

SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

CNPJ: 03.996.434/0001-81

Balancos Patrimoniais
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

ATIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024	PASSIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	2.602.991	3.460.083	Fornecedores		208.302	8.632
Títulos a Receber	2	1.053.921	1.065.553	Obrigações e Encargos Sociais		99.972	74.276
Adiantamentos		9.654	1.176	Impostos e Contribuições a Recolher		519.878	410.288
Impostos a Recuperar		1.917	1.915	Outras Contas a Pagar	6	81.696	75.212
Outros Créditos	3	1.777.877	1.777.377			909.847	568.408
		5.446.361	6.306.105				
Não Circulante				Não Circulante			
Depósito Judicial		30.944	30.944	Outras Obrigações	7	564.986	777.977
Contrato de Energia Enel		100.283	100.283	Lucros e Dividendos a Pagar Apurados até 2025	8	4.743.972	-
Valores a Receber LMG - Dissolução Parcial		-	1.161.822			5.308.958	777.977
Outros Créditos		147.056	-				
Títulos a Receber	2	1.356.272	1.291.789	Patrimônio Líquido			
Propriedade para Investimento	4	54.379.637	53.391.637	Capital Social Integralizado	9	55.756.368	55.756.368
Imobilizado	5	514.621	648.400	Lucros Acumulados		-	5.828.227
		56.528.812	56.624.875			55.756.368	61.584.595
Total do ATIVO				Total do PASSIVO			
		61.975.173	62.930.980			61.975.173	62.930.980

ioao@zpar.com.br

D4Sign
Assinado
João Antonio Zogbi Filho

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
João Antônio Zogbi Filho
Diretor
CPF: 029.532.968-83

marcelo.perrucci@mvcp.com.br

D4Sign
Assinado
Marcelo Perrucci

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
Marcelo Perrucci
Diretor
CPF: 088.493.398-95

natalia.goncalves@sfbarros.com.l

D4Sign
Assinado

Natália Gonçalves Vieira
Contadora
CRC: 1SP 306.595/O-0
CPF: 359.612.638-00

SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

CNPJ: 03.996.434/0001-81

Demonstrações do Resultado do Exercício

em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Receita Bruta de Serviços	11.143.562	11.083.308
Receitas de Locação	6.403.051	6.614.940
Receitas de Prestação de Serviços	3.276.051	3.082.276
Receita de Serviços Administrativos	1.464.461	1.386.092
(-) Impostos Incidentes S/Serviços	(615.168)	(578.850)
(-) ISS S/Faturamento	(208.425)	(174.309)
(-) PIS S/Faturamento	(72.436)	(72.042)
(-) COFINS S/Faturamento	(334.307)	(332.499)
Receita Líquida de Serviços	10.528.395	10.504.458
Custos	(436.127)	(379.857)
(-) Salários e Outras Gratificações	(436.127)	(376.151)
(-) Gerais	-	(3.706)
Lucro Bruto	10.092.268	10.124.601
Despesas Operacionais	(5.164.940)	(4.598.091)
Despesas de Vendas	(453.069)	(417.339)
(-) Salários e Outras Gratificações	(304.441)	(335.122)
(-) Comissões	(128.884)	(63.482)
(-) Propaganda e Publicidade	(19.744)	(18.735)
Despesas Administrativas	(4.711.871)	(4.180.752)
(-) Gerais Administrativas	(5.178.034)	(5.249.050)
(-) Depreciações e Amortizações	(147.581)	(138.221)
(-) Tributos e Contribuições	(93.562)	(88.464)
(-) Despesas Financeiras	(71.242)	(62.777)
(+) Receitas Financeiras	950.532	591.684
(-) Provisão para Devedores Duvidosos	(110.334)	767.366
(-) Reversão PDD Outros Créditos	(70.935)	-
(+/-) Outras Receitas e Despesas	9.285	(1.291)
Resultado Operacional	4.927.328	5.526.510
Resultado do Exercício Antes da Provisão do IRPJ E CSLL	4.927.328	5.526.510
(-) Contribuição Social	(406.478)	(372.447)
(-) Imposto de Renda	(1.105.105)	(1.010.574)
Resultado Líquido do Exercício	3.415.744	4.143.490

ioao@zpar.com.br

D4Sign
Assinado
João Antonio Zogbi Filho

marcelo.perrucci@mvcp.com.br

D4Sign
Assinado
Marcelo Perrucci

natalia.goncalves@sfbarrros.com.l

D4Sign
Assinado
Natalia Gonçalves Vieira

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
João Antônio Zogbi Filho
Diretor
CPF: 029.532.968-83

