



# Shopping Center Ibirapuera S. A.

CNPJ: 58.579.467/0001-18

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - DEMONSTRAÇÕES EM 31/12/2022

**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 31/12/2022.

**I. Contexto Operacional:**  
O objeto social da Empresa consiste na realização de negócios imobiliários em geral, plano em que se destaca a propriedade de 101 suc's - salões de uso comercial - destinados à locação, todos localizados no Shopping Center Ibirapuera, abrangendo área privativa de piso de 16.397,85m² e área privativa total de 18.735,43m² incluídas as nove novas lojas adquiridas em 2022.

Em decorrência da mencionada aquisição, a posição consolidada da Sociedade no final de 2022 alcançou participação condominial de 28,7943%, o que mantém a sua condição de principal condômina do Empreendimento.

**II. Destaques do Exercício:**  
a) O Lucro Líquido de 2022 foi de R\$ 11.003 mil, apresentando crescimento de cerca de 6% comparativamente ao ano anterior e em sua composição merecem ser destacados:  
• As Receitas brutas de Aluguéis, compostas pelas rendas provenientes da locação das lojas (suc's) e pelas geradas pelas áreas de uso comum, que alcançaram R\$ 37.264 mil em 2022, significando crescimento de 27% comparativamente ao exercício de 2021.

• Ainda no que diz respeito às Receitas de Aluguéis vale registrar que o respectivo montante líquido, em decorrência da significativa redução de descontos concedidos, atingiu R\$ 36.445 mil, avançando 44% na comparação com o ano passado.  
• As Despesas Administrativas e Gerais apresentaram um total de R\$ 15.456 mil, correspondendo a um aumento de 4% no ano. Nesse plano vale ressaltar que esse valor inclui parte importante dos encargos de suc's não locados (despesas condominiais e fundo de promoção), que registraram R\$ 7.581 mil em 2022 e a reversão do saldo de provisões de R\$ 817 mil, neste caso atuando como redutor das despesas referidas.  
• Por outro lado, face à decisão de encerrar as atividades do Espaço Ibirapuera, o respectivo prejuízo verificado de 2019 a 2021 e transformado anteriormente em adiantamento para futuro aumento de capital dessa subsidiária, no valor de R\$ 5.452 mil, foi baixado, afetando diretamente o resultado do exercício.  
b) No tema comercial merece destaque a locação de boa parte do suc Jurupis 050, abrangendo a ampliação da marca Renner, contratada no final de 2021, e a implantação de nova operação voltada ao entretenimento e lazer - Espaço Entreter, já em atividade desde agosto/2022. Ainda nesse plano, vale registrar a gradual e expressiva redução da vacância: 37% no final de 2020, 28% em 2021 e finalmente os atuais 19%.

c) As nove novas lojas adquiridas em 2022 corresponderam a um acréscimo de área privativa de 882,99m², representaram aumento de participação condominial de 1,3571% e implicaram investimento de aproximadamente R\$ 8,6 milhões.  
d) Está sendo formulada proposta para aumento de capital de R\$ 48.839.319 para R\$ 100.000.000, realizado integralmente com a utilização de Lucros Retidos, mantendo a quantidade de ações e a proporcionalidade de cada acionista.  
e) A distribuição de dividendos proposta no encerramento do exercício de 2022 é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

**III. Outros Registros:**  
Por oportuno e de maneira destacada reconhecemos o empenho, a qualidade e a capacidade da equipe de funcionários e demais colaboradores e fornecedores, sempre dispostos e determinados para enfrentar quaisquer desafios que se apresentem, e assim registrar os nossos agradecimentos, estendidos também aos nossos acionistas, todos contribuindo de maneira muito positiva para a gestão e realização das operações da Sociedade.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023  
**Conselho de Administração e Diretoria**

