Circuito de Compras São Paulo SPE S.A.

CNPJ nº 23.419.923/0001-88

Demonstrações Financeiras - Para o Exercício Findo em 31.12.2019 e 31.12.2018 (Em milhares de reais - R$, exceto o prejuízo básico e diluído por ação)

Mensagem da Administração: Prezados Srs. Acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Consolidadas, com parecer dos auditores independentes, referentes ao período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2019. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. **Descrição dos Negócios:** A Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Companhia") sagrou-se vencedora da Concorrência Pública nº 001-B/SDTE/2014, instaurada e processada pelo Município de São Paulo, tendo celebrado o Contrato de Concessão nº 013/2015/SDTE ("Contrato de Concessão"), que tem por objeto "a concessão de obra pública para a implantação, operação, manutenção e exploração econômica do CIRCUITO DAS COMPRAS, dos PROJETOS ASSOCIADOS e as obrigações acessórias (...)". Em razão da celebração do Contrato de Concessão, a Companhia assumiu a responsabilidade pela gestão do empreendimento denominado "Feira da Madrugada", instalado na área Norte do Pátio do Pari localizado na Rua Monsenhor de Andrade, nº 927, Pari, São Paulo, razão pela qual foi imitida na posse do referido imóvel na data de *01 de março de 2016*. De outro lado, o Contrato de Concessão previu, dentre outras responsabilidades, a obrigação da Companhia de construir um Centro Popular de Compras (Shopping Popular) no referido imóvel. Para a viabilização da execução das respectivas obras, o Contrato de Concessão fixou a obrigatoriedade de a Companhia apresentar um Plano de Realocação, prevendo a transferência temporária dos comerciantes indicados na Lista do Anexo VIII do Contrato de Concessão na Feira da Madrugada para outro imóvel, viabilizando a continuidade do comércio por eles executados. Em razão disso, a Companhia adotou todas as providências necessárias ao cumprimento de referidas obrigações, tendo obtido êxito na aprovação do Plano de Realocação, ensejando, pois, determinação do Comitê Intersecretarial no encerramento das atividades da Feira da Madrugada a partir do dia 26 de dezembro de 2017. Contudo, parcela dos comerciantes que exerciam atividades na Feira da Madrugada recusou-se a se retirar do local, iniciando movimento que culminou na ocupação irregular do imóvel e interferência no funcionamento do empreendimento em razão de atos de violência praticados contra colaboradores e prestadores de serviços da Concessionária, e de atos de vandalismo contra estruturas de acesso e vigilância do local. De forma diligente, no dia imediatamente subsequente à ocupação irregular da área norte do Pari a Concessionária promoveu ação de reintegração de posse (autuada sob o nº 1000229.85.2017.8.26.0635, em trâmite perante a 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo), cuja ordem de reintegração foi cumprida em 08/04/2018, viabilizando, pois, a retomada da área norte pela Concessionária e finalização da realocação dos comerciantes na área sul do Pátio do Pari. Paralelamente a estas providências, a Companhia iniciou tratativas com o Município de São Paulo objetivando a permissão de uso da área sul do Pátio do Pari, com a finalidade de construção de instalações provisórias para a realização da realocação dos comerciantes, tal como previsto no Contrato de Concessão. Na área sul foram realizados investimentos necessários para a implantação da infraestrutura aprovada pelo Poder Público Municipal, assim como os recursos necessários à aprovação de seu funcionamento pelos órgãos públicos competentes, objetivo este que foi alcançado dentro dos parâmetros e prazos fixados pelo Poder Concedente. A Companhia em cumprimento de suas obrigações contratuais e em continuidade às atividades inerentes à concessão, empenhou-se no fechamento da Feira da Madrugada na área norte do Pátio do Pari e na consequente mudança dos comerciantes para a área sul, tendo iniciado em 2018 o período de obras do Centro Popular de Compras, cuja conclusão é prevista para 2020. As demais obrigações constantes do Contrato de Concessão celebrado com o Município de São Paulo foram atendidas satisfatoriamente pela Companhia ao longo do exercício de 2019, notadamente as que se referem à entrega de relatórios e informações acerca das atividades por ela desenvolvidas, pagamentos dos valores relacionados à contraprestação pecuniária a cargo da Companhia e manutenção dos seguros e garantias previstas no contrato em referência. Ainda em 2019 houve um significativo avanço das atividades relacionadas à construção do Centro Popular de Compras, tais como, a conclusão da contenção e escavação, com a correta destinação dos resíduos retirados do local, execução das fundações, com a colocação de estacas, início da inserção das estruturas pré-moldadas, acompanhamento arqueológico durante o período de escavação, observando as orientações do CONDEPHAAT, acompanhamento dos postos de monitoramento, assim como todas as obrigações aprovadas no plano de intervenção da CETESB, bem como o início dos serviços de drenagem. Houve ainda o Lançamento da Pedra Fundamental, marcando o início das fundações do Centro Popular de Compras, com a presença dos representantes das diversas entidades públicas envolvidas no projeto, inclusive do representante do Poder Concedente, o prefeito de São Paulo, Bruno Covas. Além disso, foram cumpridas todas as obrigações de manutenção das atividades dos comerciantes no espaço provisório, com a devida renovação das licenças devidas e melhoria das estruturas.

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S.A.