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
Marcelo Perrucci
Diretor
CPF: 088.493.398-95

Natália Gonçalves Vieira
Contadora
CRC: 1SP 306.595/O-0
CPF: 359.612.638-00

SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

CNPJ: 03.996.434/0001-81

Demonstração da Muta  o do Patrim  nio Líquido

em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Capital Social Integralizado	Reserva de Lucros	Distribui��o de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	55.756.368	8.328.227	(2.500.000)	61.584.595
Capital Social Integralizado	-	-	-	-
Redu��o de Capital Social	-	-	-	-
AFAC - Adto. para Futuro Aumento de Capital	-	-	-	-
Capital Social a Integralizar	-	-	-	-
Ajuste de Exerc��cio Anterior	-	-	-	-
Reserva de Lucros	-	(3.828.227)	2.500.000	(1.328.227)
Dissolu��o Parcial da Sociedade	-	-	-	-
Distribui��o de Lucros	-	-	(4.500.000)	(4.500.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	55.756.368	4.500.000	(4.500.000)	55.756.368

ioao@zpar.com.br

D4Sign
Assinado
João Ant  nio Zogbi Filho

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
João Ant  nio Zogbi Filho
Diretor
CPF: 029.532.968-83

marcelo.perrucci@mvcp.com.br

D4Sign
Assinado
Marcelo Perrucci

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
Marcelo Perrucci
Diretor
CPF: 088.493.398-95

natalia.goncalves@sfbarrros.com.l

D4Sign
Assinado

Natália Gonçalves Vieira
Contadora
CRC: 1SP 306.595/O-0
CPF: 359.612.638-00

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 2025 e 2024

(Em Reais)

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do Exercício	3.415.744	4.143.490
(+/-) Itens que não afetam o Caixa Operacional		
Provisão para Devedores Duvidosos	181.269	-
Depreciação e amortização	147.581	138.221
	328.850	138.221
Resultado Líquido Ajustado	3.744.594	4.281.710
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Δ (Aumento) Redução no Ativo		
Titulos a Receber	(163.185)	(358.073)
Outros Créditos	1.014.267	53.927
Despesas Antecipadas	-	-
Adiantamentos	(8.478)	1.588
Impostos a Compensar	(1)	(2)
Δ Aumento (Redução) no Passivo		
Fornecedores	199.670	(19.220)
Contas a Pagar	(277.442)	(4.162.479)
Obrigações Tributárias	109.589	34.594
Obrigações e Encargos Sociais	25.696	5.637
(=) Δ Caixa Líquido das Atividades Operacionais	900.116	(4.444.028)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisições de Bens do Imobilizado e Intangível	(13.802)	(148.567)
Propriedade para Investimento	(988.000)	-
(=) Δ Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(1.001.802)	(148.567)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Capital Social Subscrito	-	-
Ações Próprias em Tesouraria	-	-
Prejuízos Acumulados	-	-
Dividendos Pagos	(4.500.000)	(2.500.000)
(=) Δ Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	(4.500.000)	(2.500.000)
(=) Δ Aumento/(Redução) Líquido de Caixa	(857.091)	(2.810.885)
Caixa no Início do Período	3.460.083	6.270.968
Caixa no Final do Período	2.602.991	3.460.083
(=) Δ Aumento/(Redução) Líquido de Caixa	(857.091)	(2.810.885)

ioao@zpar.com.br

D4Sign
Assinado
João Antonio Zogbi Filho

marcelo.perrucci@mvp.com.br

D4Sign
Assinado
Marcelo Perrucci

natalia.qoncalves@sfbarras.com.l

D4Sign
Assinado

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
João Antônio Zogbi Filho
Diretor
CPF: 029.532.968-83

Shopping Center Itapecerica da Serra S/A
Marcelo Perrucci
Diretor
CPF: 088.493.398-95

Natália Gonçalves Vieira
Contadora
CRC: 1SP 306.595/O-0
CPF: 359.612.638-00

SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A

CNPJ: 03.996.434/0001-81

Notas Explicativas Às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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 2025 e 2024 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 e Equivalente de Caixa:** As aplicações financeiras de liquidez imediata referem-se a aplicações em fundos de Renda Fixa (Trust RF DI e Empresa RF DI), ambos do banco Itaú Unibanco.

