

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Conselheiros, Diretores e acionistas da
Urbia Gestão de Parques SPE S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da **Urbia Gestão de Parques 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Urbia Gestão de Parques 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 sobre as demonstrações contábeis

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 contábeis”. 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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, 30 de março de 2022.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'V. Fortunato', with a long horizontal stroke extending to the right.

Victor Henrique Fortunato Ferreira
Contador CRC 1 SP 223326/O-3

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.483	21.406
Clientes	6	43.557	329
Impostos e contribuições a recuperar	7	212	184
Adiantamentos a fornecedores	-	647	11
Adiantamentos a colaboradores	-	-	11
Despesas antecipadas	8	471	472
		<u>46.370</u>	<u>22.413</u>
Não circulante			
Clientes	6	73.700	-
Despesas antecipadas	8	816	841
Impostos e contribuições diferidos	23	4.621	3.047
Impostos e contribuições a recuperar	7	4	4
Partes Relacionadas	9	8	6
		<u>79.149</u>	<u>3.898</u>
Intangível Operacional	10	117.324	82.668
Intangível	10	984	96
Ativo imobilizado	11	1.637	219
		<u>119.945</u>	<u>82.983</u>
		<u>199.094</u>	<u>86.881</u>
Total do ativo		<u>245.464</u>	<u>109.294</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	12	68.531	-
Fornecedores	-	4.836	2.444
Obrigações e encargos trabalhistas	13	1.697	921
Obrigações tributárias	14	358	512
Adiantamentos de clientes	15	27.131	335
Adiantamentos de outorga	16	2.244	2.248
Outras obrigações a pagar	17	1.213	385
Obrigações ao poder concedente	-	329	11
		<u>106.339</u>	<u>6.856</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	12	152	-
Impostos diferidos	23	900	-
Partes relacionadas	9	-	48.476
Adiantamentos de clientes	15	90.457	1.016
Adiantamentos de outorga	16	40.305	42.549
		<u>131.814</u>	<u>92.041</u>
Total do passivo		<u>238.153</u>	<u>98.897</u>
Patrimônio líquido	18		
Capital social		16.385	16.385
Prejuízos acumulados		<u>(9.074)</u>	<u>(5.988)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>7.311</u>	<u>10.397</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>245.464</u></u>	<u><u>109.294</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.**Demonstrações do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020****(Em milhares de reais)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita operacional líquida	19	34.651	943
Custos dos serviços prestados	20	<u>(29.700)</u>	<u>(5.138)</u>
Prejuízo bruto		4.951	(4.195)
(Despesa) e receitas operacionais			
Despesas comerciais, gerais e administrativas	21	(9.181)	(5.024)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	<u>35</u>	<u>-</u>
		(9.146)	(5.024)
Prejuízo antes do resultado financeiro		<u>(4.195)</u>	<u>(9.219)</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	22	162	387
Despesas financeiras	22	<u>(627)</u>	<u>(51)</u>
		(465)	336
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(4.660)</u>	<u>(8.883)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	1.574	2.995
Prejuízo do exercício		<u>(3.086)</u>	<u>(5.888)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Prejuízo do exercício	(3.086)	(5.888)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do Resultado abrangente do exercício	<u>(3.086)</u>	<u>(5.888)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de reais)

	Capital Social			Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
	Subscrito	A integralizar	Integralizado		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	32.871	(16.486)	16.385	(100)	16.285
Prejuízo do exercício	-	-	-	(5.888)	(5.888)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	32.871	(16.486)	16.385	(5.988)	10.397
Prejuízo do exercício	-	-	-	(3.086)	(3.086)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	32.871	(16.486)	16.385	(9.074)	7.311

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.
Demonstração de fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.660)	(8.883)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Apropriação de encargos sobre mútuos	358	36
Apropriação de encargos sobre empréstimos	133	-
Amortização do Intangível	2.309	476
Depreciação	56	2
Outras provisões	828	385
	(976)	(7.984)
Variações nas contas patrimoniais		
Clientes	(116.928)	(329)
Impostos e contribuições a recuperar	(28)	(188)
Adiantamentos a fornecedores	(636)	(11)
Adiantamentos a colaboradores	11	(9)
Despesas antecipadas	26	(421)
Fornecedores	2.392	2.444
Obrigações e encargos trabalhistas	776	921
Obrigações tributárias	746	512
Adiantamentos de clientes	116.237	1.351
Adiantamentos de outorga	(2.248)	44.797
Obrigações ao poder concedente	318	11
	666	49.078
Caixa líquido proveniente das (consumido nas) atividades operacionais	(310)	41.094
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custo de ativação do intangível	(37.853)	(12.739)
Aquisições do Imobilizado	(1.474)	(222)
Caixa líquido proveniente das (consumido nas) atividades de investimentos	(39.327)	(12.961)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros		
Capitalização de empréstimo e financiamento	68.550	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	68.550	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com acionistas		
Capital social	-	-
Contas-correntes com partes relacionadas	(48.836)	(22.220)
Caixa líquido proveniente das (consumido nas) atividades de financiamentos	(48.836)	(22.220)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(19.923)	5.913
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	21.406	15.493
No final do período	1.483	21.406
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(19.923)	5.913

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1.Contexto operacional

Em 8 de março de 2019, a Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A. (“**Construcap**”) sagrou-se vencedora da Concorrência Internacional nº 001/SVMA/2018, licitação da prefeitura de São Paulo para prestação dos serviços de gestão, operação, manutenção e serviços de engenharia de seis parques urbanos públicos no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Passado todo o processo licitatório e entrega de documentação necessária, foi concedida à Construcap o direito à assinatura do Contrato de Concessão, seguida da constituição da sociedade de propósitos específicos (“**SPE**”) que seria a subscritora do Contrato, conforme etapas e dispositivos previstos no Edital de Licitação.

A Urbia Gestão de Parques SPE S.A. (“**Urbia**”, “**Sociedade**” ou “**Concessionária**”) é a SPE criada para a assinatura e assunção do Contrato de Concessão nº 57/SVMA/2019 (“**Contrato de Concessão**”), uma sociedade anônima de propósito específico de capital fechado, com sede na Avenida Rebouças, 3.970, andar 32 - sala 32, Pinheiros - São Paulo. Sua constituição social foi registrada nos órgãos competentes em 18 de dezembro de 2019, sob o CNPJ 35.814.889/0001-25, e tem como objeto social a prestação de serviços de gestão, operação e manutenção de parques urbanos sob o regime de concessão.

O capital social da Sociedade foi subscrito o valor de R\$ 32.871 mil e integralizado pelo acionista o montante de R\$ 16.385 mil. Além disso, houve o pagamento da Outorga Fixa requerida como contraprestação à assinatura do Contrato de Concessão, no valor de R\$ 70.501 mil, ao Município de São Paulo.

Decorrente dos processos e etapas acima descritos, em 20 de dezembro de 2019 foi assinado o Contrato de Concessão, entre o Município de São Paulo, representado pela Secretaria Municipal de Governo e a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, (“**Poder Concedente**”), e a Urbia Gestão de Parques SPE S.A. para concessão da prestação de serviços de gestão, operação e manutenção dos Parques: Ibirapuera, Jacintho Alberto, Eucaliptos, Tenente Brigadeiro Faria Lima, Lajeado e Jardim Felicidade, bem como execução de obras e serviços de engenharia (“**Concessão**”), com valor monetário estimado de R\$ 1.338.103.615,56 (um bilhão trezentos e trinta e oito milhões cento e três mil seiscentos e quinze reais e cinquenta e seis centavos), no prazo total de 35 anos. Conforme o Caderno de Encargos anexo ao Contrato de Concessão, há um prazo inicial de até 3 anos, no qual deverão ser realizados os principais investimentos da Concessão.

Todas as informações referentes à assinatura do Contrato de Concessão foram publicadas no Diário Oficial em 21 de dezembro de 2019, vide página 80 e estão disponíveis no Portal da Prefeitura de São Paulo.

Referente ao setor de atuação da Sociedade, importa destacar os parques urbanos como importantes infraestruturas sociais, que prestam serviços ambientais e

ecossistêmicos à cidade e se destinam à convivência e ao lazer dos visitantes, atendendo suas demandas de entretenimento, esporte, contemplação da natureza e realização de atividades e eventos culturais. São áreas que congregam, portanto, diversas demandas dos munícipes, e que, por isso, recebem relevante afluxo de pessoas todos os dias. O conceito de parque urbano não se confunde ao dos parques naturais e unidades de preservação, onde a natureza é praticamente a única protagonista e a visitação muitas vezes é limitada à contemplação destas vastas áreas. Nos parques urbanos há o estímulo ao contato e interação diretos com a natureza no meio urbano, contando com locais e equipamentos para prática de esportes, realização de eventos culturais, espetáculos, exposições, educação ambiental, cursos, além de prover toda a infraestrutura necessária ao atendimento dos usuários, como banheiros, áreas de alimentação e bebida, bebedouros, *playgrounds*, mobiliário urbano etc.

Neste contexto, as atividades operacionais da Sociedade focam-se nos serviços de gestão, operação, zeladoria, limpeza, conservação de áreas verdes, segurança patrimonial, manutenção e serviços de engenharia para o cumprimento das cláusulas e encargos oriundos do Contrato de Concessão e para a prestação do devido serviço público para os visitantes. Além disso, é direito da Concessionária a exploração comercial das áreas, realização de eventos, cessão de área para serviços, atividades e ocupações variadas, operação dos equipamentos culturais para espetáculos, exposições, feiras, mostras, eventos corporativos etc., entre outros direitos emergentes do Contrato de Concessão, observados os limites e condições dispostos neste.

O início das atividades operacionais da Urbia se deu com a promulgação da ordem de início assinada em 20 de janeiro de 2020 pelo Poder Concedente, publicada no Diário Oficial do Município de São Paulo no dia seguinte. A Urbia assume a administração pública dos Parques Lajeado e Tenente Faria Lima em 21 de janeiro de 2020, Parque do Ibirapuera em 20 de outubro de 2020 e Parque Eucalipto em 15 de novembro de 2020. Os Parques Jacinto Alberto e Jardim da Felicidade em 15 de novembro de 2021.

De acordo com o Contrato de Concessão, cabem à Urbia os serviços de manutenção, conservação de áreas verdes, limpeza, zeladoria e segurança patrimonial dos parques. Além disso, toda a gestão administrativa e exploração comercial dos espaços, marcas e nomes também estão sob seus direitos e deveres. Por fim, cabe à Concessionária implementar um programa de intervenções em cada parque, com o objetivo de realizar obras que irão corrigir questões de infraestrutura, recuperar edificações e áreas verdes, além de melhorar a experiência do usuário e prover serviços e opções de consumo a estes, conforme o Caderno de Encargos da Concessão e os Planos Diretores de cada parque.

