



Shopping Center Ibirapuera S.A.

CNPJ 58.579.467/0001-18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31/12/2020

Senhores Acionistas: O Conselho de Administração da Shopping Center Ibirapuera S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias, apresenta o Relatório da Administração, as Demonstrações Contábeis e o Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2020.

Contexto Operacional:

O objeto social da Empresa consiste na realização de negócios imobiliários em geral, plano em que se destaca a propriedade de 88 sucs - salões de uso comercial - destinados à locação, todos localizados no Shopping Center Ibirapuera, abrangendo área privativa de piso de quase 15.500m², incluídas as quatro novas lojas adquiridas em 2020.

Desse modo, a posição consolidada da Sociedade no final de 2020 alcançou participação condominial de aproximadamente 27%, o que preserva a sua condição de principal condômina do Empreendimento.

II. Destaques do Exercício:

a) Por conta da pandemia causada pela Covid-19, o ano de 2020 foi inesperado e altamente desafiador, levando pessoas e empresas a reverem seus projetos, pelo menos no curto e médio prazos e buscaram uma adaptação circunstancial, na medida em que os planos formulados para 2020 foram substancialmente alterados em função da interrupção temporária das atividades e das diferentes condições de arandamento ou de restrição por determinação legal e das próprias modificações de hábitos.

A gestão dos negócios teve que ser redirecionada para atender às situações que se apresentaram, levando a que as expectativas fundamentadas no cenário existente na passagem de 2019 para 2020 não pudessem ser concretizadas.

Diante desse complexo quadro, a administração da Shopping Center Ibirapuera S/A tomou a iniciativa de isentar os seus locatários de 12 (doze) dias do pagamento do aluguel do mês de março de 2020, bem como da isenção integral dos pagamentos dos aluguéis dos meses de abril e maio e de conceder descontos nos meses subsequentes: 70% em julho e agosto, 60% em setembro, 50% em outubro; 40% em novembro e 30% no mês de dezembro.

Essa atitude, vale ressaltar, ainda permanece no início de 2021: em janeiro e fevereiro houve concessão de desconto de 20% e em março de 70% e essa política ainda tenderá a ser mantida principalmente na fase mais aguda da pandemia, que corresponde à que ainda nos encontramos.

b) Em consequência direta dessa situação, o desempenho da Companhia foi bastante comprometido:

• As Receitas de Aluguéis, compostas pelas rendas decorrentes da locação de suc's e as provenientes das áreas comuns, alcançaram em 2020 R\$ 23.284 mil, com redução de 20% comparativamente ao ano anterior.

• Paralelamente, houve substancial crescimento das Despesas Financeiras, quase que integralmente derivados dos descontos de aluguel concedidos, que corresponderam a R\$ 7.219 mil no ano.

• O montante das Despesas Administrativas e Gerais foi de R\$ 14.168 mil em 2020, quase no mesmo nível do registrado em 2019, com crescimento inferior a 1%.

• Nesse item de despesas estão incluídos os correspondentes encargos das unidades não locadas - despesas condominiais, IPTU e fundo de promoção - que totalizaram em 2020 R\$ 4.636 mil, registrando redução no ano de 45%, o que não inclui, entretanto, a área do Espaço Ibirapuera, cuja contabilização é feita separadamente e é registrada em nome da própria subsidiária (Espaço Ibirapuera S/A) constituída em julho/2019, representando prejuízo no ano de R\$ 2.553 mil.

• Especialmente como resultante desses pontos, em 2020 houve prejuízo de R\$ 94 mil.

c) Nesse complexo 2020, a taxa de vacância voltou a subir, atingindo 19,7% no final do ano, sem incluir a área do denominado Espaço Ibirapuera, que há bom tempo não está em atividade. Vale registrar que, além das dificuldades decorrentes da pandemia, o reduzido sucesso comercial do Espaço Ibirapuera, ocupando grande parte do SUC Jurupis 050, levou a administração a considerar outras opções de destinação para a área, atualmente em fase de prospecção. No que diz respeito a novas lojas merece destaque a inauguração da Renner ocorrido no final do ano. d) As quatro novas lojas adquiridas em 2020 corresponderam a um acréscimo de área privativa de 650,36m², representando aumento de participação condominial de 0,9995% e implicaram investimento de aproximadamente R\$ 8,2 milhões. Nesse mesmo contexto, como fato subsequente, em fevereiro/2021 a Companhia adquiriu loja adicional com área privativa de 68,51m², correspondendo a fração ideal de 0,1053%.

e) A distribuição de dividendos proposta no encerramento do exercício de 2020 é de R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), valor proveniente da utilização das Reservas de Lucros, diante da apuração de prejuízo em 2020.

