisões e interpretações**

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente:

Alteração ao NBC TG 27 (R3) – Ativo Imobilizado: A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

Alteração ao NBC TG 25 (R1) – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

Alteração ao NBC TG 15 (R3) – Combinação de Negócios: Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros: Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.

NBC TG 06 (R3) – Arrendamentos: Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

A administração da Concessionária avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes:

NBC TG 26 (R4) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS Demonstrações Práticas: Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.

NBC TG 26 (R4) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS Demonstrações Práticas: Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.

NBC TG 23 (R1) – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros: Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.

IFRS 17 – Contratos de seguro: Introduz as empresas seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.

IAS 12 – Imposto de Renda: Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração da Concessionária está avaliando os impactos que tais normas possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
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 2022 e de 2021 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 2022 e de 2021
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

5. Caixa e equivalentes de caixa

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		(Não auditado)
Bancos conta movimento	2.541	68
Aplicações financeiras (a)	488	-
Total	3.029	68

(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

<u>Descrição</u>	<u>Taxa %</u>	<u>Custo</u>	<u>Amort. Acum.</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
				<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>
					(Não auditado)
Outorga fixa do Mercado Municipal de Santo Amaro	-	35.764	(4.888)	30.876	-
Intangível em andamento	-	39.841	-	39.841	11.252
Total		75.605	(4.888)	70.717	11.252

Abaixo, detalhamos a movimentação do custo dos ativos intangíveis em 2022:

<u>Descrição</u>	<u>2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>2022</u>
	(Não auditado)			
Outorga fixa do Mercado Municipal de Santo Amaro	-	35.764	-	35.764
Intangível em andamento (a)	11.252	28.589	-	39.841
	11.252	64.353	-	75.605
Amortização acumulada (b)	-	(4.888)	-	(4.888)
Total	11.252	59.465	-	70.717

Abaixo, detalhamos a movimentação do custo dos ativos intangíveis em 2021:

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>2021</u>
	(Não auditado)			(Não auditado)
Outorga fixa do Mercado Municipal de Santo Amaro	-	-	-	-
Intangível em andamento (a)	3.462	7.790	-	11.252
	3.462	7.790	-	11.252
Amortização acumulada	-	-	-	-
Total	3.462	7.790	-	11.252

MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Direito de outorga fixa do Mercado Municipal de Santo Amaro

Refere-se a outorga fixa decorrente do direito de uso do Mercado Municipal de Santo Amaro, mais detalhes sobre outorga fixa estão descritos na Nota Explicativa nº4.

- (a) bens adquiridos para a construção da infraestrutura do Mercado Municipal de Santo Amaro e serão reversíveis ao poder Concedente no encerramento do contrato de Concessão.
- (b) Refere-se a amortização do direito da outorga fixa do Mercado Municipal de Santo Amaro, do total das amortizações, R\$ 3.457 mil foi registrado na conta de ajuste de exercícios anteriores no patrimônio líquido.

7. Fornecedores

Descrição	2022	2021
		(Não auditado)
Mão de obra	813	541
Materiais	475	316
Locação	32	22
Serviços jurídicos	4	2
Serviços de consultoria	1	1
Total	1.325	882

8. Adiantamento de clientes

Descrição	2022	2021
		(Não auditado)
Adiantamento de clientes	3.800	780
Total	3.800	780

Adiantamento recebido da empresa Indigo Estacionamentos a título de sinal para utilização do direito de exploração do estacionamento. A apropriação ao resultado iniciará no exercício de 2023, conforme expectativa de abertura do Mercado Municipal de Santo Amaro ao público.