Desde a ordem de início até o atual momento, a Sociedade se encontra em um período prévio à realização dos principais investimentos nos parques já assumidos,

conduzindo atividades operacionais que lhe cabem. Não obstante, a Concessionária vem promovendo ações corretivas, reparos operacionais e melhorias de manutenção, de modo a tornar os Parques mais seguros e melhorar a experiência dos usuários, enquanto aguarda a aprovação definitiva de seus Planos de Intervenção por parte do Poder Concedente.

Impacto da Covid 19

Não obstante, dado o cenário global e nacional de persistência da gravíssima crise sanitária decorrente da Pandemia da COVID-19, a Concessionária ainda não pôde gozar plenamente dos direitos emergentes e propriedades comerciais que derivam do Contrato de Concessão. A situação sanitária e as deliberações de Autoridades Públicas Competentes, no intuito de abrandar os efeitos da Pandemia, reduziu drasticamente a demanda de usuários, culminando até mesmo com o fechamento dos parques entre abril e maio do presente ano, limitando sobremaneira o potencial de arrecadação de receitas até o presente. Portanto, as fontes de receita não foram auferidas conforme a expectativa e planejamento da Sociedade em função do atual cenário e restrições impostas pelas autoridades para conter a Pandemia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade e base de apresentação

As demonstrações financeiras da Sociedade são apresentadas em reais (R\$) e todos os valores arredondados para milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma, tais como certos ativos e instrumentos financeiros, que podem ser apresentados pelo valor justo, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações financeiras da Sociedade está de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs) aceitas no Brasil e, requerem o uso de estimativas contábeis por parte da Administração da Sociedade. As áreas que envolvem julgamento ou o uso de estimativas, relevantes para as demonstrações financeiras estão demonstradas na nota explicativa nº 3.

3. Principais práticas contábeis adotadas

a. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a

compromissos de caixa de curto e médio prazos, para investimento e/ou outros fins. A Sociedade considera caixa saldos em conta corrente de movimento, aplicações financeiras de conversibilidade imediata.

As aplicações financeiras são substancialmente compostas por aplicações em CDB - Certificado de depósito bancário.

b. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Quando as estimativas de perdas avaliadas como possíveis, as mesmas são divulgadas em Notas Explicativas.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram reconhecidos e/ou divulgados saldos relacionados a demandas judiciais devido não haver processos ou reclamações processuais nas esferas: cível, trabalhista e tributária.

c. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável.

Os ativos relacionados à concessão pública são reconhecidos quando o operador recebe o direito de explorar comercialmente os espaços, edificações e áreas formados por estes ativos, após o período de investimento ter sido plenamente concluído e atestado pelo Poder Concedente. Antes disso, trata-se de intangível em andamento.

Nesta circunstância, a receita da Concessionária está condicionada ao uso do ativo e a sua geração de caixa esperada, dado que os riscos de mercado e demanda são suportados, em situações de normalidade, pela própria Concessionária.

Por se tratar de uma concessão onerosa, não há previsão contratual de recebimento de qualquer contraprestação pecuniária por parte do Poder Concedente pela utilização e operação do ativo intangível. O direito de exploração deste está atrelado ao devido pagamento da Outorga Fixa, já realizado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Por este motivo, a Outorga Fixa foi contabilizada no Intangível desde o exercício de seu pagamento, e deverá ser amortizada proporcionalmente ao prazo da Concessão e à utilização dos ativos segundo a projeção da demanda operacional de cada parque.

Até o atual período, os itens ativados no Intangível dizem respeito à Outorga Fixa, juros capitalizados sobre o empréstimo de mútuo e gastos pertinentes as melhorias previstas no objeto da concessão, que contribuirão para a determinação futura do intangível, portanto, para a devida exploração e geração de fluxo de caixa pela Concessionária. Tratam-se de estudos, projetos e planos estratégicos, de maneira geral.

d. Ativo Imobilizado

O ativo imobilizado está registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, adicionado de juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos, quando aplicável, deduzido da depreciação acumulada, calculada com base de método linear, levando-se em consideração a vida útil estimada dos ativos. As taxas medias de depreciação aplicadas estão demonstradas na nota explicativa nº 11.

e. Adiantamentos de clientes

Os Adiantamentos estão demonstrados ao valor de custo e correspondem aos recebimentos efetuados antecipadamente pelo direito de uso e exploração de espaço dos parques. A apropriação da receita é realizada pelo período do contrato. Estão classificados como passivo circulante e quando superior a 12 meses após a data do balanço estão classificados no passivo não circulante. Nota 15.

f. Adiantamentos de outorga

A Sociedade celebrou o contrato para cessão do direito de uso da área de Estacionamento, para fins de investimento, modernização e exploração econômica, mediante pagamento de taxa de adesão à infraestrutura na assinatura do contrato e pagamentos recorrentes anuais. A apropriação da receita oriunda do pagamento *upfront* é realizada pelo período do contrato. O valor pago é classificado como passivo circulante e, quando superior a 12 meses após a data do balanço, como passivo não circulante. O mesmo foi feito com o contrato de cessão de área para instalação futura de infraestrutura de distribuição de sinal de telefonia. Nota 16.

g. Contratos de concessão ICPC 01 (R1)

A Sociedade contabiliza os deveres, encargos e direitos do Contrato de Concessão conforme a interpretação técnica ICPC 01 (R1) - Contratos de Concessão emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que especifica as condições a serem atendidas em conjunto para que as concessões públicas estejam inseridas em seu alcance.

