

# SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

NPJ: 03.996.434/0001-81

## Balancos Patrimoniais

em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)



ATIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	3.460.083	6.270.968
Títulos a Receber	2	1.065.553	979.744
Adiantamentos		1.176	2.764
Impostos a Recuperar		1.915	1.914
Outras Contas a Receber	3	1.777.377	1.843.372
		<b>6.306.105</b>	<b>9.098.760</b>
<b>Não Circulante</b>			
Depósito Judicial		30.944	18.877
Contrato de Energia Enel		100.283	100.283
Valores a Receber LMG - Dissolução Parcial		1.161.822	1.161.822
Títulos a Receber	2	1.291.789	1.019.525
Propriedade para Investimento	4	53.391.637	53.391.637
Imobilizado	5	648.400	638.053
		<b>56.624.875</b>	<b>56.330.197</b>
<b>Total do ATIVO</b>		<b>62.930.980</b>	<b>65.428.958</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		8.632	27.852
Obrigações e Encargos Sociais		74.276	68.639
Impostos e Contribuições a Recolher		410.288	375.694
Outras Contas a Pagar	6	75.212	3.561.721
		<b>568.408</b>	<b>4.033.905</b>
<b>Não Circulante</b>			
Outras Obrigações	7	777.977	1.453.947
		<b>777.977</b>	<b>1.453.947</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	8		
Capital Social Integralizado		55.756.368	55.756.368
Lucros Acumulados		5.828.227	4.184.738
		<b>61.584.595</b>	<b>59.941.106</b>
<b>Total do PASSIVO</b>		<b>62.930.980</b>	<b>65.428.958</b>

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A  
João Antônio Zogbi Filho  
Diretor

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A  
Marcelo Perrucci  
Diretor

Natália Gonçalves Vieira  
Contadora  
CRC: 1SP 306.595/O-0

**SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A**

CNPJ: 03.996.434/0001-81

## Demonstrações do Resultado do Exercício

em 31 de dezembro de 2024 e 2023



(Em Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	<b>11.083.308</b>	<b>9.785.282</b>
Receitas de Locação	6.614.940	5.908.198
Receitas de Prestação de Serviços	3.082.276	2.836.723
Receita de Serviços Administrativos	1.386.092	1.040.361
Receita de Vendas	-	-
<b>(-) Impostos Incidentes S/Serviços</b>	<b>(578.850)</b>	<b>(521.352)</b>
(-) ISS S/Faturamento	(174.309)	(164.189)
(-) PIS S/Faturamento	(72.042)	(63.604)
(-) COFINS S/Faturamento	(332.499)	(293.558)
<b>Receita Líquida de Serviços</b>	<b>10.504.458</b>	<b>9.263.931</b>
<b>Custos</b>	<b>(379.857)</b>	<b>(386.032)</b>
(-) Salários e Outras Gratificações	(376.151)	(386.032)
(-) Gerais	(3.706)	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>10.124.601</b>	<b>8.877.899</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(4.598.091)</b>	<b>(3.452.490)</b>
<b>Despesas de Vendas</b>	<b>(82.217)</b>	<b>(87.371)</b>
(-) Comissões	(63.482)	(70.788)
(-) Propaganda e Publicidade	(18.735)	(16.583)
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(4.515.874)</b>	<b>(3.365.119)</b>
(-) Salários e Outras Gratificações	(335.122)	(168.268)
(-) Gerais Administrativas	(5.249.050)	(4.411.437)
(-) Depreciações e Amortizações	(138.221)	(137.638)
(-) Tributos e Contribuições	(88.464)	(84.104)
(-) Despesas Financeiras	(62.777)	(47.531)
(+) Receitas Financeiras	591.684	587.860
(-) Provisão para Devedores Duvidosos	121.531	(712.279)
(-) Reversão PDD Outros Créditos	645.836	-
(+/-) Outras Receitas e Despesas	(1.291)	1.946.869
(-) Amortização do Ágio	-	(338.592)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>5.526.510</b>	<b>5.425.409</b>
<b>Resultado do Exercício Antes da Provisão do IRPJ E CSLL</b>	<b>5.526.510</b>	<b>5.425.409</b>
(-) Contribuição Social	(372.447)	(334.766)
(-) Imposto de Renda	(1.010.574)	(905.905)
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>4.143.490</b>	<b>4.184.738</b>