III. Outros Registro:

De maneira destacada registramos a qualidade e a capacidade de adaptação - aos grandes desafios que se apresentaram - da equipe de funcionários e demais colaboradores e fornecedores, que assim são bastante merecedores dos nossos agradecimentos, estendidos também aos nossos acionistas, contribuindo de maneira positiva para a gestão e operações da Sociedade e ainda fazemos certa a nossa confiança de que essa positiva atitude será preservada seja qual for o cenário futuro.

São Paulo, 27 de abril de 2021
Conselho de Administração e Diretoria

Balanco Patrimonial em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 (Em Reais)			
	Notas	2020	2019
Ativo			
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa:			
- Caixa e Bancos		937.454	785.833
- Aplicações Financeiras	(4)	2.500.418	6.341.620
Total de Caixa e Equivalente de Caixa		3.437.872	7.127.453
Contas a Receber	(5)	3.112.723	3.774.810
Outros Créditos		293.217	290.468
Total do Circulante		6.843.812	11.192.731
Não Circulante			
Bens a Entregar aos Acionistas		2.893.791	2.893.791
Partes relacionadas	(8.a)	3.140.965	606.965
Investimentos	(6)	4.812.877	12.057.058
Bens em comodato	(7)	8.702.672	9.096.869
Imobilizado	(7)	80.103.040	71.108.596
Total do Não Circulante		99.653.345	95.763.279
Total do Ativo		106.497.157	106.956.010

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - 31 de Dezembro de 2020 e 2019 (Em Reais)						
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Lucros Retidos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	48.839.319	23.567	9.222.031	34.275.148	-	92.360.065
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	9.732.894	9.732.894
Destinações:						
Reserva Legal	-	-	486.645	-	(486.645)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	6.246.249	(6.246.249)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	48.839.319	23.567	9.708.676	40.521.397	-	99.092.959
Prejuízo do Exercício	-	-	-	-	(94.199)	(94.199)
Prescrição de dividendos distribuídos	-	-	-	24	-	24
Destinações:						
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(1.500.000)	(1.500.000)
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	(1.594.199)	1.594.199	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	48.839.319	23.567	9.708.676	38.927.222	-	97.498.784

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras (Em Reais)

1. Contexto Operacional: A Sociedade foi constituída no dia primeiro de dezembro de 1987, tendo como objetivo intermediar a compra do Shopping Center Ibirapuera entre os lojistas e a COMIND Participações S.A. Inicialmente possuía prazo de duração determinado até 31 de dezembro de 1993, o qual foi alterado para indeterminado em AGE de 22.11.93. Sua atividade operacional concentra-se na locação de suas lojas próprias situadas no Shopping Center Ibirapuera. A partir de 1998, com o início do processo de outorga de escrituras definitivas de imóveis da Companhia, compromissados com seus acionistas e com a segregação das Lojas a Baixar, no ativo imobilizado, os efeitos da depreciação correspondentes a essas lojas, não mais oneram os resultados dos exercícios. **2. Apresentação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com práticas contábeis de acordo com as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, inclusive as decorrentes da Lei nº 11.638/07, e de acordo com o Pronunciamento do Comitê Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade CFC, particularmente a NBC/TG 1000, aplicável a pequenas e médias empresas. As demonstrações financeiras para submeter à Assembleia foram aprovadas pela administração em 05 de fevereiro de 2021. **Base de preparação: a. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **b. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade. **c. Uso de estimativas e julgamentos:** A elaboração das demonstrações financeiras requer a utilização de estimativas para o reconhecimento de certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Sociedade incluem, portanto, estimativas referentes à avaliação de ativos financeiros a valor justo, análise do risco de crédito na determinação da provisão para devedores duvidosos, provisões necessárias para passivos contingentes e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às referidas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. **d. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico. **3. Sumário das Principais Práticas Contábeis:** A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras. **a) Receita operacional:** A receita de aluguel é reconhecida no resultado linearmente durante a vigência dos contratos de locações. **b) Despesas financeiras:** As despesas financeiras compreendem, basicamente, despesas de juros e despesas bancárias. **c) Ativo Circulante:** O ativo circulante é demonstrado pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **d) Caixa e equivalentes de caixa:** Compreendem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Empresa na gestão das obrigações de curto prazo. As aplicações financeiras representam aplicações em fundos de investimento com disponibilidade imediata, caracterizando instrumentos financeiros mantidos pela Sociedade e registrados pelo valor de custo acrescido dos rendimentos incorridos até a data do balanço. **e) Redução ao valor recuperável (impairment):** **(i) Ativos financeiros não derivativos:** Ativos financeiros são avaliados a cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de impairment. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui: • Inadimplência ou atrasos do devedor; • Reestruturação de um valor devido a Empresa em condições que a Empresa não consideraria em condições normais; • Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência; • Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores; • O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou; • Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um Grupo de ativos financeiros. **(ii) Ativos não financeiros:** Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revisados a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável. Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. As perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida. **f) Provisões:** Uma provisão é reconhecida se, em função de um evento passado, a Empresa tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. **Provisão Crédito de Liquidação Duvidosa:** Constituída em montante considerado suficiente para fazer face a possíveis perdas, considerando o resultado de análise individual dos devedores. Estão registradas como redutoras de Contas a Receber. **g) Investimentos:** Representados pela participação de 98,83% no Capital Social da empresa SCI Administradora Ltda., a qual tem por objetivo a administração do Shopping Center Ibirapuera e 100,00% no Capital Social da empresa Espaço Ibirapuera S.A. **h) Imobilizado:** Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada. Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Empresa. Gastos com simples manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou, em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, menos seus valores

