

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 16.749.881/0001-88

Número de Ordem do Livro: 16

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
ATIVO		R\$ 213.256.376,32	R\$ 250.596.065,47
ATIVO CIRCULANTE		R\$ 14.051.864,35	R\$ 9.881.477,36
DISPONIBILIDADES		R\$ 3.450.862,11	R\$ 2.155.240,47
CAIXA GERAL		R\$ 500,00	R\$ 500,00
CAIXA MATRIZ		R\$ 500,00	R\$ 500,00
Fundo Fixo - Estacionamento		R\$ 500,00	R\$ 500,00
DEPÓSITOS BANCÁRIOS À VISTA		R\$ 2.152.797,46	R\$ 300.617,45
BANCOS CONTA MOVIMENTO		R\$ 2.152.797,46	R\$ 300.617,45
Banco Bradesco S.A.		R\$ 2.152.697,46	R\$ 288.314,45
Banco Bradesco S.A. Estac.		R\$ 100,00	R\$ 100,00
Banco C.E.F. - Estacionamento		R\$ 0,00	R\$ 12.203,00
NUMERÁRIOS EM TRÂNSITO		R\$ 246.210,27	R\$ 233.781,57
NUMERÁRIOS EM TRÂNSITO		R\$ 246.210,27	R\$ 233.781,57
Numerários Em Trânsito - Aluguel		R\$ 246.210,27	R\$ 233.781,57
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA		R\$ 1.051.354,38	R\$ 1.620.341,45
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA		R\$ 1.051.354,38	R\$ 1.620.341,45
Banco Bradesco S/A - Aplic Fundo Maxi DI		R\$ 1.051.354,38	R\$ 1.180.600,55
Banco C.F.E - CX Fic Giro SDI		R\$ 0,00	R\$ 429.358,93
Banco C.E.F Cx Facil Renda Fixa Simples		R\$ 0,00	R\$ 10.381,97
CRÉDITOS		R\$ 1.188.930,60	R\$ 2.363.760,80
CONTAS A RECEBER		R\$ 7.667.170,92	R\$ 8.569.327,89
ALUGUEIS A RECEBER		R\$ 7.667.172,42	R\$ 8.484.945,16
Aluguel Faturado		R\$ 7.933.586,63	R\$ 7.995.726,19
(-) Aluguel a Faturar		R\$ (23.074,62)	R\$ (57.160,70)
CDU Faturado		R\$ 577.058,82	R\$ 583.906,15
(-) CDU a Faturar		R\$ (35.900,25)	R\$ (37.526,48)
(-) Valores a Identificar		R\$ (1.407,51)	R\$ 0,00
(-) Aluguel Faturado - Adm Anterior		R\$ (518.077,19)	R\$ 0,00
(-) CDU Faturado Adm Anterior		R\$ (265.013,46)	R\$ 0,00
(-) ENCARGOS CONDOMÍNIAS A RECEBER		R\$ (1,00)	R\$ 0,00
(-) Condomínio a Receber		R\$ (1,00)	R\$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025