<u>Caixas e Equivalentes de Caixa</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa Geral	2.500	2.500
Bancos Conta Movimento	23.497	18.682
Aplicações Financeiras	2.576.994	3.438.901
	<u>2.602.991</u>	<u>3.460.083</u>

2. **Títulos a Receber:**

<u>Títulos a Receber</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Circulante</u>		
Clientes (Estacionamento e Locação)	1.147.979	1.145.305
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(94.058)	(79.752)
	<u>1.053.921</u>	<u>1.065.553</u>
<u>Não Circulante</u>		
Clientes Locação	3.534.165	3.373.654
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(2.177.893)	(2.081.864)
	<u>1.356.272</u>	<u>1.291.789</u>

Provisão para Créditos 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\$14.306, uma vez que o saldo anterior da PCLD em 31/12/2024 era de R\$79.752.

- b) Não Circulante:** Com relação a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa sobre os valores dos títulos a Receber, classificados no "Não 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\$96.028, uma vez que o saldo anterior da PCLD em 31/12/2024 era de R\$2.081.864.

Em razão do acima citado, o impacto líquido total no resultado foi negativo em R\$110.334.

- 3. Outras Contas a Receber:** O saldo de R\$1.777.877 corresponde aos valores a receber por fornecimentos de adiantamentos concedidos ao Condomínio Itapecerica Shopping.

<u>Outros Créditos</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Condomínio Shopping Itapecerica	3.737.320	3.736.820
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(1.959.443)	(1.959.443)
	<u>1.777.877</u>	<u>1.777.377</u>

- 4. Propriedades para Investimento:** O saldo de R\$54.379.637 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\$49.143 compete aos adiantamentos de clientes.
- 7. Outras Obrigações:** O saldo de R\$417.931 compete aos valores a receber do período de 2013 a 2016. Com relação a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa sobre Outros Valores a Receber, classificados no "Passivo Não-Circulante", foi efetuada uma reversão, seguindo os critérios e avaliações individualizadas dos inadimplentes pelos escritórios jurídicos externos. Essa reversão teve um impacto positivo no resultado de R\$108.262, uma vez que o saldo anterior da PCLD em 31/12/2024 era de R\$1.284.102. O saldo de R\$147.055 corresponde à provisão da contrapartida viária referente à obra do calçadão da Rua Major Teles junto à Prefeitura de Itapecerica da Serra, sendo este, reajustado mensalmente pelo índice IPCA/IBGE.

<u>Outras Obrigações</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Outros Valores a Receber	1.593.771	1.713.532
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(1.175.840)	(1.284.102)
	<u>417.931</u>	<u>429.430</u>
Provisão Obra Calçadão Rua Major Teles	147.055	-

- 8. Lucros e Dividendos a Pagar Apurados até 2025:** Nos termos da lei, para evitar o IRRF desses lucros e dividendos e seu cômputo para a tributação mínima exige-se que a distribuição tenha sido aprovada até 31 de dezembro de 2025.

Para isso, a aprovação deve ser efetuada até 31 de dezembro de 2025 pelo órgão competente da pessoa jurídica em observância às normas de direito privado e considerando também as disposições dos atos constitutivos da pessoa jurídica. Tal exigência se aplica independentemente do tipo societário e do período em que o lucro foi gerado, inclusive àquele referente ao mês de dezembro de 2025.

No caso de sociedades anônimas, por exemplo, a aprovação deve se dar, em regra, pela assembleia geral, que é o órgão competente de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, para deliberar o pagamento dos lucros e dividendos.

Eventual proposta de distribuição elaborada pela administração da sociedade não supre a necessidade da deliberação pelo órgão competente até a data prevista na lei, ou seja, 31 de dezembro de 2025. Essa competência, contudo, pode ser atribuída aos órgãos da administração no caso de dividendo intermediários, se o estatuto da Companhia assim dispuser, conforme dispõe o artigo 204 da Lei nº 6.404 de 1976. Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 18 de dezembro de 2025, foi deliberada a proposta de distribuição e pagamento de dividendos intermediários no montante de **R\$2.940.000**, com base no saldo de lucros acumulados apurados no atual exercício social, conforme demonstrações financeiras de 31/10/2025.