Balanço Patrimonial

ATIVO	Nota	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro-de 2018 (Reapresentado - Nota 2)	01/01/2018 (Reapresentado-Nota 2)
Circulante		**48.880**	**5.373**	**64.133**
Caixa e equivalentes de caixa	4	47.110	3.990	47.506
Contas a receber	5	1.353	1.130	14.073
Tributos a recuperar	6	400	206	1.514
Despesas antecipadas		-	18	710
Outros créditos		17	29	330
Não circulante		**463.380**	**285.827**	**230.327**
Realizável a Longo prazo		**2.397**	**2.346**	**1.978**
Partes relacionadas	7	430	395	303
Outros créditos		1.640	1.611	1.277
Depósitos judiciais		327	340	398
Imobilizado		414	450	546
Direito de Uso		309	-	-
Intangível	8	460.260	283.031	227.803
Total do ativo		**512.260**	**291.200**	**294.460**

PASSIVO	Nota	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro-de 2018 (Reapresentado - Nota 2)	01/01/2018 (Reapresentado-Nota 2)
Circulante		**56.549**	**16.021**	**24.173**
Fornecedores	9	20.057	8.740	11.357
Aluguéis a pagar		318	-	-
Salários e encargos		507	320	219
Tributos a pagar	10	2.131	1.403	7.038
Contas a pagar da concessão	11	18.258	5.558	5.558
Empréstimos e Financiamentos	13	15.278	-	1
Não circulante		**396.622**	**206.643**	**173.958**
Adiantamento de clientes	12	155.795	78.351	46.539
Contas a pagar da concessão	11	131.464	127.973	127.408
Provisão para riscos	14	693	319	11
Empréstimos e Financiamentos	13	8.333	-	-
Partes Relacionadas	7	100.337	-	-
Patrimônio líquido		**59.089**	**68.536**	**96.329**
Capital social	15.1	90.000	90.000	90.000
Lucros (prejuízos) acumulados		(30.911)	(21.464)	6.329
Total do passivo e do patrimônio líquido		**512.260**	**291.200**	**294.460**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado

	Nota	2019	2018 (Reapresentado - Nota 2)
Receita líquida de aluguel	**16**	**9.720**	**8.229**
Custo com aluguéis	17	(5.919)	(11.923)
Lucro bruto		**3.801**	**(3.694)**
Despesas Operacionais			
Despesas gerais e administrativas	18	(10.166)	(11.542)
Despesas com vendas	18	(1.345)	(13.311)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		**(7.710)**	**(28.547)**
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	19	1.221	1.452
Despesas financeiras	19	(1.853)	(698)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		**(8.342)**	**(27.793)**
Imposto de renda e contribuição social	20	(1.106)	-
Prejuízo do exercício		**(9.448)**	**(27.793)**
Quantidade de ações ao final do Exercício		**90.000**	**90.000**
Prejuízo básico e diluído por ação - em R$	15	**(0,105)**	**(0,309)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado Abrangente

	2019	2018 (Reapresentado - Nota 2)
Prejuízo do exercício	(9.448)	(27.793)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício	**(9.448)**	**(27.793)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Nota	Capital social	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31.12.2017		**90.000**	**(14.535)**	**75.465**
Reapresentação	2	-	20.864	**20.864**
Saldos em 01.01.2018		**90.000**	**6.329**	**96.329**
Prejuízo do exercício - reapresentado	2	-	(27.793)	**(27.793)**
Saldos em 31.12.2018 - reapresentado	**2**	**90.000**	**(21.464)**	**68.536**
Prejuízo do exercício		-	(9.448)	**(9.448)**
Saldos em 31.12.2019		**90.000**	**(30.911)**	**59.089**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

	2019	2018 (Reapresentado - Nota 2)
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(8.342)	(27.793)
Ajustes para conciliar o prejuízo do exercício ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.345	13.311
Depreciação	101	105
Amortização	1.316	1.176
Provisão de riscos	374	308
Redução (aumento) nos ativos operacionais		
Contas a receber	(1.568)	(368)
Tributos a recuperar	(194)	1.309
Despesas antecipadas	18	692
Outros créditos	(17)	(33)
Depósitos judiciais	13	58
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	11.635	(2.620)
Salários e encargos	187	101
Tributos a pagar	521	(169)
Contas a pagar da concessão	16.191	(11.774)
Outras contas a pagar	-	(1)
Adiantamento de clientes	77.444	31.812
Caixa gerado pelas atividades operacionais	**99.024**	**6.114**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(898)	(5.465)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**98.127**	**648**
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de imobilizado	(65)	(9)
Aquisição de intangível	(178.856)	(44.062)
Partes relacionadas	(35)	(93)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimento	**(178.956)**	**(44.164)**
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Empréstimos	23.611	-
Mútuos	100.337	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	**123.948**	**-**
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**43.120**	**(43.516)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.990	47.506
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	47.110	3.990
Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	**43.120**	**(43.516)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2019