residuals estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é geralmente reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo.

i) Passivo Circulante: O passivo circulante é demonstrado pelos seus valores originais, acrescidos dos encargos e variações monetárias incorridas, quando aplicável. **j) Provisão de Férias e Encargos:** Estão provisionadas integralmente pela parte vencida e proporcional a vencer, acrescidos dos respectivos encargos até a data do balanço. **k) Obrigações com Acionistas:** Em 1998, as Lojas compromissadas com os acionistas foram segregadas em conta própria do Imobilizado, procedendo-se as baixas por ocasião das outorgas de escrituras definitivas. Este mesmo montante está registrado na conta Obrigações com Acionistas, no Passivo Não Circulante, visando uma apresentação segregada deste assunto. **l) Impostos Correntes:** Imposto de Renda e Contribuição Social foram mensurados e contabilizados com base no regime de Lucro Presumido. As alíquotas usadas são aquelas em vigor nas datas dos balanços.

4. Aplicação Financeira:

Descrição	2020	2019
Banco Santander - Corporate DI	-	1.222.529
Banco Itaú - VIP DI	-	5.119.090
Aplicação Itaú Kinea Absoluto	1.000.193	-
Aplicação Global Dinam RF - Itaú	1.500.225	-
Saldo	2.500.418	6.341.620

5. Contas a Receber:

Descrição	2020	2019
Aluguéis	6.244.551	6.906.065
Encargos de Locação em Atraso	2.058.593	1.401.506
IPTU	552.410	383.670
Outros Valores a Receber	602.282	41.982
Provisão para Devedores Duvidosos	(6.345.113)	(4.958.413)
Saldo	3.112.723	3.774.810

6. Investimentos: Registrado de acordo com o método da equivalência patrimonial, incluindo avaliação da necessidade de se reconhecer perda adicional sobre seu valor recuperável, quando aplicável. A movimentação contábil nos exercícios é a seguinte:

Descrição	Administradora Ltda.	Espaço Ibirapuera S.A.	Total
Saldos em 31/12/2019	12.057.058	-	12.057.058
Dividendos recebidos	(7.116.084)	-	(7.116.084)
Equivalência Patrimonial	(128.097)	-	(128.097)
Saldo em 31/12/2020	4.812.877	-	4.812.877

7. Imobilizado:

A movimentação do imobilizado em 2020 foi:

Custo	Taxa de depreciação %	2019	Adições (Baixas)	Trans ferências	2020
Terrenos		30.469.157	-	-	30.469.157
Imóveis (a)	1% e	101.510.722	8.543.073	-	110.053.795
Máquinas e Equipamentos	10%	5.581	-	-	5.581
Móveis e Utensílios	10%	114.506	-	-	114.506
Instalações	10%	5.807	-	-	5.807
Equipe de Processamento de Dados	20%	27.116	-	-	27.116
Benefiteiras em Propriedade de 3ºs	33%	170.000	-	-	170.000
Fundo de Obras CSCI (b)		8.367.632	3.063.686	-	11.431.264
Saldo		140.670.521	11.606.759	-	152.277.280