A infraestrutura dentro do alcance da ICPC 01 (R1) não é registrada como ativo imobilizado da Concessionária porque o Contrato de Concessão não transfere a Concessionária o direito de controle do uso e posse da infraestrutura de serviços. É prevista apenas a cessão de posse desses bens para prestação de serviços públicos, sendo eles revertidos ao Poder Concedente ao término do contrato.

A Concessionária tem acesso apenas para operar a infraestrutura em virtude da prestação de serviços públicos em nome do Poder Concedente, nos termos do Contrato de Concessão, atuando como prestador de serviço durante o prazo determinado. A Concessionária reconhece um intangível à medida que recebe autorização (direito) de auferir receitas nos espaços destinados ao serviço público e não possui direito a receber caixa ou outro ativo financeiro do Poder Concedente, a não ser em revisões extraordinárias do Contrato com vistas à manutenção do equilíbrio econômico e financeiro do mesmo.

A amortização do direito de exploração da infraestrutura é reconhecida no resultado do exercício de acordo com o prazo do Contrato de Concessão e proporcionalmente à demanda operacional constatada e projetada em cada parque da Concessão.

O direito de outorga corresponde à obtenção de concessão para exploração, sendo a mesma onerosa. Outorga Fixa como critério licitatório foi paga à vista, concomitantemente à assinatura do Contrato de Concessão. A amortização da outorga é efetuada com base no período contratual de 35 anos e proporcionalmente à demanda operacional projetada em cada parque.

Está previsto também no Contrato o pagamento da outorga variável que deverá ser apurado sobre a Receita Operacional Bruta. Há duas outorgas variáveis, uma de percentual fixo de 1,12% e outra variável, que pode ir de 1% a 0%, mediante avaliação de indicadores de desempenho determinados conforme anexo V do Contrato. Neste caso, não há ativação do custo no Intangível, sendo contabilizada como custo operacional de cada exercício no resultado operacional da Sociedade.

h. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente o valor contábil líquido de

seus ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente, comparados ao Intangível Líquido presente (*carrying amount*).

i. Outros ativos e outros passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

j. Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Sociedade compactua formalmente das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem aplicações financeiras, outros recebíveis, caixa e equivalente de caixa, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

k. Capital social

Composto exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido.

l. Apropriação de despesas

As despesas administrativas e de consumo, necessárias à sua manutenção, foram reconhecidas conforme o regime contábil da competência.

m. Receita operacional

As receitas das Sociedades serão registradas nas demonstrações financeiras de acordo com os dispositivos do Pronunciamento técnico CPC 47 - Contratos com clientes.

Essas operações estão, atualmente, relacionadas exclusivamente com a gestão, incluindo, as responsabilidades e direitos, sobre os Parques. O Parque Ibirapuera possui quase a totalidade dos atrativos, demanda de visitantes, espaços, equipamentos culturais e propriedades comerciais dentro da Concessão. Assim, este Parque representa a maior fonte de recursos à Concessionária.

n. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

o. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**Julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis da Sociedade requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações e passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas contábeis

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil de ativos e passivos no próximo exercício financeiro é:

Perda da redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa periodicamente o valor contábil dos ativos de longo prazo, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração

ou perda de seu valor recuperável, é constituída provisão no resultado do exercício ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Quando existir perda de seu valor recuperável será constituída uma provisão no resultado do exercício ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Fato que não ocorreu no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

p. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Diretoria Administrativa e Financeira. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Sociedade para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

O excesso de caixa é investido em contas bancárias com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

q. Gestão de Capital

Os objetivos da Sociedade ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Sociedade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

3.1 Novos pronunciamentos emitidos

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados em 2020 e 2021

a) Definições de negócio (alterações a IFRS 3):

As alterações a IFRS 3 são obrigatórios para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020. A Sociedade deve aplicar definição revisada de negócio para as aquisições que ocorreram em ou após 1º de janeiro de 2020 para determinar se deveriam ser contabilizadas de acordo com a IFRS 3. Não é permitido reavaliar aquisições ocorridas antes da data vigência da referida revisão;

b) Impacto da COVID-19 nas concessões de aluguel (alterações a IFRS 16):

A partir de 1º de junho de 2020, a IFRS 16 foi alterada para fornecer um expediente prático para os locatários que contabilizam as concessões de aluguel recebidas com consequência direta da pandemia COVID-19 e satisfazem todas as seguintes condições:

- (i) A alteração nos pagamentos de arrendamento resulta em uma contraprestação revista para o arrendamento que é substancialmente igual

ou inferior a contraprestação para o arrendamento imediatamente anterior a alteração;

- (ii) Qualquer redução nos pagamentos de arrendamento afeta apenas os pagamentos originalmente devidos em ou antes de 30 de junho de 2021;
- (iii) Não há alteração substancial de outros termos e condições do contrato de arrendamento.

As concessões de aluguel que satisfaçam esses critérios podem ser contabilizadas de acordo com expediente prático, o que significa que o locatário não avalia se a concessão de aluguel atende à definição de uma modificação de locação. Tal alteração não houve impacto na Urbia, pois o contrato de locação existentes não estão no escopo de IFRS 16.

Novos pronunciamentos emitidos, mas ainda não adotados

As normas e interpretação novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão descritas a seguir. A Sociedade pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível quando entrarem em vigor.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16);
- Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alteração à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16);
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37);
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16);
- Referência à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3);
- Melhorias anuais para as normas IFRS - 2018 - 2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 IAS 8);
- IFRS 17 contratos de seguros.