1) Contexto Operacional: A Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Sociedade") é uma sociedade por ações de capital fechado, constituída em 6 de maio de 2015, e tem como objeto social: (i) a exploração de shoppings centers, de hotéis, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; (ii) o planejamento econômico e financeiro, o desenvolvimento, a comercialização, o gerenciamento e a implantação de shoppings centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; (iii) a exploração de estacionamentos; (iv) a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, em relação a shoppings centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (v) a assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais e/ou de outras naturezas; e (vi) a aquisição, a venda e a locação de imóveis para exploração comercial. A sede da Sociedade está localizada na Rua Matias Aires, 402, 8º andar, Consolação, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O capital da Sociedade é de R$90.000, e seu controlador é a Talismã Fundo de Investimento em Participações. A Sociedade foi a vencedora do Edital de Concorrência nº 01 - B/SDTE/2014, que deu origem ao Contrato de Concessão 013/2015, assinado em 4 de dezembro de 2015. O contrato prevê a implantação, a operação, a manutenção e a exploração econômica do Circuito de Compras do Município de São Paulo pelo prazo de trinta e cinco anos. O início da operação ocorreu em 1º de março de 2016. O contrato prevê o pagamento referente ao direito de outorga no montante de R$50.500 a ser pago em cinco parcelas anuais e sucessivas a partir do 37º mês do início da concessão, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor - IPC, assim como uma parcela de compensação anual pagas durante o tempo de concessão, correspondente a 5% da receita bruta, ou um valor mínimo de R$3.955, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA da data da assinatura do contrato. A Sociedade deverá concluir até o final do quarto ano de vigência do contrato as obras do Centro Popular de Compras, Estacionamento e Terminal de Ônibus, Estacionamento de Automóveis, Centros de Apoio, Sistema de Transporte de Passageiros, Sistema Logístico de Compras e Áreas de Descanso. As demais obrigações decorrentes da implantação do hotel e salas comerciais deverão ser concluídas até o final do oitavo ano.

2) Reapresentação: A Administração da Sociedade procedeu a reapresentação dos balanços patrimoniais referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 (saldos finais e iniciais) e demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em decorrência de mudança na forma de reconhecimento das variações monetárias e Ajuste a Valor Presente de passivo relativo ao direito de outorga. Nos períodos anteriores ao exercício de 2019, toda variação monetária assim como seus respetivos ajustes a valor presente, foram contabilizados no resultado do exercício. A Reapresentação destes valores foram contabilizados contra a rubrica "Prejuízos acumulados" e na rubrica de "Intangível". A citada reapresentação está em conformidade com o CPC 23 "Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro", com o CPC 26 (R1) "Apresentação das demonstrações contábeis" e com o CPC 20 (R1) "Custo de Empréstimos", conforme demonstrado a seguir:

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A

BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO - (Em milhares de reais – R$)

Ativo	Saldo em 01/01/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 01/01/2018 (Reapresentado)	Saldo em 31/12/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 31/12/2018 (Reapresentado)
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	47.506	-	47.506	3.990	-	3.990
Contas a receber	14.073	-	14.073	1.130	-	1.130
Tributos a recuperar	1.514	-	1.514	206	-	206
Despesas antecipadas	710	-	710	18	-	18
Outros créditos	330	-	330	29	-	29
Total do ativo circulante	**64.133**	**-**	**64.133**	**5.373**	**-**	**5.373**
Não circulante						
Partes relacionadas	303	-	303	395	-	395
Outros créditos	1.277	-	1.277	1.611	-	1.611
Depósitos judiciais	398	-	398	340	-	340
	1.978	**-**	**1.978**	**2.346**	**-**	**2.346**
Imobilizado	546	-	546	450	-	450
Intangível	206.939	20.864	227.803	249.829	33.202	283.031
Total do não circulante	**209.463**	**20.864**	**230.327**	**252.625**	**33.202**	**285.827**
Total do ativo	**273.596**	**20.864**	**294.460**	**257.998**	**33.202**	**291.200**

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A

BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO - (Em milhares de reais – R$)

Passivo	Saldo em 01/01/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 01/01/2018 (Reapresentado)	Saldo em 31/12/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 31/12/2018 (Reapresentado)
Circulante						
Fornecedores	11.357	-	11.357	8.740	-	8.740
Salários e encargos	219	-	219	320	-	320
Tributos a pagar	7.038	-	7.038	1.403	-	1.403
Contas a pagar da concessão	5.558	-	5.558	17.496	-	17.496
Outras contas a pagar	1	-	1	-	-	-
Total do passivo circulante	**24.173**	**-**	**24.173**	**27.959**	**-**	**27.959**
Não circulante						
Adiantamento de clientes	46.539	-	46.539	78.351	-	78.351
Contas a pagar da concessão	127.408	-	127.408	116.035	-	116.035
Provisão para riscos	11	-	11	319	-	319
Total do passivo não circulante	**173.958**	**-**	**173.958**	**194.705**	**-**	**194.705**
Patrimônio líquido						
Capital social	90.000	-	90.000	90.000	-	90.000
Lucros (prejuízos) acumulados	(14.535)	20.864	6.329	(54.666)	33.202	(21.464)
Total do patrimônio líquido	**75.465**	**20.864**	**96.329**	**35.334**	**33.202**	**68.536**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**273.596**	**20.864**	**294.460**	**257.998**	**33.202**	**291.200**

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - (Em milhares de reais – R$)

	Saldo em 31/12/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 31/12/2018 (Reapresentado)
Receita líquida de aluguel	8.229	-	8.229
Custo da receita de aluguel	(11.923)	-	(11.923)
Prejuízo bruto	**(3.694)**	**-**	**(3.694)**
Despesas Operacionais			
Despesas gerais e administrativas	(24.853)	-	(24.853)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	**(28.547)**	**-**	**(28.547)**
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	1.452	-	1.452
Despesas financeiras	(13.036)	12.338	(698)
Prejuízo do exercício	**(40.131)**	**12.338**	**(27.793)**

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE - (Em milhares de reais – R$)

	Saldo em 31/12/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 31/12/2018 (Reapresentado)
Prejuízo do exercício	(40.131)	12.338	(27.793)
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício	**(40.131)**	**12.338**	**(27.793)**

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - (Em milhares de reais – R$)