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A  
João Antônio Zogbi Filho  
DiretorShopping Center Itapecerica da Serra S/A  
Marcelo Perrucci  
DiretorNatália Gonçalves Vieira  
Contadora  
CRC: 1SP 306.595/O-0

# SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

CNPJ: 03.996.434/0001-81

## Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido

em 31 de dezembro de 2024 e 2023



(Em Reais)

	Capital Social Integralizado	Reserva de Lucros	Destinação do Lucro	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>55.756.368</b>	<b>4.184.738</b>	-	<b>59.941.106</b>
Capital Social Integralizado	-	-	-	-
Redu�o de Capital Social	-	-	-	-
AFAC - Adto. para Futuro Aumento de Capital	-	-	-	-
Capital Social a Integralizar	-	-	-	-
Ajuste de Exercício Anterior	-	4.143.490	-	4.143.490
Resultado do Exercício	-	-	-	-
Dissolu�o Parcial da Sociedade	-	-	(2.500.000)	(2.500.000)
Distribui�o de Lucros	-	-	(2.500.000)	(2.500.000)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>55.756.368</b>	<b>8.328.227</b>	<b>(2.500.000)</b>	<b>61.584.595</b>

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A

João Ant nio Zogbi Filho

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A

Marcelo Perrucci

Natália Gonçalves Vieira

Contadora

CRC: 1SP 306.595/O-0

**SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A**

CNPJ: 03.996.434/0001-81

**Demonstração do Fluxo de Caixa Método Indireto**

em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Resultado do Exercício</b>	<b>4.143.490</b>	<b>4.184.738</b>
<b>(+/-) Itens que não afetam o Caixa Operacional</b>		
Depreciação e amortização	138.221	137.638
	<b>138.221</b>	<b>137.638</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
<b>Δ (Aumento) Redução no Ativo</b>		
Titulos a Receber	(358.073)	(722.529)
Outros Créditos	53.927	(696.855)
Despesas Antecipadas	-	-
Adiantamentos	1.588	(462)
Impostos a Compensar	(2)	-
<b>Δ Aumento (Redução) no Passivo</b>		
Fornecedores	(19.220)	22.088
Contas a Pagar	(4.162.479)	3.049.747
Obrigações Tributárias	34.594	153.685
Obrigações e Encargos Sociais	5.637	(9.935)
<b>(=) Δ Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(4.444.028)</b>	<b>1.795.737</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Aquisições de Bens do Imobilizado e Intangível	(148.567)	(182.990)
Ágio na Aquisição de Investimento	-	338.435
<b>(=) Δ Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>	<b>(148.567)</b>	<b>155.444</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Capital Social Subscrito	-	(23.736.740)
Ações Próprias em Tesouraria	-	3.213.314
Prejuízos Acumulados	-	17.023.426
Dividendos Pagos	(2.500.000)	-
<b>(=) Δ Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos</b>	<b>(2.500.000)</b>	<b>(3.500.000)</b>
<b>(=) Δ Aumento/(Redução) Líquido de Caixa</b>	<b>(2.810.885)</b>	<b>2.773.557</b>
Caixa no Início do Período	6.270.968	3.497.410
Caixa no Final do Período	3.460.083	6.270.968
<b>(=) Δ Aumento/(Redução) Líquido de Caixa</b>	<b>(2.810.885)</b>	<b>2.773.557</b>

Shopping Center Itapecerica da  
Serra S/A  
João Antônio Zogbi Filho  
Diretor

Shopping Center Itapecerica da  
Serra S/A  
Marcelo Perrucci  
Diretor

Natália Gonçalves Vieira  
Contadora  
CRC: 1SP 306.595/O-0

# SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

CNPJ: 03.996.434/0001-81

Notas Explicativas Às Demonstrações Contábeis  
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

## Contexto Operacional

O SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A, tem por objeto conforme Estatuto Social: (I) a administração de bens e de estacionamentos próprios, inclusive a administração de um centro de compras (shopping) e respectiva locação de suas lojas, cujo empreendimento é de sua propriedade.

**Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis:** As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram elaboradas e são apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem as disposições contidas na Lei nº 6.404/76 ("Lei das S/A") e suas alterações.

**1. Caixa ou Equivalentes de Caixa:** As aplicações de liquidez imediata referem-se a aplicações em fundos de renda fixa (Trust RF DI e Empresa RF DI), ambos do Banco Itaú-Unibanco

Caixa e Equivalentes	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	2.500	3.000
Bancos conta movimento	18.682	150.140
Aplicações financeiras	3.438.901	6.117.828
	<b>3.460.083</b>	<b>6.270.968</b>

## 2. Títulos a Receber:

Títulos a Receber	31/12/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>		
Clientes ( Estacionamento e Locação)	1.145.305	1.040.445
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(79.752)	(60.701)
	<b>1.065.553</b>	<b>979.744</b>
<b>Não Circulante</b>		
Clientes Locação	3.373.654	3.241.971
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.081.865)	(2.222.446)
	<b>1.291.789</b>	<b>1.019.525</b>

### Provisão de Crédito de Liquidação Duvidosa:

a) **Circulante** - Com relação a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa sobre os valores dos Títulos a Receber, classificados no "Circulante", foi efetuado um complemento, seguindo os critérios e avaliações individualizadas dos inadimplentes pelos escritórios jurídicos externos. Esse complemento teve um impacto negativo no resultado de R\$ 19.051, uma vez que o saldo anterior da PLCD em 31/12/2023 era de R\$ 60.701.

b) **Não Circulante** - Em 2024 houve uma reversão da provisão de créditos de liquidação duvidosa sobre os Títulos a Receber, classificados no "Não Circulante", seguindo os critérios e avaliações individualizadas dos inadimplentes pelos escritórios jurídicos externos. Essa reversão contábil teve um impacto positivo no resultado de R\$ 140.581, visto que, o saldo anterior da PCLD em 31/12/2023 era de R\$ 2.222.446.

Em razão do acima citado, o impacto líquido total no resultado foi positivo de R\$ 121.530.

**3. Outras Contas a Receber** O saldo de R\$ 1.777.377, corresponde aos valores a receber por fornecimento de adiantamentos concedidos ao Condomínio Itapecerica Shopping.

<b>Outros Créditos</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Condominio Shopping Itapecerica</b>	3.736.820	4.448.651
<b>Provisão para crédito de liquidação duvidosa</b>	(1.959.443)	(2.605.279)
	<b>1.777.377</b>	<b>1.843.372</b>

Em 2024 houve uma reversão da PDD em Outros Créditos, com impacto positivo no resultado de R\$ 645.836, em virtude da modulação da decisão judicial do processo de desimpactação do ICMS na conta energia elétrica.

**4. Propriedade para Investimento:** O saldo de R\$ 53.391.637 refere-se ao custo de construção, materiais e mão de obra direta, do ITAPECERICA SHOPPING, e os juros capitalizados dos empréstimos diretamente atribuíveis a propriedade. Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.

**5. Ativo Imobilizado:** É demonstrado pelo custo de aquisição e sofrem depreciação calculada pelo método linear, pelas taxas que estão dentro dos limites aceitos pela legislação vigente.

**6. Outras Contas a Pagar:** O saldo de R\$ 32.553 refere-se as garantias locatícias. O saldo de R\$ 42.659 compete aos adiantamentos de clientes.

**7. Outras Obrigações:** O saldo de R\$ 429.430 compete aos valores a receber do período de 2013 a 2016. O saldo de R\$ 348.547 corresponde aos honorários advocatícios a serem pagos após a sentença do processo judicial em face de LMG Soares Participações LTDA.