4. Gestão de risco financeiro

a. Fatores de risco financeiro

As atividades da Sociedade a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Sociedade concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro. A Sociedade não utiliza instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

b. Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Sociedade não possuir ativos ou passivos significativos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados para cumprimento dos contratos de construção. Adicionalmente, a Sociedade não possui contratos de construção indexados em moeda estrangeira.

(ii) Risco de taxas de juros

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota explicativa 5.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	309	3
Títulos e valores mobiliários	<u>1.174</u>	<u>21.403</u>
	<u>1.483</u>	<u>21.406</u>

<u>Instituição Financeira</u>	<u>Remuneração</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Banco Bradesco S.A.			
CDB (*)	100,5 % do CDI	1.174	21.025
Invest Fácil	10% do CDI	-	378
		<u>1.174</u>	<u>21.403</u>

(*) CDB - Certificado de depósito bancário

6. Clientes

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ambev S A	48.051	-
Sbf Comércio de Produtos Esportivos S.A.	29.750	-
Ifood Com. Agência de Restaurantes Online	16.000	-
Petsupermarket Comércio de Produtos S.A.	11.250	-
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente	9.731	-
Phoenix Tower Participações S.A.	1.097	-
Selvagem By Vista	375	-
Mastercard Brasil Soluções S.A	250	-
All In One Comunicação Ltda	167	-
Riot Games Serviços Ltda	126	-
Madureira Itaim Lanchonete Ltda	116	51
Ldrl - Comércio e Eventos - Eirle Me	85	-
Getnet Adquirência e Serv. Para meios de Pagamento S. A.	79	-
Lanchonete Valdomiro Ltda Me	77	90
Milano Comercio Varejista de Alimentos S A	24	40
Oakberry 1 Comércio de Açaí Ltda	21	19
Bienal - Eventos	20	-
Smartboby Com. de Sup. Alime. E Prod. Naturais Eireli	12	-
Albor Diagnósticos Laboratoriais Ltda	9	-
Bavarian Nuts Franquias EIRELI	7	4
CPQ Brasil S A	5	15
Clínica Pace Ltda	5	-
Boticário Franchising Ltda	-	110
	<u>117.257</u>	<u>329</u>
Circulante	<u>43.557</u>	<u>329</u>
Não circulante	<u>73.700</u>	<u>-</u>

Os créditos são na sua totalidade derivados de cessão de espaço nas dependências do Parque Ibirapuera e patrocínio. Não há títulos vencidos. Os valores acima representam a totalidade do valor contratual mínimo, nos prazos estipulados para cada caso, não representando valores anuais.

7. Impostos e contribuições a compensar

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Créditos de Pis e Cofins	98	106
Saldo negativo de IRPJ	115	77
ISS a recuperar	4	4
Cofins a compensar	-	1
	<u>217</u>	<u>188</u>
Circulante	<u>212</u>	<u>184</u>
Não circulante	<u>4</u>	<u>4</u>

8. Despesas antecipadas

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PMI - Project Management (*)	841	866
Outras despesas antecipadas	446	447
	<u>1.287</u>	<u>1.313</u>
Circulante	<u>471</u>	<u>472</u>
Não circulante	<u>816</u>	<u>841</u>

(*) Refere-se a valores pagos a títulos de ressarcimento aos autores dos estudos iniciais aproveitados em razão do chamamento público nº 001/2017 - SMDP, está contabilizado como despesa antecipada e será amortizado durante o período da concessão.

9. Transações com partes relacionadas

No Ativo não circulante

		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Natureza da operação:</u>	<u>Parte relacionada:</u>		
Conta corrente	Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A.	8	6
		<u>8</u>	<u>6</u>

No Intangível

		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Natureza da operação:</u>	<u>Parte relacionada:</u>		
Prestação de Serviço	Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A.	16.127	-
		<u>16.127</u>	<u>-</u>

No Passivo não circulante

		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Natureza da operação:</u>	<u>Parte relacionada:</u>		
Prestação de serviço	Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A.	1.084	535
Empréstimo	Roberto Ribeiro Capobianco	-	22.390
Empréstimo	Julio Capobianco Filho	-	22.390
Empréstimo	Maria Silvia Ribeiro Capobianco	-	3.161
		<u>1.084</u>	<u>48.476</u>

Movimentação dos empréstimos juntos a partes relacionadas

Descrição	31/12/2020	(+)	Captações	Total amortizado	(+) Aprop. Jrs/aprop.	31/12/2021
Partes relacionadas	47.941	-	-	52.367	4.426	-
Construcap Ccps Engenharia e Com. S.A.	-	-	800	803	3	-
	<u>47.941</u>		<u>800</u>	<u>53.171</u>	<u>4.429</u>	<u>-</u>

A Sociedade adquiriu mútuo dos sócios em 18 de dezembro de 2019 no qual incide juros remuneratórios a taxa Selic + 2,23% a.a. com juros calculados pro rata die, e vencimento estabelecido em dezembro de 2020. Em 09 de dezembro de 2020, a sociedade quitou o saldo com o sócio junto ao sócio Julio Capobianco, com os demais sócios realizou um aditivo contratual, passando os juros remuneratório a taxa 5,53% mais CDI e prorrogou o prazo de quitação para 18 de dezembro de 2021, quando foi realizada a quitação total com os demais sócios.

Na Demonstração do Resultado

	31/12/2021	31/12/2020
Custos de serviços prestados		
Construcap CCPS Engenharia e Comércio S. A.	-	(4.361)
	-	(4.361)
Despesa financeira		
Juros sobre empréstimo	(358)	(36)
	(358)	(36)
Demonstração do resultado	(358)	(4.397)

10. Ativo intangível

As premissas adotadas para apropriação do Ativo Intangível e concessão estão elaboradas de acordo com adoção do Pronunciamento técnico CPC 04 (R1), itens 97 e 98:

- Estabeleceu-se o critério de segregação do valor da outorga por cada parque;
- Foi desenvolvido uma projeção do benefício econômico de cada parque, de acordo com a quantidade de usuários que visitam os parques, conforme citado no anexo Anexo VI - Plano de Negócio de Referência do Contrato de Concessão nº 57/SVMA/2019 ("Contrato de Concessão");
- O ativo intangível da concessão é amortizado de forma proporcional ao benefício econômico projetado, a partir do momento que os parques foram assumidos pela Sociedade, ou seja, quando iniciado o seu uso.

- Os juros capitalizados referem-se aos juros sobre empréstimo com acionistas, conforme nota 09 e juros sobre empréstimos com terceiros, conforme nota 12. A parcela capitalizada foi calculada de maneira proporcional ao início de operação de cada parque. A partir do momento em que a unidade geradora de caixa passa a ser gerida pela concessionária, gerando potenciais benefícios econômicos à Sociedade, a parcela de sua demanda passa a ser considerada na proporção do cálculo dos juros contabilizados como despesa financeira.
- Gastos pertinentes as melhorias previstas no objeto da concessão, estudos, projetos e planos estratégicos, de maneira geral que contribuirão para a determinação futura do intangível, para a devida exploração e geração de fluxo de caixa pela Concessionária.
- Taxa média utilizada a amortização no trimestre:

	<u>Ibirapuera</u>	<u>Lajeado</u>	<u>Tenente</u>	<u>Eucaliptos</u>	<u>Jacinto Alberto</u>	<u>Jardim Felicidade</u>
Taxa média exclusiva:	2,42%	2,30%	2,30%	2,35%	1,39%	1,39%
Taxa média comum:	2,38%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,00%

a) Composição

	<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>
	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>
Direito de outorga da concessão	70.073	(1.699)	68.374
Material	4.699	-	4.699
Melhorias de infraestrutura	28.629	(388)	28.242
Desenvolvimento	5.701	(72)	5.630
Juros capitalizados	8.995	(148)	8.847
IOF capitalizados	1.535	(3)	1.532
	<u>119.632</u>	<u>(2.310)</u>	<u>117.324</u>
			<u>82.668</u>
Softwares	984	-	984
	<u>984</u>	<u>-</u>	<u>984</u>
			<u>96</u>

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A.
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

b) Movimentação

	31/12/2020	Adições	Amortização	31/12/2021
Direito de outorga da concessão	70.073	-	(1.699)	68.374
Material	84	4.615	-	4.699
Melhorias de infraestrutura	7.087	21.543	(388)	28.242
Desenvolvimento	1.944	3.758	(72)	5.630
Capitalização de juros	3.479	5.516	(148)	8.847
Capitalização de Iof	-	1.535	(3)	1.532
	<u>82.668</u>	<u>36.967</u>	<u>(2.310)</u>	<u>117.324</u>
Softwares	96	888	-	984
	<u>96</u>	<u>888</u>	<u>-</u>	<u>984</u>

11. Ativo imobilizado

a) Composição

	31/12/2021		31/12/2020		Taxa médias anuais de depreciação
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido	
Máquinas e equipamentos	1.109	(21)	1.088	52	10%
Móveis e utensílios	197	(17)	179	140	10%
Equipamentos de informática	319	(14)	305	27	20%
Veículos	8	(2)	6	-	20%
Instalações	61	(2)	59	-	10%
	<u>1.693</u>	<u>(56)</u>	<u>1.637</u>	<u>219</u>	

b) Movimentação

	31/12/2020	Adições	Depreciação	31/12/2021
Máquinas e equipamentos	52	1.058	(21)	1.088
Móveis e utensílios	140	57	(17)	180
Equipamentos de informática	27	291	(14)	303
Veículos	-	8	(2)	7
Instalações	-	61	(2)	59
	<u>219</u>	<u>1.475</u>	<u>(56)</u>	<u>1.637</u>

12. Empréstimos e financiamentos

Instituição Financeira	Modalidade	Encargos	31/12/2021	31/12/2020
Banco Bradesco S.A	Capital de Giro	CDI + 3,0194 % a.a.	15.198	-
Banco Bradesco S.A	Capital de Giro	CDI + 3,0194 % a.a.	53.254	-
Daycoval Leasing - Banco Multipl S.A	Leasing		231	-
			<u>68.683</u>	<u>-</u>
Circulante			<u>68.531</u>	<u>-</u>
Não circulante			<u>152</u>	<u>-</u>

As datas de vencimentos dos empréstimos captados junto ao Banco Bradesco são em 21/11/2021 e 12/12/2021, respectivamente à ordem do quadro acima, portanto, o valor devedor está classificado ao passivo circulante. Os empréstimos junto a esta instituição tiveram garantia a alienação fiduciária das ações e emitida desta sociedade e não possuem *covenants* financeiros como hipótese de vencimento antecipado.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Capita de Giro

Descrição	(+) Captações	Total amortizado	(+) Aprop. Jrs/aprop.	31/12/2021	Curto prazo	Longo prazo
BRADESCO - CONTR.237/2372/2611	15.000	-	198	15.198	15.198	-
BRADESCO - CONTR.237/2372/1712	53.000	-	254	53.254	53.254	-
TOTAIS	68.000	-	452	68.452	68.452	-