	Saldo em 31/12/2018 (anteriormente apresentado)	Ajustes	Saldo em 31/12/2018 (Reapresentado)
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
(Prejuízo) líquido do exercício antes do IRPJ e CSLL	(40.131)	12.338	(27.793)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	13.311	-	13.311
Depreciação e amortização	1.281	-	1.281
Provisão de Contingências Cíveis	308	-	308
Atualização e variação monetária	12.338	(12.338)	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais			
Contas a receber	(368)	-	(368)
Tributos a recuperar	1.309	-	1.309
Despesas antecipadas	692	-	692
Outros créditos	(33)	-	(33)
Depósitos judiciais	58	-	58
Aumento (redução) nos passivos operacionais			
Fornecedores	(2.620)	-	(2.620)
Salários e encargos	101	-	101
Tributos a pagar	(169)	-	(169)
Contas a pagar da concessão	(11.774)	-	(11.774)
Outras contas a pagar	(1)	-	(1)
Adiantamento de clientes	31.812	-	31.812
Caixa gerado pelas atividades operacionais	**6.114**	**-**	**6.114**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.465)	-	(5.465)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**648**	**-**	**648**
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisição de intangível e imobilizado	(44.071)	-	(44.071)
Partes relacionadas	(93)	-	(93)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimento	**(44.164)**	**-**	**(44.164)**
Redução líquida do saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(43.516)**	**-**	**(43.516)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	47.506	-	47.506
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.990	-	3.990
Redução líquida do saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(43.516)**	**-**	**(43.516)**

3) Resumo das Principais Práticas Contábeis: a) Declaração de conformidades: As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R$), que é a sua moeda funcional e de apresentação no Brasil e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na gestão da Sociedade. **b) Base de apresentação:** Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no exercício em que a estimativa é revisada, se a revisão afetar apenas esse exercício, ou no exercício da revisão e em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros. As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. Não houve estimativas ou premissas contábeis críticas para o período. **c) Ativos financeiros:** São classificados nas seguintes categorias específicas: (a) mensurados ao custo amortizado; (b) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA); e (c) valor justo por meio do resultado (VJR). A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. **d) Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem os montantes em conta corrente bancária e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras foram registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado. **e) Contas a receber:** As contas a receber representam os aluguéis a receber até a data dos balanços patrimoniais, atualizados de multa e juros, quando aplicável. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às eventuais perdas na realização das contas a receber. **f) Imobilizado:** Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada, e perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") acumuladas. **g) Intangível:** A Administração da Sociedade avalia o momento de reconhecimento dos ativos intangíveis com base nas características econômicas do contrato de concessão. A contabilização de adições subsequentes ao ativo intangível somente ocorrerá quando da prestação de serviço relacionado e que represente potencial de geração de receita adicional. Para esses casos, por exemplo, a obrigação da construção não é reconhecida na assinatura do contrato, mas o será no momento da construção, em contrapartida ao ativo intangível. A Sociedade reconhece o efeito de amortização dos ativos intangíveis decorrente do contrato de concessão limitado ao seu prazo final. Conforme previsão do Termo de Permissão de Uso, expedido em 16 de dezembro de 2016, e em conexão com Contrato de Concessão 013/2015, a Sociedade obteve junto ao Poder Concedente a permissão de uso de uma área conhecida como Área Sul do Pátio do Pari, destinado o espaço para fins da realocação dos comerciantes na forma do contrato de concessão "Realocação". Adicionalmente, este Termo de Permissão de Uso não prevê a obrigação de a Sociedade a entrega de quaisquer ativos ao término da permissão, prevendo apenas a renúncia a quaisquer direitos sobre obras, benfeitorias e bens ali deixados após a devolução do espaço ao poder concedente. A Sociedade realiza a capitalização dos encargos financeiros decorrente dos empréstimos e mútuos contraídos com a finalidade de continuidade e preservação das obras da "Nova Feira da Madrugada", este tratamento está em linha com o disposto no CPC 20. **h) Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade:** São classificados como passivos financeiros ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do exercício no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecida no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro. Outros passivos financeiros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de juros efetivos. Parte dos encargos financeiros como juros e tributos incidentes, referente aos passivos financeiros que a Sociedade julga necessário para a continuidade e preservação das obras de construção da "Nova Feira da Madrugada", são capitalizados e apresentados na rubrica "Intangível", conforme disposto no CPC 20. **i) Provisões:** São reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que tenha de liquidar a obrigação e é possível mensurar o valor da obrigação de forma confiável. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por meio de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indiquem a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, criam uma expectativa válida nessas outras partes de que ela cumprirá com essas responsabilidades. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas dos balanços, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. **j) Outros ativos (circulantes e não circulantes):** Demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas dos balanços. **k) Outros passivos (circulantes e não circulantes):** Demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até as datas dos balanços. **l) Reconhecimento de receita de juros:** A receita de juros decorrente de aplicações financeiras em relação ao principal em aberto e pela taxa efetiva de juros aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo. **m) Imposto de renda e contribuição social:** A Sociedade vem adotando o regime de tributação com base no lucro presumido. Em cada trimestre, para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, aplica-se sobre a receita bruta auferida o coeficiente fixado pela legislação vigente de 32%. O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240 ao ano. A contribuição social é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável. **n) Contrato de concessão de serviços – direito de exploração de infraestrutura – ICPC 01 (R1):** Infraestrutura, dentro do alcance da Interpretação Técnica ICPC 01- Contratos de Concessão, não é registrada como ativo imobilizado do concessionário porque o contrato de concessão prevê apenas a cessão de posse desses bens para a prestação de serviços públicos, sendo eles revertidos ao Poder Concedente após o encerramento do respectivo contrato. O concessionário tem acesso para construir e/ou operar a infraestrutura para a prestação dos serviços públicos em nome do Poder Concedente, nas condições previstas no contrato. Nos termos dos contratos de concessão dentro do alcance desta Interpretação, o concessionário atua como prestador de serviço, construindo ou melhorando a infraestrutura (serviços de construção ou melhoria) usada para prestar um serviço público, além de operar e manter essa infraestrutura (serviços de operação) durante determinado prazo. Se concessionário presta serviços de construção ou melhoria, a remuneração recebida ou a receber pelo concessionário é registrada pelo valor justo. Essa remuneração corresponde a direito sobre um ativo intangível. O concessionário reconhece um ativo intangível à medida que recebe o direito (autorização) de cobrar os usuários pela prestação dos serviços públicos. **o) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações:** As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019: **CPC 06 (R2) – "Arrendamento Mercantil":** O CPC 06 (R2) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos nas demonstrações financeiras de arrendatários. Como resultado, a Sociedade, como arrendatária, reconheceu os ativos de direito de uso que representam seus direitos de utilizar os ativos subjacentes e os passivos de arrendamento que representam sua obrigação de efetuar pagamentos de arrendamento. A Sociedade classificava anteriormente arrendamentos operacionais ou financeiros com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferia ou não substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. De acordo com o CPC 06 (R2), a Sociedade reconhece os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para a maioria dos arrendamentos - ou seja, esses arrendamentos são registrados no balanço patrimonial. Os contratos firmados pela Sociedade referem-se principalmente a: (i) aluguel do escritório; (ii) aluguel de impressoras e (iii) aluguel de contêineres de obra. Sendo apenas o (i) objeto de transição para nova norma, os demais contratos são imateriais para adoção. A Sociedade reconheceu um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento e ou do saldo remanescente de contrato na data base de aplicação. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente pelo custo e subsequentemente pelo custo menos qualquer depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável, e ajustado por certas remensurações do passivo de arrendamento. A depreciação é calculada pelo método linear pelo prazo do contrato e ou remanescente dos contratos. **i) Efeitos de transição:** A Sociedade aplicou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes, não impacta o patrimônio líquido, bem como possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa apresentada para 2018 não foi reapresentada - ou seja, é apresentada conforme anteriormente reportado de acordo com o CPC 06 (R2) /IAS 17 e interpretações relacionadas. Nesta adoção a Sociedade optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor (por exemplo, aluguéis de impressoras), bem como de curto prazo. A Companhia reconhece os pagamentos associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. A Sociedade ao apresentar seus passivos de arrendamento ao valor presente utilizou como taxa de desconto a taxa básica de juros (Selic) uma vez que os contratos objetos de estudo não apresentam taxa real ou equivalente implícita. A taxa Selic divulgado pelo BCB (Banco Central do Brasil) na data de divulgação é de 4,5%. Durante o reconhecimento da Norma, a Sociedade reconheceu em 01 de janeiro de 2019 o valor de R$ 33.202. **ICPC 22 – "Incerteza sobre o Tratamento dos Impostos sobre a Renda":** A interpretação explica como reconhecer e mensurar ativos e passivos de tributos sobre lucros (no caso do Brasil, principalmente imposto de renda e contribuição social), diferidos e correntes, nos casos em que há incerteza sobre o tratamento de um imposto (posições fiscais que ainda não foram aceitas pela autoridade tributária). O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), o Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) ofereceram à Audiência Pública Conjunta nº 02/2018, Minuta de Interpretação Técnica ICPC 22 – Incertezas sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro. Esta interpretação, que tem por base a IFRIC 23, esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinadas, aplicando esta interpretação. A vigência desta interpretação é para 1º de janeiro de 2019 e não houve impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade. Não há outras normas ou interpretações que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Sociedade.

