



Shopping Center Ibirapuera S.A.

CNPJ 58.579.467/0001-18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31/12/2021

Senhores Acionistas: O Conselho de Administração do 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 31/12/2021.

I. Contexto Operacional:
O objeto social da Empresa consiste na realização de negócios imobiliários em geral, plano em que se destaca a propriedade de 92 sucs - salões de uso comercial - destinados à locação, todos localizados no Shopping Center Ibirapuera, abrangendo área privativa de piso de aproximadamente 15.700m², incluídas as quatro novas lojas adquiridas em 2021.

Desse modo, a posição consolidada da Sociedade no final de 2021 alcançou participação condominial de 27,4372%, o que preserva a sua condição de principal condômina do Empreendimento.

II. Destaques do Exercício:
a) As menores restrições decorrentes da pandemia em 2021 permitiram certo alívio e corresponderam ao início de um processo de recuperação das operações de uma maneira geral. Após a nova e completa interrupção das atividades por determinação legal, entre 6/março e 17/abril, embora ainda perdurasse por certo tempo limitações de ocupação, gradualmente foi possível observar-se evolução positiva dos negócios. Nesse plano vale ressaltar que os descontos de aluguel em caráter mais amplo puderam ser interrompidos a partir de junho.

b) Na composição do Lucro Líquido de 2021, que alcançou R\$ 10.408 mil, revertendo a situação de prejuízo registrada em 2020, merecem destaque:
• As Receitas brutas de Aluguéis, compostas pelas rendas decorrentes da locação de suc's e as provenientes das áreas comuns, que alcançaram R\$ 29.357 mil em 2021, representando aumento de 26% comparativamente ao ano anterior.
• Ainda fazendo referência às Receitas de Aluguéis, o respectivo montante líquido, após reflexo dos descontos concedidos, atingiu R\$ 25.350 mil em 2021, significando elevação de 58% no exercício.
• As Despesas Administrativas e Gerais representaram R\$ 14.854 mil, cerca de 5% acima do valor registrado no exercício anterior, ressaltando-se que em sua composição estão incluídos os encargos das unidades não locadas - despesas condominiais, IPTU e fundo de promoção - que totalizaram em 2021 R\$ 6.543 mil, além do prejuízo apurado na área do Espaço Ibirapuera da ordem de R\$ 2.459 mil e da Depreciação do Imobilizado no montante de R\$ 2.358 mil.
• Por outro lado, relativamente ao próprio Espaço Ibirapuera é relevante mencionar que a totalidade do prejuízo acumulado entre 2019 e 2021 foi objeto de reversão e transformada em Adiantamento para futuro Aumento de Capital da subsidiária, atenuando, desse modo, o impacto sobre as contas de resultado em 2021.

c) Nesse ainda complexo cenário de 2021 merece destaque a locação em novembro de parte do suc Jurupis 050 (ocupado anteriormente pelo Espaço Ibirapuera), para ampliação da marca Fenner, com

inauguração prevista para o 2º semestre de 2022. Vale ressaltar, a propósito, que essa medida, de busca de opções de destinação para essa área, vai ao encontro da decisão anteriormente anunciada de descontinuidade da atividade do Espaço Ibirapuera em função de seu reduzido desempenho comercial.

d) A taxa total de vacância (inclusive suc Jurupis 050) no final de 2021 situou-se em 28%, significando certa recuperação comparativamente à registrada no final de 2020, de 37%.

e) As quatro novas lojas adquiridas em 2021 corresponderam a um acréscimo de área privativa de 278.53m², representaram aumento de participação condominial de 0,4281% e implicaram investimento de R\$ 3 milhões.

f) A distribuição de dividendos proposta no encerramento do exercício de 2021 é de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).

III. Outros Registros:
Novamente e de maneira destacada reconhecemos a qualidade e a capacidade de adaptação - aos grandes desafios que ainda 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 realização das 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, 15 de março de 2022.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (EM REAIS)		
Notas	2021	2020
ATIVO		
Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa:		
Caixa e Bancos	3.104.281	937.454
Aplicações Financeiras	-	2.500.418
Total de Caixa e Equivalente de Caixa	(3) 3.104.281	3.437.872
Contas a Receber	(4) 3.807.460	3.112.723
Outros Créditos	282.522	293.217
Total do Circulante	7.194.263	6.843.812
Não Circulante		
Bens a Entregar aos Acionistas	2.893.791	2.893.791
Partes relacionadas	(7.a) 133.214	3.140.965
Investimentos	(5) 3.460.141	4.812.877
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	(7.a) 5.462.027	-
Bens em comodato	(6.c) -	8.702.672
Imobilizado	(6) 93.856.543	80.103.040
Total do Não Circulante	105.805.716	99.653.345
Total do Ativo	112.999.979	106.497.157

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Notas	2021	2020
Circulante		
Obrigações Sociais e Tributárias	327.511	265.494
Imposto de Renda	758.706	634.581
Contribuição Social	275.626	232.139
Dividendos Propostos	(9.c) 1.300.057	1.500.303
Férias e Encargos a Pagar	61.637	60.584
Contas a Pagar	775.414	408.138
Provisão para Despesas de Controladas	(7.b) -	3.003.343
Total do Circulante	3.498.951	6.104.582
Não Circulante		
Obrigações com Acionistas	2.893.791	2.893.791
Total do Não Circulante	2.893.791	2.893.791
Patrimônio Líquido		
Capital Social	48.839.319	48.839.319
Reserva de Capital	23.567	23.567
Reserva Legal	9.767.864	9.708.676
Reserva para Expansão	5.500.000	-
Lucros Retidos	42.476.487	38.927.222
Total do Patrimônio Líquido	106.607.237	97.498.784
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	112.999.979	106.497.157

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (EM REAIS)			
	Notas	2021	2020
	10	24.805.887	24.921.652
Receita Operacional Líquida			
Receitas (Despesas) Operacionais		(997.628)	(749.283)
Taxa de Administração sobre Aluguéis		(14.854.149)	(14.167.873)
Administrativas e Gerais		(562.060)	(128.070)
Resultado da Equivalência Patrimonial	6	298.412	317.454
Receitas Financeiras		(32.647)	(7.242.255)
Despesas Financeiras		(815.123)	(648.983)
Tributárias		5.462.027	-
Outras Receitas - Reversão de Provisão	7.b	-	-
Resultado Operacional		13.304.719	2.302.615
Imposto de Renda		(2.123.254)	(1.756.011)
Contribuição Social		(773.012)	(640.803)
Lucro/(Prejuízo) Líquido do Exercício		10.408.453	(94.199)
Lucro/(Prejuízo) Líquido por Ação		0,10	0,00

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (EM REAIS)						
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Lucros Retidos	Reserva de Expansão	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	48.839.319	23.567	9.708.676	40.521.397	-	99.092.959
Prejuízo do Exercício	-	-	-	24	(94.199)	24
Prescrição de dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-
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
Lucro do Exercício	-	-	-	-	10.408.453	10.408.453
Destinações:						
Reserva Legal	-	-	59.188	-	(59.188)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(1.300.000)	(1.300.000)
Reserva de Expansão	-	-	-	-	5.500.000	5.500.000
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	3.549.265	(3.549.265)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	48.839.319	23.567	9.767.864	42.476.487	5.500.000	106.607.237

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

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 NBCFG 1000, aplicável a pequenas e médias empresas. As demonstrações financeiras para submeter à Assembleia foram aprovadas pela administração em 31/01/2022. **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 às 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. **Perdas estimadas de Créditos 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 redutores 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 residuais 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) **Férias e Encargos a Pagar:** 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 às 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.

3 Caixa e equivalentes de caixa:

	2021	2020
Caixa	200	200
Bancos		
Banco Santander	12.011	12.118
Banco Itaú S/A	3.089.300	908.176
Banco Santander - Fopag	2.770	16.960
Saldo	3.104.281	937.454

Aplicações financeiras

Aplicação Itaú Kinea Absoluto	-	1.000.193
Aplicação Global Dinam RF - Itaú	-	1.500.225
Saldo	-	2.500.418
Caixa e equivalentes de caixa	3.104.281	3.437.872

4 Contas a Receber

	2021	2020
Aluguéis	7.098.962	6.244.551
Encargos de Locação em Atraso	1.902.784	2.058.593
IPTU	417.282	552.410
Outros Valores a Receber	61.523	602.282
Perdas Estimadas de Créditos	(5.673.091)	(6.345.113)
Saldo	3.807.460	3.112.723

5 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:

	2021	2020
Descrição		
SCI Administradora Ltda.		
Saldos em 31/12/2020	4.812.877	-
Dividendos recebidos	(790.676)	-
Equivalência Patrimonial	(562.060)	-
Saldo em 31/12/2021	3.460.141	-

6 Imobilizado: A movimentação do imobilizado em 2021 foi:

	Taxa de deprec. %	2020	Adições (Baixas)	Transferências	2021
CUSTO					
Terrenos	-	30.469.157	-	-	30.469.157
Imóveis (a)	1% e 7,69%	110.053.795	3.824.687	9.096.869	122.975.351
Máquinas e Equipamentos	10%	39.944	-	-	39.944
Móveis e Utensílios	10%	77.006	-	-	77.006
Instalações	10%	5.807	-	-	5.807
Equip. de Processamento de Dados	20%	27.116	-	-	27.116
Benefícios em Propriedade de 3ºs	33%	170.000	-	-	170.000
Fundo de Obras CSCI (b)	-	11.431.319	3.584.618	-	15.015.937
Saldo		152.274.144	7.409.305	9.096.869	168.780.318