CNPJ: 16.749.881/0001-88

Número de Ordem do Livro: 16

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
(-) FUNDO DE PROMOÇÃO A RECEBER		R\$ (0,50)	R\$ 0,00
(-) FPP a Receber		R\$ (0,50)	R\$ 0,00
CONTAS A RECEBER - ESTACIONAMENTO		R\$ 0,00	R\$ 84.382,73
Contas a Receber - Estacionamento		R\$ 0,00	R\$ 84.382,73
(-) (-) PERDAS ESTIMADAS CRÉD DE LIQ DUVIDOSA		R\$ (6.478.240,32)	R\$ (6.205.567,09)
(-) (-) PERDAS EST CRÉD DE LIQ DUV ALUGUEL		R\$ (6.478.240,32)	R\$ (6.205.567,09)
(-) (-) Perdas Est. Créd. Liq. Duvidosa Aluguel		R\$ (5.913.890,10)	R\$ (5.698.602,44)
(-) (-) Perdas Est. Créd. Liq. Duvidosa CDU		R\$ (564.350,22)	R\$ (506.964,65)
TRIBUTOS A RECUPERAR/ COMPENSAR		R\$ 3.570.128,34	R\$ 34.770,42
TRIBUTOS A RECUPERAR/ COMPENSAR		R\$ 3.570.128,34	R\$ 34.770,42
TRIBUTOS A RECUPERAR		R\$ 1.592,70	R\$ 1.592,70
ISS a Recup Recolhimento a Maior/Ind		R\$ 1.592,70	R\$ 1.592,70
TRIBUTOS A COMPENSAR		R\$ 0,00	R\$ 33.177,72
IR Retido na Fonte s/ Orgãos Publicos		R\$ 0,00	R\$ 16.852,20
CSLL Retido na Fonte s/ Orgãos Publicos		R\$ 0,00	R\$ 3.510,86
PIS Retido na Fonte s/ Orgãos Publicos		R\$ 0,00	R\$ 2.282,06
COFINS Retido na Fonte s/ Orgãos Publico		R\$ 0,00	R\$ 10.532,60
IMPOSTOS DIFERIDOS		R\$ 3.568.535,64	R\$ 0,00
IR Diferido		R\$ 3.568.535,64	R\$ 0,00
OUTROS CRÉDITOS DO CIRCULANTE		R\$ 5.841.943,30	R\$ 5.327.705,67
CONTAS CORRENTES		R\$ 5.639.382,45	R\$ 5.327.705,67
CONTAS CORRENTES PARTES RELACIONAD.		R\$ 5.639.382,45	R\$ 5.327.705,67
Crédito com Fundo de Promoção		R\$ 10.200,00	R\$ 10.200,00
Crédito com Condomínio		R\$ 321.805,89	R\$ 308.303,51
Cash Pooling		R\$ 931.842,59	R\$ 0,00
Aporte de Inadimplência - Condomínio		R\$ 4.375.533,97	R\$ 5.009.202,16
CRÉDITOS JUNTO À FORNECEDORES		R\$ 179.649,75	R\$ 0,00
ADIANTAMENTO À FORNECEDORES		R\$ 179.649,75	R\$ 0,00
Adiantamento à Fornecedores		R\$ 179.649,75	R\$ 0,00
DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE		R\$ 22.911,10	R\$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 16.749.881/0001-88

Número de Ordem do Livro: 16

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE		R\$ 22.911,10	R\$ 0,00
Contratos Diversos a Apropriar		R\$ 22.911,10	R\$ 0,00
ATIVO NÃO CIRCULANTE		R\$ 199.204.511,97	R\$ 240.714.588,11
(-) CRÉDITOS E VALORES - LONGO PRAZO		R\$ (1.880.984,04)	R\$ (1.701.486,16)
(-) RECEBÍVEIS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		R\$ (1.880.984,04)	R\$ (1.701.486,16)
(-) ALUGUEIS A RECEBER		R\$ (1.880.984,04)	R\$ (1.701.486,16)
(-) Aluguel a Faturar		R\$ (1.880.984,04)	R\$ (1.701.486,16)
OUTROS CRÉDITOS DO CIRCULANTE		R\$ 708.084,43	R\$ 529.095,95
CONTAS CORRENTES - LONGO PRAZO		R\$ 708.084,43	R\$ 529.095,95
CONTAS CORRENTES PARTES RELAC. - L. P		R\$ 178.988,48	R\$ 0,00
Crédito com Condomínio		R\$ 103.988,48	R\$ 0,00
Crédito Tenco Holding		R\$ 75.000,00	R\$ 0,00
ADTO FUTURO AUMENTO CAPITAL		R\$ 529.095,95	R\$ 529.095,95
TSC Itaquaquecetuba Shopping Center S.A		R\$ 529.095,95	R\$ 529.095,95
IMOBILIZADO		R\$ 733.544,14	R\$ 828.518,41
IMOBILIZADO - AQUISIÇÃO/DEPRECIAÇÃO		R\$ 0,00	R\$ 0,00
IMOBILIZADO - AQUISIÇÃO		R\$ 2.059.125,24	R\$ 2.059.125,24
Máquinas, Eqptos e Inst. Industriais		R\$ 93.914,94	R\$ 93.914,94
Móveis, Utensílios e Inst. Comerciais		R\$ 194.287,68	R\$ 194.287,68
Eqptos de Informatica		R\$ 58.146,09	R\$ 58.146,09
Instalações Comerciais		R\$ 58.640,91	R\$ 58.640,91
Ar Condicionado		R\$ 1.654.135,62	R\$ 1.654.135,62
(-) DEPRECIAÇÃO		R\$ (2.059.125,24)	R\$ (2.059.125,24)
(-) (-)Depr Acumul - Máq, Equip e Inst Indus		R\$ (93.914,94)	R\$ (93.914,94)
(-) (-)Depr Acumul - Móv, Utens e Inst Com.		R\$ (194.287,68)	R\$ (194.287,68)
(-) (-)Depr. Acumul. Eqptos de Informatica		R\$ (58.146,09)	R\$ (58.146,09)
(-) (-)Depr. Acumul. Instalações Comerciais		R\$ (58.640,91)	R\$ (58.640,91)
(-) (-)Depr. Acumul Ar Condicionado		R\$ (1.654.135,62)	R\$ (1.654.135,62)
INTANGÍVEL		R\$ 733.544,14	R\$ 828.518,41
ATIVOS INTANGÍVEIS		R\$ 534.718,57	R\$ 534.718,57