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em Reais)			
	Notas	2022	2021
<b>ATIVO</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa:			
Caixa e Bancos		1.399.836	3.104.281
Aplicações Financeiras		2.910.727	-
Total de Caixa e Equivalente de Caixa	(3)	4.310.563	3.104.281
Contas a Receber	(4)	6.126.595	3.807.460
Outros Créditos		296.398	282.522
<b>Total do Circulante</b>		<b>10.733.556</b>	<b>7.194.263</b>
<b>Não Circulante</b>			
Bens a Entregar aos Acionistas		2.715.104	2.893.791
Partes relacionadas		-	133.214
Contas a Receber LP	(4)	314.407	-
Investimentos	(5)	3.634.942	3.460.141
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	(7)	-	5.462.027
Imobilizado	(6)	106.058.940	93.856.543
<b>Total do Não Circulante</b>		<b>112.723.393</b>	<b>105.805.716</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>123.456.949</b>	<b>112.999.979</b>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Notas	2022	2021
<b>Circulante</b>			
Obrigações Sociais e Tributárias		396.567	327.511
Férias e Encargos a Pagar		68.408	61.637
Imposto de Renda		1.035.031	758.706
Contribuição Social		381.218	275.626
Dividendos Propostos	(10.c)	3.024.616	1.300.057
Contas a Pagar		1.225.514	775.414
<b>Total do Circulante</b>		<b>6.131.353</b>	<b>3.498.951</b>
<b>Não Circulante</b>			
Obrigações com Acionistas		2.715.104	2.893.791
<b>Total do Não Circulante</b>		<b>2.715.104</b>	<b>2.893.791</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	(9)		
Capital Social		48.839.319	48.839.319
Reserva de Capital		23.567	23.567
Reserva Legal		9.767.864	9.767.864
Reserva para Expansão		-	5.500.000
Lucros Retidos		55.979.742	42.476.487
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>114.610.492</b>	<b>106.607.237</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>123.456.949</b>	<b>112.999.979</b>

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO			
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em Reais)			
	Notas	2022	2021
<b>Receita Operacional Líquida</b>		<b>38.448.890</b>	<b>24.805.887</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>			
Taxa de Administração sobre Aluguéis		(1.513.011)	(997.628)
Administrativas e Gerais	11	(15.446.153)	(14.854.149)
Resultado da Equivalência Patrimonial	5	174.801	(562.060)
Receitas Financeiras		391.418	298.412
Despesas Financeiras		(18.881)	(32.647)
Tributárias		(1.014.489)	(815.123)
Reversão de Provisão de despesas de controlada		-	5.462.027
Perdas definitivas com controlada	7	(5.462.027)	-
<b>Resultado Operacional</b>		<b>15.560.548</b>	<b>13.304.719</b>
Imposto de Renda		(3.344.598)	(2.123.254)
Contribuição Social		(1.212.695)	(773.012)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>11.003.255</b>	<b>10.408.453</b>
<b>Lucro Líquido por Ação (R\$)</b>		<b>0,11</b>	<b>0,10</b>

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em Reais)

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Lucros Retidos	Reserva de Expansão	Lucros Acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>48.839.319</b>	<b>23.567</b>	<b>9.708.676</b>	<b>38.927.222</b>	-	-	<b>97.498.784</b>
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	10.408.453	<b>10.408.453</b>
Destinações:							
Reserva Legal	-	-	59.188	-	-	(59.188)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(1.300.000)	(1.300.000)	<b>(1.300.000)</b>
Reserva de Expansão	-	-	-	-	5.500.000	(5.500.000)	-
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	3.549.265	-	(3.549.265)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>48.839.319</b>	<b>23.567</b>	<b>9.767.864</b>	<b>42.476.487</b>	<b>5.500.000</b>	-	<b>106.607.237</b>
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	11.003.255	<b>11.003.255</b>
Destinações:							
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)	<b>(3.000.000)</b>
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	8.003.255	-	(8.003.255)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>48.839.319</b>	<b>23.567</b>	<b>9.767.864</b>	<b>50.479.742</b>	<b>5.500.000</b>	-	<b>114.610.492</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (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 IBIRAPUEIRA 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 IBIRAPUEIRA. 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 31/01/2023. **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. A demonstração de resultado abrangente não está sendo demonstrada por não existir resultados nestas características.

**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. **g) 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. **h) 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. **i) 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. **j) Passivo Circulante:** O passivo circulante é demonstrado pelos seus valores originais, acrescidos dos encargos e variações monetárias incorridas, quando aplicável. **k) Férias e Encargos a Pagar:** Estão provisionadas integralmente pela parte vencida e proporcional a vencer, acrescidos dos respectivos encargos até a data do balanço. **l) Obrigações com Acionistas:** Desde 1998, as Lojas comprometidas 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. **m) 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 das demonstrações financeiras.