DEPRECIACÃO

Imóveis	(71.872.377)	(2.354.480)	(394.197)	(74.621.054)
Máquinas e Equipamentos	(18.797)	(3.994)	-	(22.791)
Móveis e Utensílios	(77.007)	-	-	(77.007)
Instalações	(5.807)	-	-	(5.807)
Equip. de Processamento de Dados	(27.116)	-	-	(27.116)
Benefícios em Propriedade de 3ºs	(170.000)	-	-	(170.000)
Saldo	(72.171.104)	(2.358.474)	(394.197)	(74.923.775)

SALDO LÍQUIDO DO IMOBILIZADO

BENS EM COMODATO (c)	80.103.040	5.050.831	8.702.672	93.856.543
IMOBILIZADO E BENS EM COMODATO	88.805.712	5.050.831	-	93.856.543

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 2021, houve as aquisições dos SUCS M061, J504, CB019 e M067. 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 à 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:** Cessão de espaço conforme instrumento particular de contrato de comodato de uso comercial do SUC0 050 entre Shopping Center Ibirapuera S.A. e sua controlada Espaço Ibirapuera S.A., datado de 28/10/2019, com prazo indeterminado. Em 29/10/2021, foi firmado instrumento particular de rescisão de contrato de comodato. As partes resolveram por mútuo e perfeito acordo rescindir o contrato supramencionado a partir de 31 de outubro de 2021. O imóvel foi transferido para o Ativo Imobilizado.

7 Partes relacionadas: a) Em 01/11/2019, foi firmado o instrumento particular de abertura de crédito rotativo entre o Shopping Center Ibirapuera S.A. e o Espaço Ibirapuera S.A. a título de mútuo, no valor de até R\$ 3.000.000 (três milhões de reais), sobre os valores não incidiram juros e atualização monetária. Em 16/11/2020 foi realizado um aditivo com o aumento do valor do crédito de mútuo no valor de até

R\$ 4.000.000 (quatro milhões de reais). Em 17/11/2021 foi realizado um aditivo com o aumento do valor do crédito de mútuo no valor de até R\$ 5.600.000 (cinco milhões e seiscentos reais). Conforme Ata de 21/12/2021, foi aprovada a transferência de parte do saldo de mútuo, no montante de R\$ 5.462.027, a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital no Espaço Ibirapuera S.A. b) **Saldos de passivo a descoberto da empresa controlada Espaço Ibirapuera S.A. que depende financeiramente da controladora.** Em 12/2021 a provisão, que montava em R\$ 5.462.027, foi revertida contra o resultado do exercício, uma vez que atualmente o único credor é o próprio Shopping Center Ibirapuera S.A. (investidor), que em 2022 irá aumentar o capital social da controlada, conforme mencionado no item anterior.

8 Contingências: Considerando as informações obtidas junto aos nossos assessores jurídicos de que não existem processos, autuações ou assuntos em discussão administrativa ou judicial avaliadas como perda provável ou possível, não foi constituída Provisão para contingências.

9 Patrimônio Líquido: a) **Capital Social:** O Capital Social em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 100.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. b) **Reservas e Retenções de Lucros:** A Reserva Legal é constituída mediante apropriação de 5% do Lucro Líquido do exercício, até o limite de 20% do Capital Social. Os **Lucros Retidos são constituídos com base em perspectivas de capitalização ou disponibilidade de caixa para futura distribuição.** c) **Dividendos Propostos:** Sobre o lucro líquido do exercício, após deduzidos eventuais Prejuízos Acumulados, os Estatutos Sociais prevêm, no mínimo, 25% para os acionistas, a título de dividendos. Avaliando as possibilidades de distribuir dividendos, com cenário de lucro no exercício findo em 2021, a administração propôs a distribuição de R\$ 1.300.000,00, que será submetida à aprovação em Assembleia Geral. d) **Prescrição de Dividendos:** De acordo com parágrafo II, alínea a, do Art. 287 da Lei das S.A.s., prescreve em 3 (três) anos a ação para haver dividendos, contado o prazo da data em que tenham sido postos à disposição do acionista. e) **Reserva para Expansão:** Conforme Ata de 21/12/2021, foi aprovada a constituição de Reserva para Futuro Expansão da Sociedade, no montante