Leasing

Descrição	(+) Captações	Total amortizado	(+) Aprop. Jrs/aprop.	31/12/2021	Curto prazo	Longo prazo
DAYCOVAL - CONTR.00A0030966	239	7	-	232	80	152
TOTAIS	239	7	-	232	80	152

13. Obrigações trabalhistas

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Provisão de férias	609	246
Salários a pagar	372	281
INSS a recolher	265	159
Provisão de encargos sobre férias	224	91
IRRF a recolher	155	105
FGTS a recolher	72	39
	<u>1.697</u>	<u>921</u>

14. Obrigações tributárias

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Pis/Cofins/CSLL retidos	152	205
INSS a pagar	116	208
ISS retido	64	63
Imposto de renda retido	21	34
Impostos sobre vendas	5	2
	<u>358</u>	<u>512</u>

15. Adiantamento de clientes

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ambev S.A.	51.945	-
Sbf Comércio de Produtos Esportivos S.A.	33.830	-
Ifood. Com. Agência de Restaurantes Online S.A.	17.447	-
Petsupermarket Comércio de Produtos S.A.	12.674	-
Phoenix Tower Participações S A	928	994
Selvagem By Vista	500	-
Bex Feiras e Eventos Culturais Ltda	123	-
Madureira Itaim Lanchonete Ltda	44	94
Kzemos Brasil - Eventos Ltda	41	-
Lanchonete Valdomiro Ltda Me	37	88
Oakberry 1 Comércio de Açaí Ltda	9	14
Smartboby Com. de Sup. Alime. E Prod. Naturais Eireli	9	-
Ldrl - Comércio e Eventos Eirle Me	1	-
Boticário Franchising Ltda	-	95
Milano Comercio Varejista de Alimentos S A	-	55
Bavarian Nuts Franquias EIRELI	-	12
	<u>117.588</u>	<u>1.351</u>
 Circulante	 <u>27.131</u>	 <u>335</u>
Não circulante	<u>90.457</u>	<u>1.016</u>

16. Adiantamento de outorga

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Administradora Geral de Estacionamento S A	<u>42.549</u>	<u>44.797</u>
 Circulante	 <u>2.244</u>	 <u>2.248</u>
Não circulante	<u>40.305</u>	<u>42.549</u>

17. Outras obrigações a pagar

As retenções de caução são retenções contratuais de valores estipulados em contrato que são retidos para pagamento até o final da prestação de serviço.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Cauções	1.213	208
Outros	-	177
	<u>1.213</u>	<u>385</u>

18. Patrimônio Líquido**18.1 Capital social**

O capital social está representado por 32.871.029 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralizados parcialmente.

O montante integralizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foi de R\$ 16.385.

18.2 Reserva de lucros**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. A Sociedade não constituiu reserva legal em função do resultado.

18.3 Dividendos

A Sociedade poderá efetuar a livre distribuição de dividendos a seus acionistas ou pagamento de títulos de participação de lucros com base no balanço levantado em cada ano civil, podendo, porém, sempre que permitido for levantar balanços extraordinários para os fins retro mencionado. Ressalta-se que em cada exercício, os acionistas terão direito a um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 1% (um por cento) do lucro líquido ajustado.

Até o momento, não foram registradas distribuições de dividendos.

19. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Publicidade e patrocínio	12.598	-
Reequilíbrio	9.731	-
Cessão de uso de espaço	9.470	1.017
Construção	4.939	-
Eventos e atividades	465	9
Tecnologia	67	6
Outros	785	-
Tributos sobre vendas	(3.404)	(88)
	<u>34.651</u>	<u>943</u>

20. Custos dos serviços prestados

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Serviços prestados	(20.838)	(3.824)
Pessoal	(3.653)	-
Amortização	(2.309)	(476)
Materiais	(791)	(397)
Seguros	(572)	(148)
Aluguéis	(667)	(49)
Outros	(870)	(244)
	<u>(29.700)</u>	<u>(5.138)</u>

21. Despesas comerciais, gerais e administrativas

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Despesas com pessoal	(4.384)	(3.311)
Serviços prestados	(4.202)	(1.250)
Impostos e taxas	(114)	(201)
Materiais	(71)	(99)
Aluguéis	(245)	(84)
Despesas não dedutíveis	(29)	(23)
Seguros	(14)	(3)
Depreciação	(51)	(2)
Outras despesas	(36)	(51)
	<u>(9.146)</u>	<u>(5.024)</u>

22.Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras

	31/12/2021	31/12/2020
Juros sobre aplicações financeiras	132	406
Descontos obtido	33	-
Impostos sobre receitas financeiras	(8)	(19)
Outros	5	-
	<u>162</u>	<u>387</u>

Despesas financeiras

	31/12/2021	31/12/2020
Encargos sobre empréstimos	(491)	(36)
Outras despesas financeiras	(136)	(15)
	<u>(627)</u>	<u>(51)</u>

23.Imposto de renda e contribuição social diferidos

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre prejuízo fiscal exercício anterior	(8.962)	(152)
Movimentação da base do diferido, líquidos	(4.630)	(8.810)
Base ajustada	<u>(13.592)</u>	<u>(8.962)</u>
<u>No Ativo não circulante</u>		
IRPJ	3.398	2.240
CSLL	1.223	807
	<u>4.621</u>	<u>3.047</u>
<u>Na demonstração de resultados</u>		
IRPJ	1.158	2.202
CSLL	417	793
	<u>1.574</u>	<u>2.995</u>

24. Seguros (não auditado)

A Sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza e sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

A cobertura de seguros são as seguintes:

Companhia	Modalidade	Vencimento das Apólices	Montante da cobertura em (Milhares de R\$)
Aig Seguros Brasil S.a	Responsabilidade Civil Geral	20/10/2022	20.000
HDI Seguros	Riscos Operacionais	20/10/2022	74.500
			<u>94.500</u>

25. Obrigações e compromissos com o poder concedente

A Sociedade terá como principais obrigações, conforme cláusula 13º do contrato de concessão, a prestação dos serviços de gestão, operação, e manutenção dos parques Ibirapuera, Jacintho Alberto, Eucaliptos, Tenente Brigadeiro Faria Lima, Lajeado e Jardim Felicidade, além de serviços de engenharia. Deverá zelar pelo patrimônio público, assumindo a responsabilidade e a gestão integral dos parques sob sua administração e considerando a Área de Concessão.