Depreciação

Imóveis	(69.265.055)	(2.607.322)	-	(71.872.377)
Máquinas e Equipamentos	(16.941)	(4.993)	-	(21.934)
Móveis e Utensílios	(77.006)	-	-	(77.006)
Instalações	(5.807)	-	-	(5.807)
Equipe de Processamento de Dados	(27.116)	-	-	(27.116)
Benefiteiras em Propriedade de 3ºs	(170.000)	-	-	(170.000)
Saldo	(69.561.925)	(2.612.315)	-	(72.174.240)

Saldo Líquido do Imobilizado

Saldo Líquido do Imobilizado	71.108.596	8.994.444	-	80.103.040
Bens em Comodato (c)	9.096.869	(394.197)	-	8.702.672
Imobilizado e bens em Comodato	80.205.465	8.600.247	-	88.805.712

A Sociedade mantém registros e controles individualizados dos seus bens, os quais possibilitam eventuais necessidades de identificação de perdas e mudanças de estimativas em suas vidas úteis. a) Em 2020 houve as aquisições dos SUCS CB 036, 204, 220 e JU 063. b) Fundos de Obras CSCI, em conformidade com a deliberação na Assembleia Geral Extraordinária junto ao Condomínio do Shopping Center Ibirapuera, realizada em 02 de fevereiro de 2018, será dada a continuidade a execução do Projeto de Revitalização do Shopping. A revitalização será custeada com a retenção de 70% das receitas de áreas comuns, a título de fundos de obras, devendo ser distribuídos 30% restantes aos condôminos a partir de abril de 2018. c) Bens em comodato: Conforme instrumento particular de contrato de comodato de uso comercial do SUC 050 entre Shopping Center Ibirapuera S.A. e sua controlada Espaço Ibirapuera S.A., datado em 28/10/2019, com prazo

Demonstração do Resultado para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 (Em Reais)			
	Notas	2020	2019
Receita Operacional Líquida		24.921.652	28.670.388
Receitas (Despesas) Operacionais			
Taxa de Administração sobre Aluguéis		(749.283)	(1.089.004)
Administrativas e Gerais	(14)	1.167.873	(14.040.899)
Resultado da Equivalência Patrimonial	6	(128.097)	(441.753)
Receitas Financeiras		317.454	551.266
Despesas Financeiras		(7.242.255)	(212.194)
Tributárias		(648.983)	(1.208.966)
Resultado Operacional		2.302.615	13.112.344
Imposto de Renda		(1.756.011)	(2.478.537)
Contribuição Social		(640.803)	(900.913)
(Prejuízo)/Lucro Líquido do Exercício		(94.199)	9.732.894
(Prejuízo)/Lucro Líquido por Ação		-	R\$ 0,10

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Demonstração dos Fluxos de Caixa

31 de Dezembro de 2020 e 2019 (Em Reais)

	2020	2019
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais	2.302.615	13.112.344
Lucro Líquido antes dos Impostos	2.302.615	13.112.344
Itens que não afetam o Caixa:		
Depreciação	3.006.512	1.981.929
Equivalência Patrimonial	128.097	(441.754)
Lucro Ajustado	5.432.224	14.652.519
(Aumento) Redução nas Contas a Receber	662.086	3.797
(Aumento) Redução em Outros Créditos	(2.749)	(18.730)
Aumento (Redução) nas Contas a Pagar	157.293	15.540
Aumento (Redução) das Obrigações Sociais e Tributárias	3.941	9.146
Aumento (Redução) nas Provisões Tributárias	(82.179)	(10.252)
Aumento (Redução) Dividendos Pagos	(1.499.833)	(2.999.863)
Aumento (Redução) da Provisão de Férias	3.424	2.791
Aumento (Redução) Provisão com despesas em controladas	2.552.775	450.568
Caixa Proveniente das Operações	7.231.882	12.105.516
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.396.814)	(3.379.450)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	4.835.068	8.726.066
Atividades de Investimentos		
Adições ao Imobilizado	(11.606.758)	(9.229.369)
Investimento na controlada Espaço Ibirapuera	-	(10.000)
Dividendos Recebidos	7.116.085	-
Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos	(4.490.673)	(9.239.369)
Atividades de Financiamentos		
Dividendos Propostos	(1.500.000)	(3.000.000)
Empréstimos a Controlada	(2.534.000)	(606.965)
Prescrição de dividendos distribuídos	24	-
Caixa Utilizado nas Atividades de Financiamentos	(4.033.976)	(3.606.965)
Redução de Caixa e Equivalentes	(3.689.581)	(4.120.268)
Caixa e Equivalentes no Início do Exercício	7.127.453	11.247.721
Caixa e Equivalentes no Final do Exercício		