4) Caixa e Equivalentes de Caixa	**2019**	**2018**
Caixa	7	92
Bancos	6.871	1.156
Aplicações financeiras (*)	40.232	2.742
Total	**47.110**	**3.990**

(*) Referem-se a aplicações em CDB com rendimento aproximado de 92% da taxa de juros do CDI.

5) Contas a Receber	**2019**	**2018**
Contas a receber	2.587	1.225
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.529)	(184)
Cartão de crédito a receber	295	89
Total	**1.353**	**1.130**

A composição das contas a receber por vencimento está descrita a seguir:

	2019	**2018**
A vencer:	834	348
Vencidas:		
Até 30 dias	96	147
De 31 a 60 dias	73	112
De 61 a 90 dias	77	121
De 91 a 180 dias	165	315
Acima de 180 dias	1.342	182
Total	**2.587**	**1.225**

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa está apresentada a seguir:

	2019	**2018**
Saldo em 01 de janeiro	(184)	(28.708)
Adições	(1.345)	(13.311)
Baixas (i)	-	41.835
Saldo em 31 de dezembro	**(1.529)**	**(184)**

(i) Em 31 de dezembro de 2017, era esperado que os valores em aberto até 180 dias seriam recebidos até o fim do 1º semestre de 2018 devido ao processo de transferência (realocação) dos comerciantes, da antiga "Feira da Madrugada" para a nova área denominada "Feira Realocação", que requeria que apenas os comerciantes adimplentes pudessem ser realocados para o novo empreendimento comercial. Durante o exercício de 2018, parte dos valores em aberto em 31 de dezembro de 2017 excederam os 180 dias e foram provisionados. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Administração considerou um critério de média histórica de perdas, apurado através da representatividade da inadimplência em relação à receita bruta mensal. Em 31 de dezembro de 2019 esse percentual histórico de perdas foi de 59% (2018 - 15%) e a Administração provisionou tais montantes no balanço findo nesta data.