A Sociedade deverá captar, aplicar e gerir recursos financeiros para execução deste objeto, assim como manter, durante o prazo de concessão, condições necessárias e satisfatórias para a plena execução dos encargos do Contrato e visando a boa prestação do serviço público aos visitantes.

Deverá a Sociedade dispor de equipamentos, serviços contratados, materiais e equipe adequada para consecução de todos as obrigações estabelecidas no Contrato e seus Anexos.

De maneira geral podemos dividir os encargos e deveres da Sociedade em dois grupos: (i) operação e (ii) investimentos.

Os encargos operacionais compõem os serviços essenciais, periódicos e rotineiros, à devida manutenção dos parques, como atividades de zeladoria, limpeza, conservação de áreas verdes, manejo e manutenção predial. Além disso, toda a operacionalização da infraestrutura técnica e de utilidades cabe à Sociedade, de modo a tornar os espaços e atividades funcionais e adequados. Dentro das atividades operacionais, ainda, cabe à Sociedade os serviços de segurança patrimonial e recepção do visitante.

Não compõem encargos da Sociedade, dentro das atividades operacionais, os serviços de segurança civil, manejo da fauna, iluminação pública e atividades

de saúde pública.

Todos os itens acima descritos, além de demais atividades administrativas e acessórias à devida condução de suas atividades perante o Poder Concedente estão relacionadas nas alíneas ‘a’ a ‘p’ e ‘w’ a ‘eee’ da cláusula 13.2 do Contrato. Tais deveres estão detalhados e explicados no item 5, ‘*Encargos e Operação e Gestão*’, do Anexo III do Contrato de Concessão.

A respeito dos encargos de obras e investimentos, cabe à Sociedade observar as obrigações das alíneas ‘q’ a ‘v’ da Cláusula 13.2 e todas as diretrizes e obrigações de obra e engenharia previstas no item 4 do Anexo III, denominado *Encargos de Obra*. Referente a este ponto, resumidamente, cabe à Sociedade apresentar os projetos contendo os planos de intervenção para cada parque e, com sua integral aprovação, iniciar o programa de intervenções, ou seja, executar as obras necessárias, previstas pelo Contrato ou eletivas, de modo a recuperar as áreas e equipamentos, requalificar ambientes e implantar mobiliários, equipamentos e estruturas adequadas ao uso do parque e à satisfação do visitante.

26.Eventos subsequentes

Apesar da pandemia causada pelo vírus SARs-COVID-19, agente da doença COVID-19, já poder ser configurada como um evento conhecido ao longo do exercício, por conta da Pandemia ter se iniciado em 2020, seus desdobramentos negativos seguem sendo sentidos na operação e no potencial comercial dos espaços geridos pela Companhia.

Em que pese o avanço da vacinação em massa e do maior conhecimento a respeito da doença, sua característica imprevisível permanece. Ao final de 2021, a nova cepa denominada Omicron se disseminou ao redor do mundo em alta velocidade, levando a novas restrições de mobilidade em diversos países. No Brasil, seu pico foi no início de 2022, atingindo elevados patamares de contaminação que levaram por exemplo, ao cancelamento do carnaval nas principais cidades do país, inclusive São Paulo.

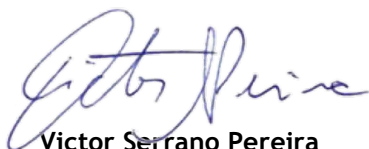
Por se tratar de um espaço público para uso coletivo massivo, com possibilidade de eventos e encontro social, as áreas dos Parques sob gestão da Companhia poderão sofrer novas medidas de restrição de espaços e atividades ao longo dos períodos subsequentes, que cabem exclusivamente à discricionariedade do Poder Concedente e autoridades competentes.

Tais medidas, que já vem causando impactos negativos graves à Companhia ao longo dos últimos exercícios, podem seguir prejudicando a operação e a veiculação de atividades importantes para a execução do plano de negócios da Companhia, e incorrem, por serem fatos de força maior e caso fortuito, em grave desequilíbrio contratual. Tais desequilíbrios serão endereçados

administrativamente ao Poder Concedente, uma vez que compõem fatores externos à matriz de risco da Concessionária.

Como estabelecido em nossa carta de crédito com a instituição financeira Bradesco S.A., em 17 de janeiro de 2022, a Sociedade tomou empréstimo do saldo remanescente pré-aprovado de 17 milhões, na modalidade de Capital de Giro, com pretensão de quitação a curto prazo em 12 de janeiro de 2023.

DIRETORIA



Victor Serrano Pereira
Diretor Administrativo Financeiro

Responsável técnico pelas informações contábeis



Lucimeire Lopes Muller
Contadora
CRC 1SP 271740/O-3