



Shopping Center Ibirapuera S.A.

CNPJ: 58.579.467/0001-18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - DEMONSTRAÇÕES EM 31/12/2023

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 31/12/2023.

I. Contexto Operacional:

O objeto social da Empresa consiste na realização de negócios imobiliários em geral, plano em que se destaca a propriedade de 110 suc's - salões de uso comercial - destinados à locação, todos localizados no Shopping Center Ibirapuera, abrangendo área privativa de piso de 16.856,48m² e área privativa total de 19.326,36m² incluídas as nove novas lojas adquiridas em 2023.

Em decorrência da mencionada aquisição, a posição consolidada da Sociedade no final de 2023 alcançou participação condominial de 29,7023%, o que mantém a sua condição de principal condômina do Empreendimento.

II. Destaques do Exercício:

a) O Lucro Líquido de 2023 foi de R\$ 16.085 mil, apresentando crescimento de cerca de 46% comparativamente ao ano anterior e em sua composição merecem ser destacados:

- As Receitas brutas de Aluguéis, compostas pelas rendas provenientes das lojas (suc's) e por aquelas geradas pelas áreas de uso comum, que em conjunto alcançaram R\$ 42.158 mil em 2023, significando crescimento de 13% comparativamente ao exercício de 2022.
- As Despesas Administrativas e Gerais apresentaram um total de R\$ 19.248 mil, correspondendo a um aumento de R\$ 3.791 mil ou 25% no ano, plano em que vale ressaltar a constituição de Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa no valor de R\$ 2.730 mil, de maneira a compor montante considerado suficiente para fazer face a possíveis perdas.
- Ainda no que diz respeito às Despesas Administrativas e Gerais, mencione-se que os encargos de suc's não locados (despesas condominiais e fundo de promoção), registraram R\$ 7.768 mil em 2023, valor muito próximo ao de 2022 quando representaram R\$ 7.581 mil.
- b) Em conformidade com a estratégia da Companhia, nove novas lojas foram adquiridas em 2023, correspondendo a um acréscimo de área privativa total de 590,93m², representando aumento de participação condominial de 0,9080% e implicaram investimento de aproximadamente R\$ 13,9 milhões.

- c) A distribuição de dividendos proposta no encerramento do exercício de 2023 é de R\$ 4.025.000,00 (quatro milhões e vinte e cinco mil reais).
- d) Por último registre-se a proposição de constituir Reserva de Expansão no valor de R\$ 4 milhões, objetivando a aquisição de novos imóveis.

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, 11 de março de 2024.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em Reais)						
ATIVO	Notas	2023		2022		
		2023	2022	2023	2022	
Circulante						
Caixa e Equivalentes de Caixa:						
Caixa e Bancos		1.163.367	1.399.836			
Aplicações Financeiras		1.979.908	2.910.727			
Total de Caixa e Equivalente de Caixa	(3)	3.143.275	4.310.563			
Contas a Receber	(4)	6.003.220	6.126.595			
Outros Créditos		477.232	296.398			
Total do Circulante		9.623.727	10.733.556			
Não Circulante						
Bens a Entregar aos Acionistas		2.715.104	2.715.104			
Contas a Receber LP	(4)	-	314.407			
Investimentos	(5)	1.526.151	3.634.942			
Imobilizado	(6)	123.930.373	106.058.940			
Total do Não Circulante		128.171.628	112.723.393			
Total do Ativo		137.795.355	123.456.949			

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em Reais)					
	Notas	2023		2022	
		2023	2022	2023	2022
Receita Operacional Líquida	9	42.372.868	38.448.890		
Receitas (Despesas) Operacionais					
Taxa de Administração sobre Aluguéis Administrativos e Gerais	10	(1.596.213)	(1.513.011)		
Resultado da Equivalência Patrimonial	5	87.274	174.801		
Receitas Financeiras		675.979	391.418		
Despesas Financeiras		(18.167)	(18.881)		
Tributárias		(997.792)	(1.014.489)		
Perdas definitivas com controlada	7	-	(5.462.027)		
Resultado Operacional		21.277.160	15.560.548		
Imposto de Renda		(3.811.315)	(3.344.598)		
Contribuição Social		(1.380.714)	(1.212.695)		
Lucro Líquido do Exercício		16.085.131	11.003.255		
Lucro Líquido por Ação (R\$)		0,16	0,11		