9. Concessão de exploração

Descrição	2022	2021
		(Não auditado)
Outorga fixa direito de uso Mercado Municipal de Santo Amaro	34.414	-
Total	34.414	-
Circulante	3.129	-
Não circulante	31.285	-

Abaixo, detalhamos a movimentação da concessão de exploração em 2022:

Descrição	2021	Adição	Pagamento	2022
	(Não auditado)			
Outorga fixa	-	35.764	(1.350)	34.414
Total	-	35.764	(1.350)	34.414

MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Pela assinatura do contrato de concessão, a Concessionária compromete a pagar à Prefeitura do Município de São Paulo uma contribuição fixa total de R\$ 35.764, que será paga em 12 parcelas anuais de R\$ 3.129. Esses pagamentos ocorrem no mês de agosto de cada ano com o iniciado em agosto de 2022 e com termino previsto em agosto de 2033.

10. Partes relacionadas

<u>Descrição</u>	<u>Natureza</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
			(Não auditado)
Ativo			
Marco Alberto da Silva	Mútuo	-	552
		-	552
Passivo			
Engemon Com. Serv. Técnicos	Mútuo	28.621	10.371
		28.621	10.371

Os saldos de partes relacionadas, referem-se à mútuo com pessoas jurídicas e físicas ligadas. Para essas transações, não há formalizações de contratos entre as partes, bem como, juros e atualizações monetária. O prazo previsto para devolução é o final do exercício subsequente, quando inicia as operações do Mercado Municipal de Santo Amaro.

11. 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 2022 e 2021 a Concessionária, com base na opinião de seus assessores jurídicos, não possuía processos de natureza tributária, trabalhista ou cível com prognóstico provável.

Perdas possíveis não provisionadas nas demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022, baseado na opinião dos assessores jurídicos a Concessionária possui processos com risco possível no montante R\$ 458 mil, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

12. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o Capital Social da Concessionária, totalmente 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, totalmente integralizados.

<u>Acionistas</u>	<u>Quotas</u>	<u>Em R\$</u>	<u>%</u>
Engemon Comércio e Serviços Técnicos Ltda.	8.333.333	8.333.333	83,33%
Houer Consultoria e Concessões Ltda.	1.666.667	1.666.667	16,67%
Total	10.000.000	10.000.000	100,00%

MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Integralização de capital

Em 09 de novembro de 2022, conforme instrumento particular de constituição da Concessionária, ocorreu a integralização de capital social no montante R\$ 9.000 representado por 9.000.000 ações ordinárias nominativas, totalmente integralizado em moeda no próprio período.

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 2022 e 2021 a Concessionária não constituiu a reserva legal, pelo fato de não ter auferido lucros nestes exercícios.

Distribuição de dividendos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve distribuição de lucros em função dos resultados apurados (prejuízos).

13. Receita operacional líquida

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		(Não auditado)
Receitas jurídicas		
Aluguel	1.588	542
Condomínio	1.506	408
	3.094	950
Deduções da receita		
Pis	(26)	(9)
Cofins	(121)	(41)
	(147)	(50)
Total	2.947	900

14. Custo e despesas por natureza

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		(Não auditado)
Amortização outorga	(1.431)	-
Serviços	(1.234)	(519)
Energia elétrica, água, esgoto e telefone	(551)	(169)
Propaganda e marketing	(394)	(215)
Seguro	(79)	(10)
Material de escritório	(7)	(4)
Aluguel de equipamentos (i)	(2)	-
Total	(3.698)	(917)
Custo dos serviços prestados	(1.607)	(193)
Despesas gerais e administrativas	(2.091)	(724)

- i. Despesas com aluguéis considerados não significativos e que a Concessionária não possui o controle.

MERCADO DE SANTO AMARO – CONCESSIONÁRIA FÊNIX S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

15. Resultado financeiro líquido

Descrição	2022	2021 (Não auditado)
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicação financeira	23	-
Descontos obtidos	<u>2</u>	<u>2</u>
	25	2
Despesas financeiras		
Juros e multas	(1)	-
Despesas bancárias	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	(2)	-
Total	<u>23</u>	<u>2</u>

16. 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.

17. 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.

18. 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.

* * *