

Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. - CNPJ nº 23.419.923/0001-88

...continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2021 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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. **16.3) 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 2021 e de 2020 a Sociedade não auferiu lucros. **16.4) Lucro (Prejuízo) por Ação:** Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 41 - Lucro por Ação, a tabela a seguir reconcilia o prejuízo do exercício 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:

	2021	2020
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	15	(11.345)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	191.626.016	191.626.016
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - em R\$	0,0001	(0,059)

17) Receita de Aluguel

	2021	2020
Receita contratos CDU	6.717	-
Receita bruta de aluguel	18.143	7.888
(-) receitas canceladas e descontos incondicionais	(309)	(211)
(-) impostos sobre a receita	(2.641)	(833)
Total	21.910	6.844

18) Custos da Receita de Aluguel

	2021	2020
Custo com manutenção e conservação	2.740	1.061
Custo com segurança e vigilância	682	1.180
Custo com amortização de outorga	4.157	4.098
Custo com amortização do centro popular de compras(a)	2.253	-
Custos com água e esgoto	99	50
Custo com limpeza	1.117	1.200
Outros custos	379	441
Total	11.427	8.030

(b) Amortização reconhecida a partir da competência 12/2021 após a inauguração do centro popular de compras nota 7(a).

19) Despesas Gerais e Administrativas e de Vendas

	2021	2020
Gerais e Administrativas		
Serviços de terceiros	1.513	1.053
Assessoria jurídica	3.019	1.571
Contabilidade	405	797
Propaganda e publicidade	81	128
Assessoria de TI	654	389
Pessoal	6.262	5.545
Taxas e emolumentos	1.726	595
Depreciação e amortização	365	422
Outras	938	837
VENDAS		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	862	171
Perda com recebíveis	448	605
Total	16.273	12.113

Eduardo Badra Junior - Diretor Presidente

Leonardo Pereira Furman - Diretor

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 2021, 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

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 2021 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. 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 2021, 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 planejamos 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 políticas 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

se 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	Cenário		
		Base	Adverso	Remoto
Taxa de juros - CDI	Diminuição do CDI	2,75%	2,06%	1,38%
		Cenário		
		Base	Adverso	Remoto
Taxa de juros - CDI	Aplicações financeiras	6.565	6.521	6.477

22.8) Aspectos ambientais: A Sociedade considera que suas instalações e atividades estão sujeitas às regulamentações ambientais. A Sociedade diminui os riscos associados com assuntos ambientais, por procedimentos operacionais e investimentos em equipamento de controle de poluição e sistemas. A Administração da Sociedade acredita que nenhuma provisão adicional para perdas relacionadas a assuntos ambientais é requerida atualmente, baseada nas atuais leis e regulamentos em vigor.

23) Eventos Subsequentes: a. Debêntures: Foi a aprovado em AGE realizada do dia 03 de março de 2022 a Cessão (presente e futura, bem como fiduciária em garantia) dos Créditos Imobiliários titulados pela Sociedade e devidos pelos Locatários das Lojas integrantes do Empreendimento Imobiliário, em favor da Securitizadora ForatSec, nos termos do Contrato de Cessão, para que esta vincule os Créditos Imobiliários aos CRI, com o objetivo de realizarmos o alongamento do CRI atual, que passará a ter um prazo de vencimento de 127 meses e com captação estimada total de até R\$ 800.000. **b. Contrato Cessão de Direito de Uso Estacionamento:** Foi firmado em 10 de fevereiro de 2022 o contrato de cessão de direito de uso e exploração econômica de estacionamento do centro popular de compras. O contrato foi firmado entre a Sociedade (Cedente) e a Empresa Allpark Empreendimentos e Participações e Serviços S.A (Estapar/Cessionária). O contrato tem por objeto a cessão de direito de uso e exploração econômica da área de estacionamento de automóveis e de ônibus do centro popular de compras, e possui prazo de vigência de 348 (trezentos e quarenta e oito) meses com início estimado em 14 de fevereiro de 2022 e término em 04 de dezembro de 2050, data esta do encerramento do Contrato de Concessão nº 013/2015/SDTE. A Cessionária pagará ao Cedente o valor equivalente a somatória do resultado dos percentuais calculados sobre as faixas do Resultado Líquido Operacional (RLO) mensal conforme segue ("Valor do Aluguel"):

Faixa	Resultado Líquido Operacional (RLO)	Aluguel sobre a faixa de RLO
1 ^a	Até R\$ 2.200.000,00 mensais	92% (noventa e dois por cento)
2 ^a	Da diferença acima de 2.200.000,00 em diante	98% (noventa e oito por cento)

Considera-se Resultado Líquido Operacional o total do Faturamento Bruto apurado mensalmente no Estacionamento, deduzido de 5% (cinco por cento) da Parcela de Compensação a ser repassada mensalmente ao Cedente e, após, dos tributos e taxas incidentes ou que venham a incidir sobre a atividade exercida no local, na proporção de suas alíquotas vigentes a época, e das despesas operacionais descritas na cláusula contratual da cessão de direito de uso.

Fábio Roberto Benvindo - Contador - CRC 1SP255684/O-3

Tiago Vilaça da C. F. Afonso – Membro do Conselho Fiscal

condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluímos 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. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. São Paulo, 24 de março de 2022

 PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 em 14/04/2022 18:18

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2022/04/14/CIRCUITO1561686014042022.pdf>
Hash: 1649884681eae36f97fa784c7eb6182056bc9fec8d