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.4.1 do Visualizador

Página 3 de 7

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025

CNPJ: 16.749.881/0001-88

Número de Ordem do Livro: 16

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
Software ou Programas de Computador		R\$ 33.015,78	R\$ 33.015,78
Subsidio/Allowance		R\$ 501.702,79	R\$ 501.702,79
(-) AMORTIZAÇÃO/EXAUSTÃO		R\$ (534.718,57)	R\$ (534.718,57)
(-) (-)Amort Acumul - Software ou Programas		R\$ (33.015,78)	R\$ (33.015,78)
(-) (-)Amort. Acumul. Subsidio/Allowance		R\$ (501.702,79)	R\$ (501.702,79)
CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$ 733.544,14	R\$ 828.518,41
Custo de Comercialização		R\$ 733.544,14	R\$ 828.518,41
INVESTIMENTOS		R\$ 199.643.867,44	R\$ 241.058.459,91
(-) PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS		R\$ (1.039.008,56)	R\$ (1.039.709,09)
(-) PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS		R\$ (1.039.008,56)	R\$ (1.039.709,09)
(-) Itaquá Garden Estacionamento e Eventos		R\$ (1.039.008,56)	R\$ (1.039.709,09)
PROPRIEDADE P/ INVESTIMENTO		R\$ 200.682.876,00	R\$ 242.098.169,00
PROPRIEDADE P/ INVESTIMENTO		R\$ 200.682.876,00	R\$ 242.098.169,00
Terreno		R\$ 3.352.627,00	R\$ 3.352.627,00
Serviços Terceirizados (Obra)		R\$ 87.791.522,55	R\$ 87.791.522,55
Equipamentos (Obra)		R\$ 615.585,27	R\$ 615.585,27
Materiais (Obra)		R\$ 28.915.674,12	R\$ 28.915.674,12
Taxas/Financiamentos		R\$ 10.008.812,97	R\$ 10.008.812,97
Mão de Obra Interna		R\$ 3.027.191,25	R\$ 3.027.191,25
Adto a Fornecedor - Prop. Investimento		R\$ 3.003.770,75	R\$ 3.003.770,75
Gastos Pré - Operacionais		R\$ 378.599,18	R\$ 378.599,18
(-) (-) Depreciação Propriedade		R\$ (22.460.350,00)	R\$ (25.570.965,76)
Investimentos/Benfeitorias		R\$ 5.133.515,34	R\$ 5.133.515,34
Ajuste a Valor Justo Prop. Investimento		R\$ 80.915.927,57	R\$ 125.441.836,33
PASSIVO		R\$ 213.256.376,32	R\$ 250.596.065,47
PASSIVO CIRCULANTE		R\$ 20.510.148,49	R\$ 16.051.666,76
OBRIGAÇÕES DO CIRCULANTE		R\$ 20.510.148,49	R\$ 16.051.666,76
FORNECEDORES - CIRCULANTE		R\$ 151.134,35	R\$ 155.543,42
FORNECEDORES NO PAÍS		R\$ 151.134,35	R\$ 155.543,42
Fornecedores		R\$ 94.262,79	R\$ 155.543,42
Retenções Contratuais		R\$ 15.180,97	R\$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025

