

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S.A.

CNPJ nº 23.419.923/0001-88

Mensagem da Administração - ano base 2023

Prezados Srs. Acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. apresenta a seguir o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Consolidadas, com parecer dos auditores independentes, referente ao período de 12 (doze) meses findo em 31/12/2023. As Demonstrações Financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Descrição dos Negócios - Contrato de Concessão nº 013/2015/SÓTE. A Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Sociedade") sagrou-se vencedora do Concurso Público nº 001-B/SDTE/2014, instaurada e processada pelo Município de São Paulo, tendo celebrado o Contrato de Concessão nº 013/2015/SÓTE ("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 obras e serviços acessórias [...]". Em razão da celebração do Contrato de Concessão, a Sociedade assumiu a responsabilidade pela gestão do empreendimento denominado "Feira da Madrugada", instalada na área Norte do Pátio do Pari localizada na Rua Monsenhor de Andrade, nº 927, Pari, São Paulo, razão pela qual emitida na posse do referido imóvel na data de Concessão na Feira da Madrugada para outro imóvel, viabilizando a continuidade do comércio por eles exercidas. Em razão disso, a Sociedade adotou todas as providências necessárias ao cumprimento de referidas obrigações, tendo obtido êxito na aprovação do Plano de Realocação, ensejando, pois, determinação do Comitê Inter setorial 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 Sociedade e de atos de violência praticados contra estruturas de acesso e vigilância do local. Em razão disso, no dia imediatamente subsequente à ocupação irregular da área norte do pari, a Sociedade promoveu ação de reintegração de posse (autuada sob o nº 1000229.85.2017.8.26.0635, em trâmite perante a 2ª 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 do Pátio do Pari (Feira da Madrugada) pela Sociedade e finalização da realocação dos comerciantes na área sul do Pátio do Pari. Paralelamente a estas providências, a Sociedade 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 ("Feira da Madrugada em fase provisória") para a realização da realocação dos comerciantes, tal como previsto no Contrato de Concessão. Na área sul do Pátio do Pari 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 Sociedade 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 do Pátio do Pari (Feira da Madrugada Provisória), tendo iniciado em 2018 o período de obras do Circuito Popular de Compras, cuja inauguração oficial foi realizada em 18/11/2021 com a presença de autoridades, inclusive do Sr. Prefeito da Cidade de São Paulo, Sr. Ricardo Nunes. As demais obrigações constantes do Contrato de Concessão celebrado com o Município de São Paulo foram atendidas satisfatoriamente pela Sociedade ao longo do exercício de 2021, notadamente as que se referem a entrega de relatórios e informações acerca das atividades por ela desenvolvidas, pagamentos dos valores relacionados à contraprestação pecuniária a cargo da Sociedade e manutenção dos seguros e garantias previstas no contrato em referência. Em 2021 foi concluída a construção do Centro Popular de Compras, bem como foram obtidas todas as licenças necessárias ao seu funcionamento, como o habite-se, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e a licença de funcionamento. Ademais, em 2021 a CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) emitiu o competente Termo de Recuperação, considerando o imóvel do Centro Popular de Compras reabilitado para uso comercial. Além disso, foi devidamente cumprida a obrigação de manutenção das atividades dos comerciantes, com a renovação

das licenças devidas e melhoria das estruturas da Feira da Madrugada em sua fase Provisória e em novembro de 2021 realizada a Realocação dos Comerciantes da Feira da Madrugada em sua fase Provisória. **Negociações com Poder Concedente:** Companhia iniciou um estudo de reequilíbrio global do contrato de concessão, abrangendo diversas disciplinas. O objetivo desse estudo é prover melhorias no contrato, adequando-o às necessidades e exigências atuais. Essa iniciativa foi impulsionada pela recente troca do "gestor do contrato", que, a partir de 19 julho de 2023, passou a ser gerido pela Agência Reguladora de Serviços Públicos do Município de São Paulo (SP Regula), conforme decreto municipal, substituindo a Secretaria Municipal de Subprefeições (SMSUB). Com a mudança de gestão, a Companhia visa a especialização e profissionalização na administração dos serviços públicos concedidos. Isso promete trazer benefícios como maior transparência, eficiência e adequação às demandas contemporâneas. O estudo de reequilíbrio global busca analisar detalhadamente vários aspectos do contrato, garantindo um equilíbrio justo e implementando melhorias contínuas que beneficiem ambas as partes envolvidas no acordo de concessão. Neste contexto, a Companhia, em 2024 passou a considerar o estudo de Repactuação Contratual. Como desdobramento dessa iniciativa, foi apresentado à SP Regula, em 04 de abril de 2025, o Pleito de Solução Consensual de Controvérsias e de Repactuação Contratual.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

Balancas Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais - R\$)			
	Notas	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	77	120
Aplicações financeiras	4	3.900	2.821
Contas a receber	5	33.780	20.000
Tributos a recuperar	6	467	462
Outros créditos	7	316	292
Total do ativo circulante		38.540	23.700
Não circulante			
Recursos em prazo			
Depósitos judiciais	7	3.929	309
Outros créditos LP	7	2.060	2.060
		5.989	2.369
Imobilizado	8	16.526	18.601
Intangível	9	887.265	924.764
Total do ativo não circulante		903.791	943.365
Total de ativo		948.320	969.434

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1) Contexto Operacional: A Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado, constituída em 06 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 Companhia está localizada na Rua São Caetano, 912, Luz, no município de São Paulo, estado de São Paulo. A Companhia é controlada pelo Talismã Fundo de Investimento em Participações mediante uma participação de 50% no capital social. **1.1 Continuidade operacional:** Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia acumulou prejuízo no montante de R\$ 292.857 mil (R\$ 286.728 em 31 de dezembro de 2022) e incurrou em prejuízo no exercício de R\$ 22.241 mil, o patrimônio líquido negativo foi de R\$ 127.190 mil (R\$ 130.061 em 31 de dezembro de 2022), e o passivo circulante em excedeu o total do ativo circulante no montante de R\$ 301.456 mil (R\$ 735.891 em 31 de dezembro de 2022). O capital circulante líquido negativo é decorrente, em boa parte, pela dívida a pagar pela concessão, empréstimos e debêntures a pagar e tributos a pagar. A Companhia, durante o ano de 2023, buscou estratégias de fortalecimento não apenas na regularidade no pagamento dos aluguéis junto aos clientes, mas na busca por diminuir a base de inadimplência. Neste sentido o número são crescentes quanto a recuperação de créditos e a melhoria do fluxo financeiro, seguem principais pontos: **a) Contrato de concessão:** A Companhia foi a vencedora do Edital de Concorrência nº 01 - B/SÓTE/2014, que deu origem ao Contrato de Concessão nº 013/2015, assinado em 04 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 ("Shopping") 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\$ 50.500,9 por mês 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. Em 31 de dezembro de 2023, as dívidas relacionadas a outorga são de R\$ 103.030 (R\$ 126.073, respectivamente) e estão registradas na rubrica contábil a pagar da concessão, no passivo circulante (Nota Explicativa 12). As obrigações de implantação do Hotel e das Salas Comerciais devem ser finalizadas até o ano de 2024, ou seja, o oitavo ano de vigência do contrato concessão. Todavia, tal processo segue em negociação com o poder concedente. A Companhia cumpriu com as deliberações concedidas até aqui e realizou a inauguração do Centro popular de Compras em 18 de novembro de 2021. Contudo, em razão de deliberações do Poder Público os prazos de conclusão das obrigações foram ampliados de modo que a Companhia concluírá até o ano de 2025, que será o 9º ano de vigência do ajuste. **b) Contrato de construção:** Em relação ao principal fornecedor de obras em aberto, a Administração contratou empresa de consultoria especializada para revisão do contrato, que apontou algumas incongruências financeiras. No momento, a Companhia está em fase de contratação de perito em engenharia para avaliar a construção e as informações levantadas pela consultoria em sua apuração financeira. **c) CPI na Câmara Municipal de São Paulo:** A Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) foi constituída com a finalidade de investigar o desfalque de produtos importados sem recolhimento de impostos e a comercialização de produtos falsificados. O seja, a CPI não é voltada para investigar especificamente as atividades da Companhia, inclusive foram realizadas diversas diligências e oitivas de várias empresas com esse mesmo objetivo. Trata-se, portanto, de exercício do dever devido por investigação do estado, com o qual, aliás, a Administração cooperou plenamente sempre que solicitada. Tanto o é que, os diretores da Companhia à época atenderam ao convite encaminhado pela Câmara Municipal e apresentaram, de forma integral, todos os esclarecimentos solicitados pelos vereadores. O relatório final da CPI já foi apresentado. No entanto, a Companhia informa que não tem o poder de polícia, mas vem atuando em combate a qualquer tipo de irregularidade, sempre solicitando que o comerciante apresente as notas fiscais das mercadorias e a sua regularidade. Caso a solicitação não seja atendida, é verificada a exposição de mercadoria suspeita, a Companhia adota as medidas administrativas e judiciais visando à rescisão do contrato de locação. Em 12 de dezembro de 2017, a CPI emitiu seu relatório final com conclusões que não impactou o Contrato de Concessão. **d) Investigação em curso:** Houve uma suspeita de vendas de boxes dentro do Shopping, o que estaria fora do acordo com a concessão pública. A suspeita era de que estas vendas teriam sido intermediadas por associações de comerciantes do Brás, especialmente pelo presidente de uma delas à época. Dessa forma, a administração contratou a Felsberg Advogados para realizar um trabalho investigativo, a fim de analisar tal situação. A investigação por parte da Felsberg Advogados foi realizada por meio de análise de documentos disponibilizados pela Administração por meio da ferramenta Relativity (operada pela Ernst Young), entrevistas a nove pessoas-chave da Companhia, análise das cópias fornecidas dos autos do inquérito policial nº 1519655-59.2022.8.26.0050 e da ação penal nº 1529001-68.2021.8.26.0050, que versam sobre os fatos narrados na investigação. A investigação teve como escopo principal analisar a suspeita de que estaria havendo vendas irregulares de boxes dentro do Shopping, bem como analisar se haveria a conexão e participação de comerciantes e/ou colaboradores da Companhia com os atos potencialmente ilícitos. Ao final da investigação constou-se que foram identificados indícios que - sustentam a eventual hipótese que de fato, haveria comercialização irregular de boxes dentro do Shopping. Esta afirmação foi corroborada por meio dos procedimentos oficiais (ação penal e inquérito policial); - a Administração da Companhia no período investigado tinha conhecimento e, em até certo ponto, participava das operações alegadamente ilícitas. Adicionalmente, foi recomendada a continuidade da investigação no sentido de buscar confirmar o nível de conhecimento e a eventual participação de quotistas do Fundo de é acionista da Companhia nas irregularidades narradas e outros fatos que vieram à tona no curso do presente procedimento, bem como foi sugerido pelo Felsberg Advogados que a Administração aperfeiçoe seus controles internos no que tange a informações dos lojistas. Após o recebimento do relatório emitido pela Felsberg Advogados, as seguintes ações foram tomadas no intuito de mitigar os riscos: 1. Internalização do Departamento Comercial, que era terceirizado quando da disputa, com a contratação de profissional para o cargo de Gerente, bem como foram aprimorados os controles internos do Departamento; 2. Substituição dos executivos que ocupavam as posições de Diretor Presidente e Diretor responsável pela gestão financeira e operacional; 3. Implantação de Canal de Ouvidoria Digital ("hotline") em que todos empregados e parceiros tem acesso; e 4. Passaram a ser ministrados treinamentos de compliance para todos os colaboradores. O inquérito policial está em andamento e até o momento, não há conhecimento de novos fatos, ou recebimento de intimação/ofício oficial que possam afetar as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023. **e) Reequilíbrio econômico:** A administração na busca de reequilíbrio econômico e financeiro, informa que está em andamento o pleito junto ao Poder Concedente para a repactuação do pagamento da outorga referente ao contrato de concessão. A proposta apresentada pela Companhia prevê que o pagamento seja realizado a partir de maio de 2025, em 120 parcelas mensais, de forma a alinhar os compromissos financeiros ao fluxo de caixa projetado da operação. A administração entende que tal repactuação é essencial para garantir a sustentabilidade econômica e financeira do contrato, sem comprometer a qualidade dos serviços prestados. Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, o pleito encontra-se em fase de análise pelo Poder Concedente, e a administração permanece confiante em uma decisão favorável. **f) Reestruturação da dívida (empréstimos e financiamentos e debêntures a pagar):** A renegociação das dívidas oriundas da operação prioritariamente e as dívidas de obras, nas quais foram contratados escritório especializado para que tenham um melhor prazo, e condições de negociação mais favoráveis. Em conjunto a administração bem negociando o saldo a pagar das debêntures o qual em ata de Assembleia Geral dos Debenturistas, datada de 1º de março de 2024, foi aprovada a concessão de waiver à Companhia no sentido de a securitização de alistar se o decréto e vencimento antecipado das debêntures em razão do inadimplemento das obrigações pecuniárias, bem como dos respectivos encargos moratórios. **g) Capital Circulante Líquido negativo:** Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia encontra-se com Capital Circulante Líquido (CCL) negativo no montante de R\$ 301.459 (R\$ 735.891 em 31 de dezembro de 2022). A Companhia, durante o ano de 2023, com o objetivo de reverter essa situação, elaborou um plano de ações estruturado, com as seguintes iniciativas principais: 1. Revisão da Política de Desconto de Locação. A administração está conduzindo uma análise detalhada das condições atuais de desconto concedidas em contratos de locação, com vistas a equilibrar a atratividade comercial e a maximização de receitas. 2. Revisão da Política de Recebimentos em Atraso: Está em andamento a implementação de políticas mais rigorosas de cobrança, incluindo o aprimoramento de processos internos e a adoção de medidas mais eficazes para a recuperação de valores em atraso, com o objetivo de reduzir a inadimplência e otimizar o fluxo de caixa. 3. Renegociação do Plano de Pagamento dos Passivos em Aberto: A Companhia iniciou tratativas com seus principais credores para renegociar condições e prazos dos passivos em aberto, buscando alongar os vencimentos e estruturar um plano de pagamento viável, compatível com a geração de caixa projetada. A administração acredita que as ações descritas acima, aliadas a um rigoroso controle de custos e despesas, são adequadas para reverter o Capital Circulante Líquido negativo no médio prazo, assegurando a continuidade operacional e a saúde financeira da Companhia. **2) Base de Apresentação e Elaboração das Demonstrações Financeiras e Políticas Contábeis Materiais: a) Declaração de conformidades e moeda funcional:** As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos de 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 e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão. A Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras em 10 de dezembro de 2024. **b) Base de apresentação e uso de estimativas e julgamento:** 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 no contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. As informações sobre julgamentos e incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2023 que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nos seguintes itens: - Reconhecimento de receitas (Nota Explicativa nº 18); - Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (VECLUD) (Nota Explicativa nº 5); - Vida útil dos bens do ativo imobilizado e intangíveis com vida útil definida (Notas Explicativas nº 8 e nº 9, respectivamente); - Avaliação sobre redução ao valor recuperável e vida útil de intangível (Nota Explicativa nº 9); - Reconhecimento e mensuração de provisão para demandas judiciais; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos (Nota Explicativa nº 15); **c) Instrumentos financeiros: Reconhecimento e desconhecimento:** Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Compa-

Passivo e patrimônio líquido			
	Notas	2023	2022
Circulante			
Fornecedores	10	16.412	72.918
Salários e encargos	-	1.067	389
Tributos a pagar	11	61.762	31.498
Contas a pagar da concessão	12	103.030	41.107
Empréstimos e financiamentos	14	24.685	27.647
CDU a faturar	13	67.649	83.912
Debitores a pagar	16	65.394	502.120
		339.999	759.591
Não circulante			
Contas a pagar da concessão LP	12	-	84.972
Empréstimos e financiamentos LP	14	7.894	-
Provisão para riscos	15	71.223	3.390
CDU a faturar LP	13	168.569	251.542
Debitores a pagar LP	16	487.825	-
Total do passivo não circulante		735.511	339.904
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Capital social	17.1	156.567	156.567
Prejuízos acumulados	-	(283.857)	(286.728)
		(127.190)	(130.061)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		948.320	969.434

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

Dezembro de 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

nia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado. Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros. **Mensuração:** No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo. No caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado. Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros. **Classificação:** A Companhia classifica seus ativos financeiros de acordo com modelo de negócio adotado para gestão dos seus ativos financeiros, conforme alterações introduzidas pelo IAS 40/IFRS 9, mensurados ao valor justo por meio do resultado e ao custo amortizado da seguinte forma: **I. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente os "CDB's". **II. Custo amortizado:** Representam ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil dos ativos imobilizado e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Na aplicação do teste de redução ao valor recuperável de ativos, o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa é comparado com o seu valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo e seu valor em uso. Considerando-se as particularidades dos ativos da Companhia, o valor recuperável utilizado para avaliação do teste de redução ao valor recuperável foi o valor em uso. O valor em uso foi estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros decorrentes do uso contínuo dos respectivos ativos, considerando as melhores estimativas da Administração. Os fluxos de caixa são ajustados pelos riscos específicos e utilizam taxas de desconto pré-imposto, que derivam do custo médio ponderado de capital (WACC) pós-imposto. A Administração contratou empresa especializada para a avaliação de ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Empresa é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituindo exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Empresa classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Empréstimos e financiamentos" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de insolvência do devedor. **III. Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avaliou que não houve indicativos de não recuperação do valor contábil

... <i>continuação</i>
<div> </div>

resultados necessários para o cumprimento das métricas exigidas. Até a presente data, a Administração confirma que todos os *covenants* estão sendo cumpridos, e não há indícios de risco significativo de descumprimento.

15) Provisão para Riscos: No curso normal dos negócios, a Companhia 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.

	2023	2022
Saldo inicial	3.390	75
Adições (nota explicativa 10)	75.146	3.390
Reversões	(7.313)	(75)
Total	71.223	3.390

Parte do saldo de R\$ 75.146 corresponde ao montante de R\$ 55.909 oriundo de uma disputa judicial. Vide Nota Explicativa nº 10. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia também é parte em processos em andamento, cuja probabilidade de perda foi avaliada como possível por seus assessores jurídicos, para os quais nenhuma provisão para riscos foi constituída.

	2023	2022
Trabalhista	1.063	712
Cível	165	19.448
Total	1.228	20.160

16) Debêntures a Pagar: 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 Imobiliário (CRI), datada de 20 de janeiro de 2020, no valor de R\$ 412.000 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. Deste montante, R\$ 269.198 foram capitalizados em 2020 e R\$ 142.802 em 2021. **(a) Garantias:** Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas entre o emissor e seus debenturistas foram constituídas as seguintes garantias: **(i) Alienação Fiduciária de Ações:** garantia constituída nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/65, 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e disposições pertinentes da Lei nº 10.406/2002 (“Código Civil”), outorgada pelo Garantidor em favor da Debenturista, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, celebrado nesta data, tendo por objeto 172.463.414 (cento e setenta e dois milhões quatrocentas e sessenta e três mil quatrocentas e quatroze) ações de emissão da Emissora, de classe única nominativas e sem valor nominal, sendo 135.878.049 (cento e trinta e cinco milhões oitocentas e setenta e oito mil e noventa e nove) ações subscritas e integralizadas e 36.585.365 (trinta e seis milhões quinhentas e oitenta e cinco mil trezentas e sessenta e cinco) ações subscritas e ainda não integralizadas, representativas de 90% (noventa por cento) de seu capital social (“Ações” e “Alienação Fiduciária de Ações”). **(ii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada:** garantia de cessão fiduciária, outorgada pela Emissora em favor da Debenturista, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, tendo por objeto os valores depositados ou que venham a ser depositados a qualquer tempo em conta corrente, a qual receberá a totalidade dos recursos oriundos dos recebíveis atrelados ao Empreendimento a partir de sua abertura, incluindo seus frutos e rendimentos, independentemente da fase em que se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, excluindo os aluguers em sua fase Provisória. **(b) Postergamento do início do pagamento das debêntures:** Em ata de Assembleia Geral dos Debenturistas, datada de 10 de abril de 2023, foi aprovado a concessão de *waiver* à Companhia no sentido de a securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das debêntures em razão de inadimplemento das obrigações pecuniárias, bem como dos respectivos encargos moratórios. Além disso, não houve alterações na taxa de juros diretamente. No entanto, foi aprovada a concessão de carência parcial no pagamento das parcelas de remuneração das debêntures e dos CRI para os anos de 2024 e 2025, o que implica a preservação das incorporações de juros durante esse período. Houve alteração no início do pagamento do principal, com a reestruturação da modalidade de amortização programada dos CRI, que se dará integralmente na data de vencimento final dos CRI. Foram alterados também o fluxo de pagamento de juros. Foi aprovada a concessão de carência parcial no pagamento das parcelas de remuneração das debêntures e dos CRI, estabelecendo que, para as parcelas vincendas entre janeiro de 2024 e dezembro de 2024, será pago apenas 60% dos valores devidos nas datas de pagamento. Para as parcelas vincendas entre janeiro de 2025 e dezembro de 2025, será pago 75% dos valores devidos, com os valores compreendidos pelas carências sendo incorporados ao saldo devedor das debêntures e dos CRI nas respectivas datas de pagamento. Posteriormente, em ata de Assembleia Geral dos Debenturistas, datada de 1º de março de 2024, foi postergada a data de vencimento final das debêntures, que passaram a ser, respectivamente, em 18 de outubro de 2040 e 20 de outubro de 2040. Não houve alterações na taxa de juros e outras cláusulas contratuais das Debêntures. **(c) Valor justo:** A Companhia julga que o valor apresentado nesta demonstração se aproxima ao seu valor justo, sendo assim não realizou quaisquer ajustes. Os Certificados de Recebíveis Imobiliário são classificados em 03 grupos e tem como data de vencimento:

Tipo	Encargos financeiros	Juros anuais	Vencimento
Mezanino	IPCA/IGPM	16%a.a	17/06/2025
Subordinado	IPCA/IGPM	10%a.a	17/06/2025
Sênior	IPCA/IGPM	08%a.a	17/06/2025

Movimentação do saldo:

	2023	2022
Saldo inicial	502.120	460.154
Pagamentos	-	(40.084)
Encargos financeiros	51.099	82.050
Total	553.219	502.120
Circulante	65.394	502.120
Não Circulante	487.825	-

André Teixeira Seibel - Diretor Presidente	Contador Responsável: Vinicius de Abreu Evangelinos - Contador - CRC 1SP264.696/O-3
---	--

Aos Administradores e Acionistas da

Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. - São Paulo - SP

Opinião com ressalva: Examinamos as demonstrações financeiras da Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. em 31 de dezembro de 2023, 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 com ressalvas: (i) Investigações em andamento:** Conforme descrito na Nota Explicativa 1-d às demonstrações financeiras, existem investigações policiais em curso (inquérito policial nº 1519655-59.022.8.26.0050 e ação penal nº 1529001-68.2021.8.26.0050), relacionadas a suspeitas de transações em desacordo com a concessão pública. As autoridades alegam possíveis envolvimento de membros da administração da Companhia, à época, líderes de associações de comerciantes e seus acionistas finais. Em virtude do estágio atual dessas investigações, não nos foi possível determinar, através de procedimentos alternativos de auditoria, os eventuais impactos (se algum) que possam afetar a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações ou quaisquer outros elementos das demonstrações financeiras da Companhia como resultado dessas investigações. **(ii) Ativo intangível:** Conforme descrito na Nota Explicativa 1-b, 9, em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui registrado saldo de ativo intangível no montante de R\$ 887.265 mil, incorrido substancialmente quando aos custos de construção do shopping relacionados ao contrato de concessão e obtenção das licenças necessárias ao seu funcionamento. A Companhia contratou uma empresa terceira para realizar análise documental e verificação dos contratos de construção e da obra cível (dentre outras documentações), com o objetivo de determinar se o custo histórico estava registrado acima do valor de mercado (cuja avaliação, em virtude de determinadas limitações, não foi concluída até a data de emissão de nosso relatório). Dessa forma, não nos foi possível determinar, através de procedimentos alternativos de auditoria, os eventuais impactos (se algum) que possam afetar a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações ou quaisquer outros elementos das demonstrações fi-

Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. -

CNPJ nº 23.419.923/0001-88

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 (Não auditadas) (Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17) Patrimônio Líquido: 17.1) Capital Social: Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o capital social está representado por 191.626.016 de ações com o valor unitário de R\$0,8176 (2021 - 191.626.016 com valor unitário de R\$ 0,8176), totalmente integralizadas, conforme demonstrado a seguir:

	2023		2022	
	Partici-		Partici-	
	Ações	pação %	Ações	pação %
Talismã Fundo de Investimento em Participações	172.463.414	90	172.463.414	90
MAIS INVEST Empreendimentos e Incorporações S/A	19.162.602	10	19.162.602	10
Total	191.626.016	100	191.626.016	100

17.2) 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. **17.3) Dividendos propostos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Companhia não efetuou distribuição de lucros. **17.4) Lucro ou prejuízo por ação:** Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 41 - Lucro por Ação, a tabela a seguir reconcilia o lucro líquido (prejuízo) do exercício com os montantes usados para calcular o lucro básico por ação. A Companhia 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:

	2023	2022
Prejuízo do exercício	(22.241)	(244.487)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	191.626.016	191.626.016
Prejuízo básico e diluído por ação - em R\$	(0,1161)	(1,2759)

	2023	2022
Receita contratos CDU	82.459	78.086
Receita bruta de aluguel	140.740	139.595
(-) receitas canceladas e descontos incondicionais	-	(6.003)
(-) impostos sobre a receita	(28.773)	(18.899)
Total	194.426	192.779

Os impostos sobre a receita consistem em tributos incidentes sobre o faturamento da Companhia. São eles: Programa de Integração Social (PIS) cuja alíquota é de 1,65%, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) cuja alíquota é de 7,60% e Imposto Sobre Serviços (ISS) cuja alíquota é de 5%.

19) Custos da Receita de Aluguel

	2023	2022
Custo com manutenção e conservação	8.649	26.530
Custo com segurança e vigilância	8.501	3.184
Custo com amortização do centro popular de compras	37.085	32.712
Custos com água e esgoto	1.048	799
Custo com limpeza	3.980	2.150
Outros custos	1.469	2.847
Total	60.732	68.022

Durante o exercício de 2023, implementamos uma série de melhorias para redução de custos com manutenção e conservação. Diminuimos os gastos com o aluguel de equipamentos devido à otimização dos recursos existentes. Além disso, implementamos medidas de eficiência energética, como a modernização de equipamentos e a adoção de práticas sustentáveis, resultando em menor consumo de energia elétrica e consequente redução de custos. A reestruturação dos processos administrativos e a integração de sistemas tecnológicos permitiram ainda uma redução nos gastos com serviços administrativos, melhorando a eficiência operacional.

20) Despesas Gerais e Administrativas e de Vendas

	2023	2022
Gerais e administrativas		
Serviços de terceiros	5.197	5.841
Assessoria jurídica	1.308	2.508
Contabilidade	431	247
Propaganda e publicidade	260	3.795
Assessoria de TI	1.335	638
Pessoal	6.051	9.433
Taxas e emolumentos	86	421
Depreciação e amortização	2.297	7.380
Contas a pagar da Concessões	18.058	-
Manutenção e reparos	1.439	-
Seguros	1.148	-
Despesas diversas	6.264	-
Outras	57	6.746
Total	43.931	37.009
Vendas		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	31.956	20.995
Total	31.956	20.995

André Teixeira Seibel - Diretor Presidente	Contador Responsável: Vinicius de Abreu Evangelinos - Contador - CRC 1SP264.696/O-3
---	--

