

CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S.A.

CNPJ nº 23.419.923/0001-88

Relatório da Administração

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, apresentamos aos Senhores Acionistas as demonstrações financeiras e notas explicativas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Ativo	Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais - R\$)		
	Notas	2025	2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	706	211
Aplicações financeiras		1.949	2.974
Contas a receber	5	39.717	133.111
Tributos a recuperar		565	484
Outros créditos		152	-
Total do ativo circulante		43.089	136.780
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Depósitos judiciais	13.1	10.688	8.594
Outros créditos		-	-
		10.688	8.594
Imobilizado	6	12.453	14.432
Intangível	7	8.114	848.646
Total do ativo não circulante		824.367	863.078
Total do ativo		878.144	1.008.452

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (em milhares de reais, 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 e a manutenção de estações; (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 Companhias 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, nº 812, Luz, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia é controlada pelo Talism's Fundo de Investimento em Participações mediante uma participação de 90% no capital social. **1.1. Continuidade operacional:** Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia acumulou prejuízos no montante de R\$ 421.110 mil (R\$ 364.289 mil em 31 de dezembro de 2024) e incorreu em prejuízo no exercício de R\$ 56.821 mil (R\$ 80.456 mil em 2024). Naquela data, o patrimônio líquido era negativo em R\$ 264.443 mil (R\$ 207.622 mil negativos em 31 de dezembro de 2024) e o passivo circulante excedia o total do ativo circulante em R\$ 323.870 mil (R\$ 200.692 mil em 31 de dezembro de 2024). O capital circulante líquido negativo decorre, principalmente, das obrigações relacionadas ao contrato de concessão, empréstimos e financiamentos, debêntures e tributos a pagar. A Administração manteve, durante 2025, plano de ação voltado ao fortalecimento da regularidade dos recebimentos, à redução da inadimplência, à negociação de passivos e à preservação da geração operacional de caixa. Nesse contexto, destacam-se os seguintes assuntos: **(i) Contrato de concessão:** A Companhia foi a vencedora do Edital de Concorrência nº 001-B/2014/SDTE, que deu origem ao Contrato de Concessão nº 013/2015, assinado em 04 de dezembro de 2015, para implantação, operação, manutenção e exploração econômica do Circuito de Compras do Município de São Paulo pelo prazo de 35 anos. No exercício de 2025, a Administração deu continuidade às tratativas com o Poder Concedente relacionadas ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato e às obrigações remanescentes previstas no instrumento de concessão. Em 04 de abril de 2025, a Companhia protocolou formalmente Pleito de Solução Consensual de Controvérsias e de Respecatuação Contratual, visando à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão. Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, o pleito permanece em análise, nos termos do processo administrativo. Os saldos relacionados à outorga e à parcela de compensação permanecem apresentados na Nota Explicativa nº 10. **(ii) Investimentos em andamento e medidas de governança:** A Companhia segue acompanhando os desdobramentos do inquérito policial nº 1519595-59/2023 e 26.005/24 e da ação penal nº 00001-89/2021 e 82.005/24, bem como mantendo as medidas de controle de governança, controles internos e compliance implementadas em exercícios anteriores. Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, não houve fato novo que demande ajuste material adicional nas demonstrações financeiras, além das divulgações específicas efetuadas pela Administração. **(iii) Reestruturação de passivos financeiros:** Durante 2025, a Administração manteve tratativas com seus principais credores financeiros e operacionais, com o objetivo de alinhar o perfil do endividamento e compatibilizar o serviço da dívida com a geração de caixa da operação. No caso das debêntures, permanecem relevantes para a análise de liquidez as condições negociadas em assembleias de debenturistas e eventuais novos instrumentos celebrados em 2025, cujos efeitos estão refletidos nas respectivas rubricas do passivo. **(iv) Capital circulante líquido negativo:** Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentava capital circulante líquido negativo de R\$ 323.870 mil. Para mitigação dessa situação, a Administração manteve as seguintes frentes principais: (i) revisão da política comercial e de descontos de geração, (ii) reforço das processos de cobrança e recuperação de recebíveis em atraso, e (iii) negociação e reestruturação de obrigações em relação ao principal e aberto e letra para efeito de juros aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo. **(v) Imposto de renda e contribuição social:** As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Esses tributos são reconhecidos na demonstração do resultado. Os tributos, corrente e diferido, são calculados com base nas leis tributárias vigentes na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações desses tributos com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Os tributos diferidos atuais são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. A Companhia tem apurado provisões fiscais e base negativa de contribuição social sucessivas e, portanto, não reconhece os créditos tributários sobre esses valores, bem como sobre as provisões temporárias. **(vi) Contrato de concessão de serviços - Direito de exploração de infraestrutura - ICP (R1):** Conforme a interpretação Técnica ICP 01 - Contratos de concessão, a Companhia atua como concessionária em contratos onde o Poder Concedente controla ou regula os serviços a serem prestados, os preços a serem cobrados e detém o controle residual significativo da infraestrutura ao final do prazo do contrato. A infraestrutura relacionada aos contratos de