Além disso, a lei também determina como condição para não tributação que os lucros e dividendos sejam exigíveis nos termos da legislação civil ou empresarial e que o seu pagamento, crédito, emprego ou entrega ocorra nos termos originalmente previstos no ato de aprovação.

Para lucros apurados até 2024, será necessária a aprovação pelo órgão competente até 31 de dezembro de 2025 e que o pagamento dos lucros e dividendos seja realizado nos termos originalmente previstos no ato de aprovação até 2028. O valor dos lucros e dividendos cuja distribuição tenha sido aprovada pelo órgão competente da sociedade devem ser registrados no da entidade (circulante e não-circulante, em conformidade com o cronograma estipulado para pagamento) e a partir desse momento não poderão entrar no cômputo da base de cálculo dos juros sobre capital próprio de que trata o art. 9º da Lei nº 9.249, de 1995.

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

joao@zbar.com.br

D4Sign
Assinado
João Antonio Zogbi Filho

marcelo.perrucci@scfbar.com.br

D4Sign
Assinado
Marcelo Perrucci

natalia.goncalves@sfbarras.com.br

D4Sign
Assinado
Natalia Gonçalves Vieira

Shopping Center Itapeverica da Serra S/A

João Antônio Zogbi Filho

Diretor

CPF: 029.532.968-83

Shopping Center Itapeverica da Serra S/A

Marcelo Perrucci

Diretor

CPF: 088.493.398-95

Natália Gonçalves Vieira

Contadora

CRC: 1SP 306.595/O-0

CPF: 359.612.638-00

D4Sign 4cd7a0d3-4eb4-4fa1-a480-e6f97614b60a - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

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 2025, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, permanecendo esta diretoria ao inteiro dispor dos Senhores Acionistas para quaisquer esclarecimentos que desejarem.

São Paulo, 25 de agosto de 2026

ITA - Demonstrações Financeiras 2025 pdf

Código do documento 4cd7a0d3-4eb4-4fa1-a480-e6f97614b60a



Assinaturas



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

João Antonio Zogbi Filho



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

Marcelo Perrucci



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



Eventos do documento

27 Aug 2026, 13:15:18

Documento 4cd7a0d3-4eb4-4fa1-a480-e6f97614b60a **criado** por CONTRATOS ITA (87ab7dd3-d0e9-4c77-b87f-5ca6fc4c81fd). Email: financeiro@itapecericashopping.com.br. - DATE_ATOM: 2026-08-27T13:15:18-03:00

27 Aug 2026, 13:19:46

Assinaturas **iniciadas** por CONTRATOS ITA (87ab7dd3-d0e9-4c77-b87f-5ca6fc4c81fd). Email: financeiro@itapecericashopping.com.br. - DATE_ATOM: 2026-08-27T13:19:46-03:00

27 Aug 2026, 13:36:29

NATALIA GONÇALVES VIEIRA **Assinou como parte** - Email: natalia.goncalves@sfbarrros.com.br - IP: 187.9.112.91 (187-9-112-91.customer.tdatabrasil.net.br porta: 45368) - [Geolocalização: -23.53936595709825 -46.79568666850646](#) - Documento de identificação informado: 359.612.638-00 - DATE_ATOM: 2026-08-27T13:36:29-03:00

27 Aug 2026, 13:41:56

JOÃO ANTONIO ZOGBI FILHO **Assinou como parte** (d90283df-066e-4ee3-9853-14c7b3ffc7f7) - Email: joao@zpar.com.br - IP: 179.191.86.10 (reverso1.grupoazpar.com.br porta: 52328) - Documento de identificação informado: 029.532.968-83 - DATE_ATOM: 2026-08-27T13:41:56-03:00

27 Aug 2026, 14:18:53

MARCELO PERRUCCI **Assinou como parte** (36da3639-3222-436a-9457-342d186a69a2) - Email: marcelo.perrucci@mvcp.com.br - IP: 190.89.143.193 (190.89.143.193 porta: 42802) - [Geolocalização: -23.715028755932646 -46.850047277608375](#) - Documento de identificação informado: 088.493.398-95 -

DATE_ATOM: 2026-08-27T14:18:53-03:00

Hash do documento original

(SHA256):7cbe56220ef982e14033d841cd512d8e2040db43860f9093e08a94989f56bd44

(SHA512):f7348a7cb4af75131897eb06806069fe756a91feac96cf479683fd44261d765b41b099f9796cf5e0eaca7b2a060cc811882812c553b91e67c531548add75727c

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**.