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

co-financeiro, da posição patrimonial e a necessária geração de caixa estão descritos na Nota Explicativa nº 1.1. As demonstrações financeiras não incluem nenhum ajuste que possa surgir do resultado dessa incerteza. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos: Auditoria das demonstrações financeiras do exercício comparativo: As demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram examinadas por outro auditor independente, cujo relatório, datado de 05 de junho de 2024, foi emitido com abstenção de opinião em virtude dos assuntos (i) e (iii) discutidos na seção “Base para opinião com ressalvas” do presente relatório (sendo que a administração da Companhia nos disponibilizou informações adicionais sobre o assunto (i) mencionado anteriormente para nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2023). **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração 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 da Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

21) Resultado Financeiro

	2023	2022
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	-	122
Juros ativos	-	500
Total	-	622
Despesas financeiras:		
Juros sobre debêntures	(51.455)	(81.756)
Descontos concedidos	(27.614)	(42.879)
Tarifas bancárias	(176)	(495)
Despesas bancárias	(4.932)	-
Juros Passivos por atraso	(2)	(16.281)
Realização do ajuste a valor presente	-	(9.512)
Outras	(1)	(181)
Total	(84.180)	(151.104)
Resultado financeiro, líquido	(84.180)	(150.482)

22) Imposto de Renda e Contribuição Social: A Companhia, no ano de 2023 e 2022 apresentou prejuízo. Os créditos tributários sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social não foram registrados. A Companhia possui tributos diferidos ativos para fins de compensação tributária a partir de lucro futuros no montante de R\$ 9.552 (R\$ 8.858 em 31 de dezembro de 2022).

23) Instrumentos Financeiros: Instrumentos financeiros por categoria: Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

		2023		2022	
	Classificação	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 1	77	77	120
Aplicação financeira	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	3.900	3.900	2.821
	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	33.780	33.780	20.000

23.1) Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros da Companhia contabilizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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 ao mercado. A Companhia 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 Companhia 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 Companhia enquadram-se no Nível 2.
23.2) Considerações gerais: A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades. A Companhia 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 Companhia 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.
23.3) Derivativos: No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não contratou instrumentos financeiros derivativos.
23.4) Risco de crédito: É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um emissor ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe ao cumprimento de suas obrigações contratuais. A Companhia não detectou risco de crédito relevante em seus instrumentos financeiros, exceto para as contas a receber (Nota Explicativa nº 5).
23.5) 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 Companhia 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 Companhia, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis. A Companhia não detectou risco de liquidez relevante em seus instrumentos financeiros.
23.6) Risco de mercado: É o risco relacionado às variações dos fatores de mercado em que a Companhia atua, direta e indiretamente, assim como às variações dos fatores macroeconômicos e índices dos mercados financeiros. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, notadamente o CDI para os valores apresentados em caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras (Notas Expli-

cativas nºs 3 e 4).
23.7) Análise de sensibilidade: A Companhia 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 Companhia entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI, que remunera suas aplicações financeiras. Exclusivamente para fins de análise de sensibilidade, a Administração avalia internamente uma diminuição e um aumento da taxa de juros do CDI de 10%, 25% e 50%, respectivamente, no risco variável até a data de vencimento de tais instrumentos financeiros. A seguir estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos da análise de sensibilidade:

	Cenário			Cenário		
	Pro-Base	Pos-vável	Pos-sível	Re-moto	Pro-ável	Pos-sível
	11,65%	10,49%	8,74%	5,24%	12,82%	14,56%
					14,56%	17,48%

	Diminuição do CDI						Aumento do CDI			
	Exposição	10%	25%	50%	10%	25%	50%			
Aplicações financeiras	3.900	(409)	(341)	(204)	500	568	682			
Empréstimos e financiamentos	(32.579)	3.416	2.847	1.708	(4.175)	(4.744)	(5.693)			
Debêntures a pagar	(553.219)	58.005	48.338	29.003	(70.895)	(80.563)	(96.675)			
Exposição líquida	(581.898)	61.012	50.844	30.507	(74.570)	(84.739)	(