concessão não é reconhecida como ativo imobilizado, pois o contrato prevê apenas a cessão de posse dos bens, que serão revertidos ao Poder Concedente após o término do contrato. A Companhia tem o direito de acessar, construir e operar a infraestrutura para prestar serviços em nome do Poder Concedente, conforme as condições estabelecidas no contrato. A Companhia reconhece um ativo intangível referente ao direito de usar dos usuários pelos serviços prestados. Esse ativo é reconhecido no momento em que a infraestrutura está disponível para uso, ou seja, após a conclusão da construção ou melhoria necessária para a prestação dos serviços. O ativo intangível é amortizado ao longo do prazo do contrato de concessão, refletindo o padrão de consumo dos benefícios econômicos futuros esperados. A amortização é calculada pelo método linear, desde a data em que o ativo está disponível para uso até o término do contrato. **(vii) Normas novas e interpretações ainda não adotadas: (i) Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2025:** A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025 (exceto quando indicado de outra forma). A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes. • Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade; • Alterações ao CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICP D - Adoção de Normas Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. As alterações foram avaliadas e adotadas pela administração da Empresa, e não houve impactos em suas demonstrações contábeis quanto a sua aplicação. **(ii) Normas novas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entram em vigor em 31 de dezembro de 2025:** Normas novas, interpretações e emendas emitidas pelo IASB que são efetivas em períodos contábeis futuros e que a Empresa decidiu não adotar antecipadamente são os seguintes, válidas para exercícios iniciados a partir de 1 de janeiro de 2026: • Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletronicidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026; • Alterações na IFRS 7/CPC 40 - (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026; • IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras - A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 28 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada para Normas Contábeis), mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, essa norma que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. As alterações incluem categorização e subtópicos na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027; • Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública - Divulgações - permite que as subsidiárias eleves aplicarem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027; Para as normas ou alterações a Administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Empresa. **(iii) Reforma tributária do consumo (LC 214/2025):** A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como "Reforma Tributária". O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI). Em 16 de janeiro de 2024, o Comitê de Liabilidade (LC) nº 214/2025, que regulamentou o operacional dos novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (Instituto do Comitê Gestor do IBS), Práticas Substituídas e Mudanças; CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços); Contribuição de Âmbito Federal que substituirá o PIS e COFINS, Vigência a partir de 2027, com efeito de teste durante 2026, ocasião em que será destinado percentual nos documentos fiscais; IBS (Imposto sobre Bens e Serviços); Imposto de âmbito estadual e municipal que substituirá o ICMS e ISS. Vigência gradual a partir de 2027 com implementação plena a partir de 2033; Imposto Seletivo (IS). Novo tributo que tem como fato desestimulador o consumo de itens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (cigarros, bebidas alcoólicas, corantes poluentes). A vigência do IS será a partir de 2027, e Manutenção Restrita do IPI. O IPI inicialmente não será totalmente extinto, continuando a incidir de forma restrita sobre produtos industrializados na Zona Franca de Manaus. A partir de 2033, esse imposto será extinto. **Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025):** A Lei Complementar nº 244/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CESSL, PIS, COFINS, IPI, e à Contribuição Previdenciária Patronal. De modo sucinto, temos: Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos; Redução linear de 10% dos benefícios fiscais; Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets; Estabelecimento de regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (bets). **Avaliação de impacto:** A Companhia avaliou os possíveis impactos na LC 214/2025 e LC 224/2025 para a data-base de 31 de dezembro de 2025 e não identificou impactos nas suas principais premissas. A Companhia atendeu aos testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026. A Companhia está monitorando novas divulgações técnicas por parte da RFB e do Comitê de Gestor do IBS para eventuais novas leis/leis dos documentos fiscais e obrigações acessórias. A Companhia reconhece a obrigatoriedade de entregar a DERE, novo documento fiscal instituído para viabilizar a apuração do IBS e da CBS, considerando as particularidades de setores cuja aferição não segue exclusivamente a sistemática padrão de débito e crédito. Essa declaração atende situações em que a base de cálculo do tributo não corresponde ao preço da operação, mas depende de apurações complexas envolvendo margens e controles específicos de deduções. A Companhia possui impostos diferidos relacionado a diferença temporária. Conforme avaliação da administração, não há impactos significativos trazidas pela LC 214/2025 e LC 224/2025 nas projeções para teste de realização dos referidos ativos. A Companhia não espera alterações no seu modelo de negócios em resposta aos impactos da LC 215/2025 e LC 224/2025 que repercutem uma mudança na forma esperada de utilização de seus ativos fixos e investimentos, embora esperem impactos na geração de caixa e lucros futuros.