**8. Patrimônio Líquido:** O Capital Social é composto de R\$ 55.756.368, representado por 20.690.384 ações, ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**João Antônio Zogbi Filho**

Diretor

**Marcelo Perrucci**

Diretor

**Natália Gonçalves Vieira**

Contadora - CRC 1SP 306.595/O-0

**Senhores Acionistas:** Em conformidade às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação e análise de Vossas Excelências. O Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, permanecendo esta diretoria ao inteiro dispor dos Senhores Acionistas para quaisquer esclarecimentos que desejarem.

**São Paulo, 31 de julho de 2025.**

## ITA - Demonstrações Financeiras 2024 pdf

Código do documento 0cdd48bc-b3b2-4ed5-b6de-44c56586c907



### Assinaturas



Natália Gonçalves Vieira  
natalia.goncalves@sfbarrros.com.br  
Assinou como parte



Marcelo Perrucci  
marcelo.perrucci@mvcp.com.br  
Assinou como parte

MPerrucci



João Antonio Zogbi Filho  
joao@zpar.com.br  
Assinou como parte

### Eventos do documento

#### 18 Aug 2025, 14:21:17

Documento 0cdd48bc-b3b2-4ed5-b6de-44c56586c907 **criado** por MARCELO PERRUCCI (87ab7dd3-d0e9-4c77-b87f-5ca6fc4c81fd). Email:marcelo.perrucci@mvcp.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-08-18T14:21:17-03:00

#### 18 Aug 2025, 14:23:47

MARCELO PERRUCCI (87ab7dd3-d0e9-4c77-b87f-5ca6fc4c81fd). Email: marcelo.perrucci@mvcp.com.br.  
**REMOVEU** o signatário **joao@zpar.com.br** - DATE\_ATOM: 2025-08-18T14:23:47-03:00

#### 18 Aug 2025, 14:26:36

Assinaturas **iniciadas** por MARCELO PERRUCCI (87ab7dd3-d0e9-4c77-b87f-5ca6fc4c81fd). Email: marcelo.perrucci@mvcp.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-08-18T14:26:36-03:00

#### 18 Aug 2025, 14:52:39

JOÃO ANTONIO ZOGBI FILHO **Assinou como parte** (d90283df-066e-4ee3-9853-14c7b3ffc7f7) - Email: joao@zpar.com.br - IP: 179.191.86.10 (reverso1.grupozpar.com.br porta: 27998) - Documento de identificação informado: 029.532.968-83 - DATE\_ATOM: 2025-08-18T14:52:39-03:00

#### 18 Aug 2025, 16:18:23

NATÁLIA GONÇALVES VIEIRA **Assinou como parte** - Email: natalia.goncalves@sfbarrros.com.br - IP: 152.234.112.143 (152-234-112-143.user.vivozap.com.br porta: 30958) - Documento de identificação informado: 359.612.638-00 - DATE\_ATOM: 2025-08-18T16:18:23-03:00

#### 18 Aug 2025, 18:34:10

---

MARCELO PERRUCCI **Assinou como parte** (87ab7dd3-d0e9-4c77-b87f-5ca6fc4c81fd) - Email: marcelo.perrucci@mvcp.com.br - IP: 190.89.143.193 (190.89.143.193 porta: 37942) - **Geolocalização: -23.7109248 -46.8516864** - Documento de identificação informado: 088.493.398-95 - DATE\_ATOM: 2025-08-18T18:34:10-03:00

---

Hash do documento original

(SHA256):a134e01af9e69206ccfa5f7f00ee7dbf4f7ab79c43d820eea67c89a8ccf8c7d2

(SHA512):09d921cc8fea8c3d0f147b4f287f67e8f550a905f4e4b0daf36b3fc40177db62a8754435d8ef012759dc42c2498ed5ebd4931e25b7eab5a0f9b36e7cd6aef356

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

---



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

---