As notas explicativas anexas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em Reais)					
		2023		2022	
		2023	2022	2023	2022
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais					
Lucro Líquido antes dos Impostos		21.277.160	15.560.548		
Itens que não afetam o Caixa:					
Depreciação		2.798.197	2.676.423		
Perdas definitivas com controladas		-	5.452.027		
Equivalência Patrimonial		(87.274)	(174.801)		
Lucro Ajustado		23.988.083	23.514.197		
(Aumento) Redução nas Contas a Receber		123.375	(2.319.135)		
(Aumento) Redução em Outros Créditos		133.573	(328.283)		
Aumento (Redução) nas Contas a Pagar		366.570	450.100		
Aumento (Redução) das Obrigações Sociais e Tributárias		5.822	69.055		
Aumento (Redução) em IRPJ e CSSL		47.607	381.917		
Aumento (Redução) Dividendos		1.081.672	1.724.559		
Aumento (Redução) de Férias e Encargos a Pagar		7.634	6.771		
Caixa Proveniente das Operações		25.754.336	23.499.181		
Imposto de Renda e Contribuição Social		(5.192.029)	(4.557.293)		
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais		20.562.307	18.941.888		
Atividades de Investimentos					
Adições ao Imobilizado		(20.669.629)	(14.878.820)		
Dividendos Recebidos		2.196.064	-		
Retorno de Investimentos		-	10.000		
Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos		(18.473.565)	(14.868.820)		
Atividades de Financiamentos					
Dividendos Propostos		(4.025.000)	(3.000.000)		
Parte relacionada		768.970	133.214		
Caixa Utilizado nas Atividades de Financiamentos		(3.256.030)	(2.866.786)		
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes		(1.167.288)	1.206.282		
Caixa e Equivalentes no Início do Exercício		4.310.563	3.104.281		
Caixa e Equivalentes no Final do Exercício		3.143.275	4.310.563		
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes		(1.167.288)	1.206.282		

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em Reais)						
		Capital Social		Reserva de Expansão		Lucros Acumulados
		2023	2022	2023	2022	
Saldos em 31 de dezembro de 2021		48.839.319	23.567	9.767.864	42.476.487	5.000.000
Lucro do Exercício		-	-	-	-	11.003.255
Destinações:						
Reserva Legal		-	-	-	-	-
Dividendos Propostos		-	-	-	-	(3.000.000)
Transferência para Lucros Retidos		-	-	-	-	(8.003.255)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		48.839.319	23.567	9.767.864	55.979.742	114.610.492
Aumento de capital		51.160.681	-	-	(51.160.681)	-
Lucro do Exercício		-	-	-	-	16.085.131
Destinações:						
Reserva Legal		-	-	804.256	-	(804.256)
Dividendos Propostos		-	-	-	-	(4.025.000)
Reserva de expansão		-	-	-	-	(4.000.000)
Transferência para Lucros Retidos		-	-	-	-	(7.255.875)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		100.000.000	23.567	10.572.120	12.074.936	4.000.000

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (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 e 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 NBCGT 1000, aplicável a pequenas e médias empresas. As demonstrações financeiras para submeter à Assembleia foram aprovadas pela administração em 31/01/2024. **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 tiverem perda de valor inclui: • Inadimplência ou atrasos do devedor; • Reestruturação de um valor devido à 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 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. **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:** Desde 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 das demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa:

	2023	2022
Caixa	200	200
Caixa		
Bancos		
Banco Santander	12.011	12.011
Banco Itaú S/A	1.123.976	1.342.946
Banco Santander - Fopag	27.180	44.679
Saldo	1.163.367	1.399.836
Aplicações financeiras		
Aplicação Itaú Gold Corporate	1.979.908	2.910.727
Saldo	1.979.908	2.910.727
Caixa e equivalentes de caixa	3.143.275	4.310.563

4. Contas a Receber:

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Aluguéis	9.320.887	8.208.510
Encargos de Locação em Atraso IPTU	1.870.717	1.673.759
Outros Valores a Receber	420.798	353.993
Perda de Administração	202.886	190.990
Taxas Estimadas de Créditos	1.077.188	983.481
Saldo	(6.889.256)	(4.969.731)
Circulante	6.003.220	6.441.002
Não Circulante	6.003.220	6.126.595
Total	-	314.407

A Sociedade optou por transferir para o longo prazo o valor em 2022 de 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. Em 2023, a Administração decidiu reclassificou mais R\$ 219.925 de aluguel do mesmo locador, totalizando o total de R\$ 534.332 e, na sequência, constituiu 100% do saldo como Perdas Estimadas de Crédito. Em 2024 a Administração irá acompanhar os acontecimentos para avaliar a realização desse valor.

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:

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Saldos em 31/12/2022	6.777.401	6.777.401
Equivalência Patrimonial (100% de participação)	87.274	87.274
Dividendos recebidos	(2.196.064)	-
Saldo em 31/12/2023	1.526.151	6.777.401

6. Imobilizado: A movimentação do imobilizado em 2023 foi:

	Taxa de deprec. %	2022	Adições (Baixas)	Transf.	2023
Custo					
Terrenos	-	30.469.157	-	-	30.469.157
Imóveis (a)	1% e 7,69%	132.090.145	13.892.228	-	145.982.373
Máquinas e Equipamentos	10%	39.944	-	-	39.944
Móveis e Utensílios	10%	191.178	-	-	191.178
Instalações	10%	5.807	-	-	5.807
Equip. de Processamento de Dados	20%	27.116	-	-	27.116
Fundo de Obras CSCI (b)	-	20.665.791	6.777.401	-	27.443.192
Total		183.489.138	20.669.629	-	204.158.767
Depreciação					