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 as normas contábeis brasileiras e os pronunciamentos emitidos por órgãos de orientação e interpretações técnicas emitidas 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 31 de março de 2026. **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 ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. As informações sobre julgamentos e incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2025 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 16); • Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PCLD) (Nota Explicativa nº 5); • Vida útil dos bens de ativo imobilizado e intangíveis com vida útil definida (Notas Explicativas nº 6 e 7, respectivamente); • Avaliação sobre redução do valor recuperável e vida útil de intangível (Nota Explicativa nº 7); • Reservas para provisão de mensuração de provisão de mensuração de provisão de mensuração sobre a probabilidade e magnitude das reservas de recursos (Nota Explicativa nº 13). **c) Instrumentos financeiros: Reconhecimento e desreconhecimento:** Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia 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-tinha 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 reconhecidos em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros. **Mensuração:** Não reconhece o método 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 reconhecidos 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 CPC 48/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 Companhia classifica, principalmente os "CDBs" - **Custo amortizado:** Representam ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Companhia é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituem 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 à 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 Companhia classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes", "Caixa e equivalentes de caixa", "Fornecedores" e "Empréstimos e financiamentos". Os ativos e passivos 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 depende ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável ao curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte. **(ii) Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativos não financeiros:** A Administração avalia o risco de redução do valor contábil dos ativos imobilizados e intangíveis. Os custos de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 Companhia especializada para avaliação do ajuste a redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2025 e 2024, cujo resultado demonstrou não indicativos de não recuperação de ativos e derivativos. O custo de aquisição e intangível com vida útil definida no

...continuação

17. Custos da receita de aluguel

	2025	2024
Custo com manutenção e conservação	(4.929)	(2.848)
Custo com segurança e vigilância	(7.724)	(6.530)
Custo com amortização do centro popular de compras	(36.580)	(39.436)
Custos com água e esgoto	(4.583)	(2.311)
Custo com limpeza	-	(513)
Custo com energia elétrica	(3.105)	-
Outros custos	(486)	(487)
Total	(57.407)	(52.125)

Durante o exercício de 2025, implementamos uma série de melhorias para redução de custos com manutenção e conservação. Diminuímos os gastos com o aluguel de equipamentos devido à otimização dos recursos existentes. Além disso, implementamos medidas de eficiência energética, 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.

18. Despesas gerais e administrativas e de vendas

	2025	2024
Gerais e administrativas		
Serviços de terceiros	(6.625)	(7.270)
Assessoria jurídica	(6.949)	(5.839)
Contabilidade	(417)	(509)
Propaganda e publicidade	(801)	(439)
Assessoria de TI	(626)	(343)
Passoal	(3.287)	(3.778)
Depreciação e amortização	(2.051)	(2.094)
Contas a pagar da concessão	(14.158)	(18.667)
Energia elétrica	(1.134)	(3.336)
Provisão para contingências	(21.551)	(16.537)
Seguros	(587)	(3.109)
Outras	(1.148)	(1.876)
Total	(59.334)	(63.797)

Vendas

Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.843)	(13.444)
Total	(5.843)	(13.444)

19. Resultado financeiro

	2025	2024
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	1.908	22
Outras	4.937	-
Total	6.844	22
Despesas financeiras:		
Juros sobre debêntures	(67.895)	(80.723)
Juros outorga	(14.158)	(18.667)
Empréstimos e financiamentos	(7.282)	(5.437)
Outras	-	(2.889)
Total	(89.335)	(107.726)
Resultado financeiro, líquido	(82.491)	(107.704)

20. Imposto de renda e contribuição social: A Companhia, nos anos de 2025 e 2024 apresen-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

tuou 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\$ 16.847 (R\$ 12.816 em 31 de dezembro de 2024).

21. Instrumentos financeiros: 21.1. **Instrumentos financeiros por categoria:** Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativo:	Classificação	Hierarquia	2025		2024	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes	Ativos financeiros mensurados ao custo de caixa	Nível 1	706	706	211	211
Aplicação financeira	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	1.949	1.949	2.974	2.974
Contas a receber	Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	39.717	39.717	133.111	133.111
Empréstimos	Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	45.435	45.435	38.516	38.516
Debêntures	Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado	Nível 2	660.409	660.409	608.524	608.524

21.2. Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros da Companhia contabilizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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 àqueles vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a 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. **21.3. 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 e 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. **21.4. Derivativos:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não contraiu instrumentos financeiros derivativos. **21.5. 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). **21.6. 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. **21.7. 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 Explicativas nº 3 e 4). **21.8. 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:

Instrumento	Cenário				Cenário			
	Base	Provável	Possível	Remoto	Provável	Possível	Remoto	
	Exposição	10%	25%	50%	10%	25%	50%	
Aplicações financeiras	1.949	(204)	(170)	(102)	250	284	341	
Empréstimos e financiamentos	(45.435)	4.764	3.970	2.382	(5.822)	(6.616)	(7.940)	
Debêntures a pagar	(660.409)	69.244	57.703	34.622	(84.631)	(96.172)	(115.406)	
Exposição líquida	(703.895)	73.803	61.503	36.902	(90.204)	(102.505)	(123.006)	

Práticas ambientais: A Companhia está plenamente ciente de que suas instalações e atividades estão sujeitas a rigorosas regulamentações ambientais. Para mitigar os riscos associados a questões ambientais, a Companhia adota uma abordagem proativa, implementando procedimentos operacionais rigorosos e investindo em equipamentos de controle de poluição de última geração e sistemas avançados de monitoramento ambiental. Além disso, a Companhia segue práticas de gestão ambiental alinhadas com os padrões internacionais, buscando continuamente reduzir seu impacto ambiental e melhorar sua eficiência energética. A Administração está comprometida com a sustentabilidade e a preservação do meio ambiente, promovendo a reciclagem, a reutilização de recursos e a redução de resíduos. A Companhia também realiza auditorias ambientais periódicas para garantir a conformidade com as leis e regulamentos ambientais, bem como para identificar oportunidades de melhoria contínua. Com base na avaliação atual das leis e regulamentos em vigor, a Companhia permanece vigilante e pronta para ajustar suas políticas e práticas conforme necessário, para assegurar o cumprimento de novas regulamentações e a minimização de qualquer impacto ambiental adverso. Este compromisso contínuo reflete a dedicação da Companhia em operar de maneira responsável e sustentável, integrando princípios de governança ambiental, social e corporativa (ESG) em todas as suas operações.