	2022	2021
<b>Caixa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Bancos</b>		
Banco Santander	12.011	12.011
Banco Itaú S.A.	1.342.946	3.089.300
Banco Santander - Fopag	44.679	2.770
<b>Saldo</b>	<b>1.399.836</b>	<b>3.104.281</b>
<b>Aplicações financeiras</b>		
Aplicação Itaú Gold Corporate	2.910.727	-
<b>Saldo</b>	<b>2.910.727</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.310.563</b>	<b>3.104.281</b>
<b>5. Contas a Receber:</b>		
<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aluguéis	8.208.510	7.098.962
Encargos de Locação em Atraso	1.673.759	1.902.784
IPTU	353.993	417.282
Outros Valores a Receber	190.990	61.523
Taxa de Administração	983.481	-
Perdas Estimadas de Créditos	(4.969.731)	(5.673.091)
<b>Saldo</b>	<b>6.441.002</b>	<b>3.807.460</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.126.595</b>	<b>3.807.460</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>314.407</b>	<b>-</b>

Decorrente de eventos subsequentes a essa demonstração financeira, a sociedade optou por transferir para o longo prazo o valor R\$ 314.407 referente ao aluguel a receber de competência de 2022 das Lojas Americanas, que entrou com pedido de recuperação judicial em 19/01/2023. A Administração irá acompanhar os acontecimentos em 2023 para avaliar a realização desse valor. **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:

	SCI Administradora Ltda.
<b>Saldos em 31/12/2021</b>	<b>3.460.141</b>
Equivalência Patrimonial (100% de participação)	174.801
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>3.634.942</b>

	Taxa de deprec. %	2021	Adições (Baixas) Transf.	2022
<b>CUSTO</b>				
Terenos		30.469.157	-	30.469.157
Imóveis (a)	1% e 7,69%	122.975.351	9.114.794	132.090.145
Máquinas e Equipamentos	10%	39.944	-	39.944
Móveis e Utensílios	10%	77.006	114.172	191.178
Instalações	10%	5.807	-	5.807
Equip. de Processamento de Dados	20%	27.116	-	27.116
Beneficentários em Propriedade de 3ªs	30%	170.000	(170.000)	-
Fundo de Obras CSCSI (b)		15.015.937	5.649.854	20.665.791
		<b>168.780.318</b>	<b>14.708.820</b>	<b>183.489.138</b>

	2022	2021
<b>DEPRECIACÃO</b>		
Imóveis	(74.621.054)	(2.672.721)
Máquinas e Equipamentos	(22.791)	(3.701)
Móveis e Utensílios	(77.007)	-
Instalações	(5.807)	-
Equip. de Processamento de Dados	(27.116)	-
Beneficentários em Propriedade de 3ªs	(170.000)	170.000
	<b>(74.923.775)</b>	<b>(2.506.422)</b>
<b>SALDO LÍQUIDO DO IMOBILIZADO</b>	<b>93.856.543</b>	<b>12.202.397</b>
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. <b>a)</b> Em 2022 houve as aquisições dos SUCS CB 065, CB 066, IB 023, MO 053, JU 137, JU 505, JU 519,		

DIRETORIA	
Salim Haddad Netto Presidente	Vidal Ritvo Veizer - Sérgio Schafirovitch Tarcísio Rocha de Angelis - Maria Helena de Mendonça Fernandes Diretores

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

relacionados a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles

JU 520 e MO 101. **b) Fundos de Obras CSCSI:** 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, e os 30% restantes distribuídos aos condôminos desde abril de 2018.

**8. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital:** Neste exercício, a Sociedade decidiu pelo encerramento das atividades do Espaço Ibirapuera S.A. e o valor de R\$ 5.462.026,73, anteriormente classificado em Adiantamento para futuro aumento de capital, que supriu as dívidas daquela entidade, foi baixado para o resultado.

**9. Demandas Judiciais:** 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 Demandas Judiciais.

**10. Patrimônio Líquido: a) Capital Social:** O Capital Social em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 100.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. **b) Reservas e Retenções de**