CNPJ: 16.749.881/0001-88

Número de Ordem do Livro: 16

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
Provisão Tenco/Shopping e Outras Terc		R\$ 41.690,61	R\$ 0,00
(-) Outras Contas		R\$ (0,02)	R\$ 0,00
OBRIGAÇÕES FISCAIS - CIRCULANTE		R\$ 575.375,17	R\$ 493.021,94
OBRIGAÇÕES FISCAIS		R\$ 352.044,22	R\$ 427.482,66
IRRF 1708 Sobre Serviços PJ		R\$ 3.416,85	R\$ 5.301,10
PIS a Recolher - Circulante		R\$ 30.240,08	R\$ 26.309,70
COFINS a Recolher - Circulante		R\$ 139.481,07	R\$ 130.156,43
ISS a Recolher - Circulante		R\$ 25.085,47	R\$ 32.789,32
ISS S/ Terceiros a Recolher - Circulante		R\$ 522,79	R\$ 3.604,00
PIS, COFINS e CSLL 5952 Retido de Terceir		R\$ 10.152,88	R\$ 12.953,65
INSS s/ Terceiros a Recolher		R\$ 160,85	R\$ 6.270,61
IRPJ a Recolher		R\$ 104.606,05	R\$ 149.767,68
CSLL a Recolher		R\$ 38.378,18	R\$ 60.330,17
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS - CP		R\$ 223.330,95	R\$ 65.539,28
Parcelamento Simplificado Demais Débitos		R\$ 196.617,84	R\$ 65.539,28
Parcelamento IPTU		R\$ 26.713,11	R\$ 0,00
CONTAS A PAGAR - CIRCULANTE		R\$ 752.268,39	R\$ 374.811,31
ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - NO PAÍS		R\$ 427.731,83	R\$ 0,00
Adiantamento de Lojistas		R\$ 427.731,83	R\$ 0,00
CONT. CORRENT. PARTES RELAC. - C. PRAZO		R\$ 302.843,76	R\$ 302.478,28
Débito com Condomínio		R\$ 100,00	R\$ 100,00
Encargos Lojas Vagas a Pagar		R\$ 302.743,76	R\$ 302.378,28
RECEITA DIFERIDA		R\$ 21.692,80	R\$ 72.333,03
CDU a Diferir (CP)		R\$ 21.692,80	R\$ 72.333,03
OUTRAS OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE		R\$ 19.028.370,58	R\$ 15.028.290,09
REPASSE A PAGAR - CP		R\$ 2.080,49	R\$ 0,00
Repasse Shopping		R\$ 2.080,49	R\$ 0,00
(-) REEMBOLSO A PAGAR - CP		R\$ (2.000,00)	R\$ 0,00
(-) Reembolso Shopping		R\$ (2.000,00)	R\$ 0,00
APORTES EMPREENDEDORES		R\$ 19.028.290,09	R\$ 15.028.290,09
Itaquareia Ind. Extrativa de Minerios		R\$ 2.854.243,47	R\$ 2.254.243,47