22. Cobertura de seguros: A Companhia mantém apólices de seguros contratados que levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui cobertura de seguros para cobrir possíveis riscos de perda material por incêndio, responsabilidade civil e riscos diversos para os bens do ativo imobilizado e construções, por valores considerados suficientes pela Administração.

	Cobertura contratada	
Ativos materiais	1.059.636	
Riscos diversos	181.298	
Total	1.240.934	

23. Transações sem efeito caixa: Conforme requerido pelo pronunciamento técnico CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, item 43, a seguir estão apresentadas as transações de investimento e financiamento que não envolvem o uso de caixa ou equivalentes de caixa, e, portanto, foram excluídas da demonstração dos fluxos de caixa.

	31/12/2025	31/12/2024
Transações da atividade operacional		
Adição de provisão para riscos	-	-
Cliente a receber CDU	(108.570)	108.570
CDU a faturar	67.648	(108.570)
Reclassificação fornecedores	-	-

24. Eventos subsequentes: A Administração avaliou os eventos ocorridos após a data-base de 31 de dezembro de 2025 e concluiu que não houve eventos subsequentes que pudessem ter efeito material sobre a posição patrimonial e financeira da Companhia, seu desempenho operacional ou seus fluxos de caixa, que demandassem ajuste ou divulgação adicional.

André Teixeira Seibel - Diretor Estatutário

Contador Responsável: Vinicius de Abreu Evangelinos - Contador - CRC 1SP264.696/O-3

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas e Administradores da Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção "Base para opinião com ressalvas" as demonstrações financeiras acima referida apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. em 31 de dezembro de 2025, 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 Ativo Intangível

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.1 (c), 7, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui registrado saldo de ativo intangível no montante de R\$ 811.914 mil, substancialmente relacionado aos custos de construção do shopping, vinculados ao contrato de concessão e à obtenção das licenças necessárias para seu funcionamento. A Companhia contratou uma empresa independente para realizar análise documental e verificação dos contratos de construção da obra civil (dentre outras documentações), com o objetivo de avaliar se o custo histórico registrado estaria superior ao valor recuperável do ativo (cuja avaliação, em virtude de determinadas limitações, não foi concluída até a data de emissão de nosso relatório). Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, bem como 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 em virtude da citada limitação. Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes

em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumpriremos 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 com ressalvas.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações financeiras, que menciona que as demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas no pressuposto de continuidade operacional. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.1, a Companhia tem adotado estratégias para o fortalecimento da regularidade do recebimento de seus aluguéis, redução na base de inadimplência e no índice de vacância, e reequilíbrio econômico e financeiro em pleito junto ao Poder Concedente para a repactuação do pagamento da outorga referente ao contrato de concessão. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia incorreu em prejuízo no montante de R\$ 56.821 mil e, naquela data, possuía passivo circulante em excesso ao ativo circulante no montante de R\$ 323.870 mil e patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 264.443 mil que, juntamente com outros eventos e condições, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o restabelecimento do equilíbrio econômico-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 dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 30 de junho de 2025, contendo opinião com ressalva, em decorrência de:

- Investigações em andamento;
- Ativo intangível;
- Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional.

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 em 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria.

Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de

erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, contuio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas Financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda. CRC 2SP-048.811/O-0
Fernando Camanzano Martinez - Contador - CRC 1SP-328.247/O-3

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



Certificado por Editora Globo SA 04067191000160 Pub: 13/05/2026

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

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2026/05/13/SPESA1589303613052026.pdf>
Hash: 177861300112341fa433384b6ba292e8cf953d6076