6) Tributos a Recuperar	**2019**	**2018**
IRRF sobre aplicação financeira	10	113
Tributos recolhidos indevidamente ou a maior	390	93
Total	**400**	**206**

7) Partes Relacionadas		
Ativo	**2019**	**2018**
Associação do Condomínio da Nova Feira da Madrugada	430	395
Total	**430**	**395**

Refere-se a mútuo, sem acréscimo de juros e com atualização do saldo pelo IGPM. A movimentação dos saldos de partes relacionadas a receber estão apresentados abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	**303**
Adição	71
Atualização	21
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**395**
Adição	4
Atualização	31
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**430**

Passivo	**2019**	**2018**
Mútuo Acionistas (a)	10.497	-
Notas Promissórias (b)	89.840	-
Total	**100.337**	**-**

(a) Mútuo contraídos com acionistas, valores atualizados com base em 150% do CDI. (b) Notas promissórias emitidas pela sociedade para contração de valores junto aos acionistas, valores atualizados com juros de 1% ao mês mais IPCA do período. (*) todas a atualizações foram contabilizadas na rubrica "Intangível" por se tratar de valores contraídos para manutenção das obras da "Nova Feira da Madrugada" em atendimento ao disposto no CPC 20.

8) Intangível	Taxa média de amortização %	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado - Nota 2)	01/01/2018 (Reapresentado - Nota 2)
Marcas e patentes		3	3	3
Software	20	779	876	876
Intangível em andamento (b)	2,86	277.180	134.007	134.007
Outorga de concessão (c)	2,86	182.298	148.145	92.917
Total		**460.260**	**283.031**	**227.803**

a) Refere-se ao direito de uso dos contratos de arrendamento, referente aos contratos de locação da unidade administrativa. b) Refere-se aos gastos incorridos do projeto do Circuito de Compras do Município de São Paulo, que, conforme Edital, é de responsabilidade da empresa vencedora do processo de licitação, incluindo aqueles inerentes para o início das obras, estudo de viabilidade e construção do shopping. A amortização ocorrerá a taxas proporcionais a realização das receitas orçadas no início do projeto conforme o período de concessão de 35 anos. Essa amortização iniciará a partir do primeiro faturamento da Sociedade após a emissão do Habite-se. Neste saldo também estão registrados os gastos incorridos para a construção do espaço temporário utilizado para a realocação, no montante R$ 48.281 até 31 de dezembro de 2018, que passou a ser amortizado a partir do início das operações desse espaço, a taxas proporcionais a realização das receitas orçadas no início do projeto e conforme o período de concessão de 35 anos. c) Refere-se ao direito de exploração do Circuito de Compras do Município de São Paulo. É constituído pelo valor justo da contraprestação conforme contrato de concessão, registrados em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 11). A amortização ocorre na mesma proporção do item (b) acima. A seguir a movimentação do saldo da rubrica "Intangível":

Saldo em 01 de janeiro de 2018 (Reapresentado – Nota 2)	**227.803**
Capitalização de juros e variações monetárias	12.338
Adição	44.014
Amortização	(1.124)
Saldo em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado – Nota 2)	**283.031**
Capitalização de juros e variações monetárias	40.140
Adição	138.232
Amortização	(1.143)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**460.260**

9) Fornecedores	**2019**	**2018**
Fornecedores nacionais	16.604	5.861
Fornecedores parcelados	-	2.750
Retenções contratuais (*)	3.454	129
Aluguéis a Pagar	347	-
(-) AVP Direito Uso Aluguel	(30)	-
Total	**20.375**	**8.740**

(*) Trata-se de fornecedores cuja administração da Sociedade está discutindo cláusulas contratuais, especialmente os referentes ao cronograma de execução e entrega de obras compensatórias de melhorias viárias (SLA – *Service Level Agreement*).

10) Tributos a Pagar	**2019**	**2018**
Imposto de renda e contribuição social	487	697
PIS e COFINS	92	115
Tributos retidos de terceiros	1.547	591
Outros	5	-
Total	**2.131**	**1.403**

11) Contas a Pagar da Concessão	**2019**	**2018**
Contas a Pagar - Outorga	45.730	51.639
Contas a Pagar - Forma de Compensação da Outorga	103.992	81.892
Total	**149.722**	**133.531**
Circulante	18.258	5.558
Não circulante	131.464	127.973
Total - Direito de outorga	**149.722**	**133.531**

Corresponde aos valores estabelecidos nos contratos de concessão como contraprestação ao direito de exploração do Circuito de Compras do Município de São Paulo, calculados até o final dos contratos de concessão e reconhecidos ao valor presente pela taxa de 6,5% a.a. A outorga será paga em cinco parcelas anuais, atualizadas pelo IPC – Índice de Preços ao Consumidor, vencendo a primeira em 20 de março de 2019 (parcela com vencimento original para 20 de janeiro de 2019, prorrogada conforme despacho deferido pelo secretário municipal em 15/02/2019). A parcela de compensação será recolhida anualmente no mês de janeiro, pelo valor mínimo de R$3.955 durante o período de concessão, também corrigida pelo IPCA.

12) Adiantamentos de Clientes: O saldo de adiantamento de clientes refere-se a cessão de direitos de uso de lojas do futuro shopping "Centro Popular de Compras".

Saldo em 31 de dezembro de 2017	**46.539**
Adição	31.812
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**78.351**
Adição	77.444
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**155.795**

Os saldos apresentados não sofrem correção de qualquer índice inflacionário ou monetário. Conforme cláusula contratual, a Sociedade, possui obrigatoriedade em devolver os valores recebidos a título de entradas e amortizações aos compradores em caso de rescisão contratual do termo de compromisso de compra. As amortizações ocorrerão a partir do início da locação das lojas da Nova Feira da Madrugada.

13) Empréstimos e Financiamentos

	Juros	2019	2018
Empréstimos Banco Alfa	1,04% a.m	23.611	-
Total		**23.611**	**-**
Circulante		15.278	-
Não circulante		8.333	-

Empréstimos contraídos junto ao Banco Alfa de Investimentos S.A. em dois contratos de R$ 12,5 milhões, ambos com as mesmas condições contratuais sendo, taxa pré-fixada de 1,04% a.m. equivalentes a 13,2019% a.a e carência de 6 meses para início de pagamento divididos em 18 parcelas conforme vencimentos abaixo:

Contrato	Vencimento 1ª parcela	Vencimento última parcela
1º	18/11/2019	19/04/2021
2º	27/01/2020	25/06/2021

Ano de vencimento	
2020	15.278
2021	8.333

Durante o período de carência, a sociedade obriga-se a pagamentos de juros sendo estes totalmente quitados até a apresentação na totalidade de R$ 1.599. **a) Garantias:** A Sociedade mantém como garantias a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de títulos/boletos/negócios e/ou contratos de aluguel e direitos de luvas e outros de titularidade da Companhia, em valor equivalente a, no mínimo, R$ 5.000 para cada contrato contraído.

14) Provisão para Riscos: No curso normal dos negócios, a Sociedade é parte em processos cíveis perante diferentes tribunais, movidos e reconhecidos na data do balanço, para os quais a Administração, amparada pela opinião de seus assessores jurídicos externos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão para perdas no montante de R$ 693 (2018 – R$319) considerados suficientes para cobrir futuros desembolsos de caixa. Em 31 de dezembro de 2019 a Sociedade também é parte em processos em andamento, cuja probabilidade de perda foi avaliada como possível por seus assessores jurídicos, no montante aproximado de R$3.063 (2018 – R$ 4.126), para os quais nenhuma provisão para riscos foi constituída.

15) Patrimônio Líquido: 15.1) Capital Social: Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o capital social está representado por 90.000.000 de ações com o valor unitário de R$1,00, totalmente integralizadas, conforme demonstrado a seguir:

	2019 Ações	2019 Participação %	2018 Ações	2018 Participação %
Talismã Fundo de Investimento em Participações	81.000.000	90	81.000.000	90
MAIS INVEST Empreendimentos e Incorporações S/A	9.000.000	10	9.000.000	10
Total	**90.000.000**	**100**	**90.000.000**	**100**

15.2) Reserva de Lucros: a) Reserva Legal: De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal, que não pode exceder 20% do capital social. **15.3) Dividendos Propostos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 a Sociedade não auferiu lucros. **15.4) Prejuízo por Ação:** Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 41 - Lucro por Ação, a tabela a seguir reconcilia o lucro líquido com os montantes usados para calcular o lucro básico por ação. A Sociedade não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas. Portanto, não há efeitos diluidores sobre o lucro básico por ação demonstrado a seguir:

	2019	**2018**
Prejuízo do exercício	(9.448)	(27.793)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	90.000.000	90.000.000
Prejuízo básico e diluído por ação - em R$	**(0,105)**	**(0,309)**

16) Receita de Aluguel	**2019**	**2018**
Receita bruta de aluguel	10.569	8.747
(-) Receitas canceladas e descontos incondicionais	(500)	(689)
(-) Impostos sobre a receita	(349)	171
Total	**9.720**	**8.229**

17) Custos da Receita de Aluguel	**2019**	**2018**
Custo com manutenção e conservação	4.290	4.057
Custo com segurança e vigilância	554	2.236
Custo com amortização de outorga	863	916
Custos com água e esgoto	155	297
Custo com limpeza	-	3.034
Outros custos	57	1.383
Total	**5.919**	**11.923**

18) Despesas Gerais e Administrativas e de Vendas	**2019**	**2018**
Gerais e Administrativas		
Serviços de terceiros	1.450	1.322
Seguros	11	723
Assessoria jurídica	1.020	2.561
Contabilidade	310	186
Propaganda e publicidade	82	136
Assessoria de TI	348	483
Pessoal	4.948	4.135
Taxas e emolumentos	974	324
Depreciação e amortização	380	366
Outras	643	1.306
Vendas		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.345	13.311
Total	**11.511**	**24.853**

19) Resultado Financeiro	**2019**	**2018 (Reapresentado)**
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	(208)	(916)
Juros ativos	(1.013)	(536)
Total	**(1.221)**	**(1.452)**
Despesas financeiras:		
Tarifas bancárias	66	68
Descontos concedidos	96	56
Juros Passivos	1.659	543
Outras	32	31
Total	**1.853**	**698**
Resultado financeiro, líquido	**632**	**(754)**

A sociedade procedeu com a mudança na forma de reconhecimento das variações monetárias e Ajuste a Valor Presente de passivo relativo ao direito de outorga. Nos períodos anteriores ao exercício de 2019, toda variação monetária assim como seus respectivos ajustes a valor presente, foram contabilizados no resultado do exercício na rubrica de "Despesas Financeiras" (Nota 2).

20) Imposto de Renda e Contribuição Social: Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – correntes e diferidos: As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	NOTA	2019 IRPJ	2019 CSLL	2018 (Reapresentado) IRPJ	2018 (Reapresentado) CSLL
Receita bruta	16	10.069	10.069	8.058	8.058
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	18	(1.345)	(1.345)	(13.311)	(13.311)
Presunção de lucro		32%	32%	32%	32%
Base de cálculo		2.792	2.792	(1.681)	(1.681)
Receita financeira		460	460	1.452	1.452
Alíquota do IRPJ e da CSLL		25%	9%	25%	9%
Expectativa do IRPJ e da CSLL		813	293	-	-
IRPJ e CSLL registrados no resultado do exercício		**813**	**293**	**-**	**-**

21) Instrumentos Financeiros: Instrumentos financeiros por categoria: Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Classificação	Hierarquia	2019 Valor contábil	2019 Valor justo	2018 Valor contábil	2018 Valor justo
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	**47.110**	**47.110**	**3.990**	**3.990**
Contas a receber	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	**1.353**	**1.353**	**1.130**	**1.130**

21.1) Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros da Sociedade contabilizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 possuem valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessa data. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administram os fundos de investimento em que parte dos recursos da Sociedade é aplicada. A Sociedade não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Sociedade baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas a seguir não indicam necessariamente que os valores sejam aqueles realizados no mercado atual. **Hierarquia do valor justo:** A mensuração dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3, com base no grau em que seu valor justo é cotado: • Nível 1 – preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos. • Nível 2 – outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente. • Nível 3 – técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado. Os instrumentos financeiros da Sociedade enquadram-se no Nível 2. **Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado:** ***Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras:*** Saldos em contas bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas lastreadas em debêntures emitidas por companhias de arrendamento mercantil. **21.2) Considerações gerais:** A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades. A Sociedade administra seu capital para garantir que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. **Gestão de riscos financeiros:** A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se o risco de crédito, o risco de liquidez e o risco de mercado. O principal objetivo é manter a exposição da Sociedade a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros e avaliando e controlando a qualidade creditícia de suas contrapartes e a liquidez dos seus ativos financeiros. **21.3) Derivativos**: No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Sociedade não contratou instrumentos financeiros derivativos. **21.4) Risco de crédito:** É o risco de prejuízo financeiro da Sociedade caso um emissor ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe ao cumprimento de suas obrigações contratuais. A Sociedade não detectou risco de crédito relevante em seus instrumentos financeiros. **21.5) Risco de liquidez:** É o risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Sociedade na administração desse risco é a de garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações sem causar perdas ou prejudicar as operações da Sociedade, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis. A Sociedade não detectou risco de liquidez relevante em seus instrumentos financeiros. **21.6) Risco de mercado:** É o risco relacionado às variações dos fatores de mercado em que a Sociedade atua, direta e indiretamente, assim como às variações dos fatores macroeconômicos e índices dos mercados financeiros. A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, notadamente o CDI (caixa e equivalentes de caixa). **21.7) Análise de sensibilidade:** A Sociedade desenvolveu uma análise de sensibilidade aos fatores de mercado mais relevantes para seus instrumentos financeiros, para um horizonte de 12 meses, que apresenta um cenário-base e mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% das variáveis consideradas, conforme descrito a seguir: • Cenário-base: tem como base os níveis de taxas de juros e preços observados em 31 de dezembro e o mercado futuro de taxas, além da perspectiva do cenário econômico para os próximos 12 meses. Foram utilizadas as informações de bolsas de valores, assim como as perspectivas do cenário macroeconômico. • Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível do cenário-base. • Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível do cenário-base. **Análise da Administração:** A Sociedade entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI, que remunera suas aplicações financeiras. A seguir estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos da análise de sensibilidade:

Fator de risco	Risco	Base	Cenário Adverso	Cenário Remoto
Taxa de juros - CDI	Diminuição do CDI	5,96%	4,47%	2,98%

	Instrumento	Base	Cenário Adverso	Cenário Remoto
Taxa de juros - CDI	Aplicações financeiras	40.232	42.030	41.431

22) Eventos Subsequentes: a) Em AGE realizada na sede Companhia em 05 de fevereiro de 2020 foi aprovada a emissão das Debêntures em consonância com a Proposta para estruturação, coordenação e distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, datada de 20 de janeiro de.2020, no valor de até R$300.000 com prazo de 05 anos nos termos do Art. 59 da Lei das S/A com a destinação de recursos para a construção do empreendimento. **b)** Referente aos novos acontecimentos da Pandemia do COVID-19 a administração julga não haver impactos significativos até a divulgação dessas demonstrações financeiras.

Eduardo Badra Junior - Diretor Presidente | **Leonardo Pereira Furman - Diretor** | **Fábio Roberto Benvindo -** Contador - CRC 1SP255684/O-3

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Circuito de Compras"), no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, e tomando como base o parecer dos Auditores Independentes, é de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, encontram-se em condições de serem submetidas à apreciação pela Assembleia Geral Ordinária do Circuito de Compras.

Alexandre Krause Pera – Membro do Conselho Fiscal | **Francisco Ignácio Brandi Prado** – Membro do Conselho Fiscal | **Mário Shingaki –** Membro do Conselho Fiscal

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Administradores e Acionistas **Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 práticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Sociedade 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 de uma 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. • Obtemos 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 Sociedade. • 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 Sociedade. 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 Sociedade 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 essas 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, 20 de março de 2020

pwc

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Geovani da Silveira Fagunde
Contador CRC 1MG051926/O-0