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.4.1 do Visualizador

Página 5 de 7

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 16.749.881/0001-88

Número de Ordem do Livro: 16

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
Tricury Armazens Ltda		R\$ 2.378.536,31	R\$ 1.878.536,31
Trisul S/A		R\$ 5.708.487,03	R\$ 4.508.487,03
FIP - Vertere		R\$ 8.087.023,28	R\$ 0,00
Itaquareia Participações Ltda		R\$ 0,00	R\$ 4.133.086,51
TJLP Participações Ltda		R\$ 0,00	R\$ 2.253.936,77
PROVISÕES - CIRCULANTE		R\$ 3.000,00	R\$ 0,00
PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS		R\$ 3.000,00	R\$ 0,00
Provisões de Natureza Cível		R\$ 3.000,00	R\$ 0,00
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE		R\$ 4.537.102,28	R\$ 42.663.614,84
OBRIGAÇÕES A LONGO PRAZO		R\$ 4.537.102,28	R\$ 42.663.614,84
TÍT/ DUPLIC/ EMPRÉST. E FINANCIAMENTOS		R\$ 4.523.711,79	R\$ 42.650.224,35
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS - LP		R\$ 65.539,28	R\$ 0,00
Parcelamento Simplificado Demais Débito		R\$ 65.539,28	R\$ 0,00
IMPOSTOS DIFERIDOS - LP		R\$ 4.458.172,51	R\$ 42.650.224,35
IRPJ Diferido		R\$ 3.278.068,02	R\$ 31.360.459,08
CSLL Diferido		R\$ 1.180.104,49	R\$ 11.289.765,27
TÍTULOS DE DÍVIDA - LONGO PRAZO		R\$ 13.390,49	R\$ 13.390,49
AFAC (ADTO P/ FUT AUM. DE CAPITAL - L.P)		R\$ 13.390,49	R\$ 13.390,49
Itaquareia Ind. Extrativa Minerios Ltda		R\$ 13.390,49	R\$ 13.390,49
PATRIMÔNIO LIQUIDO		R\$ 188.209.125,55	R\$ 191.880.783,87
PATRIMÔNIO LIQUIDO		R\$ 188.209.125,55	R\$ 191.880.783,87
CAPITAL SOCIAL REALIZADO		R\$ 121.896.288,00	R\$ 121.896.288,00
CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO		R\$ 121.896.288,00	R\$ 121.896.288,00
Itaquareia Ind. Extrativa Minerios Ltda		R\$ 18.284.438,00	R\$ 18.284.438,00
Trisul S.A		R\$ 36.568.876,00	R\$ 36.568.876,00
Tricury Armazéns Ltda		R\$ 15.237.049,00	R\$ 15.237.049,00
Vertere Fundo Investimento Participação		R\$ 51.805.925,00	R\$ 51.805.925,00
RESERVAS		R\$ 165.517.906,54	R\$ 66.312.837,55
RESERVAS DE CAPITAL		R\$ 84.601.978,97	R\$ 66.312.837,55
Reserva de Capital		R\$ 84.622.722,57	R\$ 66.333.581,15
(-) Reserva de Capital a Realizar		R\$ (20.743,60)	R\$ (20.743,60)

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: TSC ITAQUA SHOPPING CENTER S.A.
Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 16.749.881/0001-88
Número de Ordem do Livro: 16
Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
RESERVAS DE LUCROS		R\$ 80.915.927,57	R\$ 0,00
Reserva Lucros Avaliação a Valor Justo		R\$ 80.915.927,57	R\$ 0,00
(-) LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS		R\$ (99.205.068,99)	R\$ 3.671.658,32
(-) LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS		R\$ (99.205.068,99)	R\$ 3.671.658,32
(-) Lucros ou prejuízos Acumulados		R\$ (12.795.704,90)	R\$ 3.671.658,32
(-) Ajustes de Exercícios Anteriores		R\$ (106.360,14)	R\$ 0,00
(-) Resultado do Exercício		R\$ (86.289.504,30)	R\$ 0,00
(-) Outros Resultados		R\$ (13.499,65)	R\$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 72.3E.9E.57.A0.C5.2A.1F.AD.7F.77.4D.DE.68.FE.15.23.48.8C.E9-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped