



SHOPPING CENTER IBIRAPUERA S.A.

CNPJ nº 58.579.467/0001-18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - DEMONSTRAÇÕES EM 31/12/2024

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 31/12/2024. **I. Contexto Operacional:** O objeto social da Empresa consiste na realização de negócios imobiliários em geral, plano em que se destaca a propriedade de 121 suc's - salões de uso comercial - destinados à locação, todos localizados no Shopping Center Ibirapuera, abrangendo área privativa de piso de 17.381,99m² e área privativa total de 20.130,60m2 incluídas as onze novas lojas adquiridas em 2024. Nesse plano vale ainda mencionar, como fato subsequente relevante, a aquisição de duas lojas adicionais no 1º bimestre de 2025. Desse modo, reunidas as aquisições realizadas em 2024 e no início de 2025, a posição consolidada da Sociedade alcançou participação condominial de 31,0260%, o que mantém a sua sólida condição de principal condômina do Empreendimento. **II. Destaques do Exercício:** a) O Lucro Líquido de 2024 foi de R\$ 20.772 mil, apresentando crescimento de cerca de 29,1% comparativamente ao ano anterior e em sua composição merecem ser especialmente destacadas:

• As Receitas brutas de Aluguéis, compostas pelas rendas provenientes da locação das lojas (suc's) e por aquelas geradas pelas áreas de uso comum, que em conjunto alcançaram R\$ 45.774 mil em 2024, significando crescimento de 8,6% comparativamente ao exercício de 2023. • As Despesas Administrativas e Gerais apresentaram um total de R\$ 15.486 mil, correspondendo a uma redução de R\$ 3.760 mil ou 19,5% no ano, plano em que vale ressaltar a reversão de Provisões para Créditos de Liquidação Duvidosa líquida da baixa de créditos incobráveis no valor de R\$ 3.608 mil, a diminuição de R\$ 767 mil dos encargos de suc's não locados (despesas condominiais e fundo de promoção) e ainda a redução das despesas decorrentes de serviços profissionais de cerca de R\$ 518 mil. b) Em conformidade com a estratégia da Companhia, onze novas lojas foram adquiridas em 2024, correspondendo a um acréscimo de área privativa total de 804,24m², representando aumento de participação condominial de 1,1330% e implicaram investimento de aproximadamente R\$ 9,6 milhões. Mais além, as duas novas lojas adquiridas no primeiro bimestre de 2025 acrescentaram 124,07m² de área privativa e se traduziram em aumento de 0,1907% de participação condominial, representando cerca de R\$ 1,7 milhão de investimento adicional.

c) Importante também registrar o expressivo aumento na taxa de ocupação de lojas (e consequente redução na vacância de lojas - lojas não locadas), que atingiu cerca de 90% no final de 2024, contribuindo, desse modo, para o crescimento da receita de aluguéis e paralelamente para a redução das despesas decorrentes de encargos de lojas não locadas. d) A distribuição de dividendos proposta no encerramento do exercício de 2024 é de R\$ 5.200.000,00 (cinco milhões e duzentos mil reais). e) Por último registre-se a proposição de ampliar a Reserva de Expansão de R\$ 4 milhões para R\$ 5 milhões, obtendo 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, parceiros e fornecedores, sempre alinhados com os nossos objetivos, 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, 18 de março de 2025
Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em Reais)			
ATIVO	Notas	2024	2023
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa:			
Caixa e Bancos		2.728.986	1.163.367
Aplicações Financeiras		2.948.711	1.979.908
Total de Caixa e Equivalente de Caixa	(3)	5.677.697	3.143.275
Contas a Receber	(4)	6.567.586	6.003.220
Outros Créditos		514.836	477.232
Total do Circulante		12.760.119	9.623.727
Não Circulante			
Bens a Entregar aos Acionistas		2.715.104	2.715.104
Investimentos	(5)	684.323	1.526.151
Imobilizado	(6)	138.577.736	123.930.373
Total do Não Circulante		141.977.163	128.171.628
Total do Ativo		154.737.282	137.795.355

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Notas	2024	2023	Total
Circulante			
Obrigações Sociais e Tributárias		436.578	402.388
Férias e Encargos a Pagar		66.657	76.042
Imposto de Renda		1.161.668	1.067.375
Contribuição Social		423.190	396.481
Dividendos Propostos	(8.d)	5.200.070	4.106.288
Contas a Pagar		1.577.222	1.592.084
Partes Relacionadas		768.970	768.970
Total do Circulante		9.634.355	7.640.658
Não Circulante			
Obrigações com Acionistas		2.715.104	2.715.104
Caução		145.000	-
Partes Relacionadas		-	768.970
Total do Não Circulante		2.860.104	3.484.074
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	(8)	12.494.459	11.124.732
Capital Social		100.000.000	100.000.000
Reserva de Capital		23.567	23.567
Reserva Legal		11.610.730	10.572.120
Reserva para Expansão		5.000.000	4.000.000
Lucros Retidos		25.608.526	12.074.936
Total do Patrimônio Líquido		142.242.823	126.670.623
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		154.737.282	137.795.355

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em Reais)			
	Notas	2024	2023
Receita Operacional Líquida	(9)	44.583.453	42.372.868
Receitas (Despesas) Operacionais			
Taxa de Administração sobre Aluguéis		(1.785.941)	(1.596.213)
Administrativas e Gerais	(10)	(15.486.351)	(19.246.789)
Resultado da Equivalência Patrimonial	(5)	(841.828)	87.274
Receitas Financeiras		772.329	675.979
Despesas Financeiras		(43.224)	(18.167)
Tributárias		(1.117.301)	(997.792)
Resultado Operacional		26.081.137	21.277.160
Imposto de Renda		(3.897.277)	(3.811.315)
Contribuição Social		(1.411.660)	(1.380.714)
Lucro Líquido do Exercício		20.772.200	16.085.131
Lucro Líquido por Ação (R\$)	(8.e)	0,21	0,16

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 2024 E 2023 (Em Reais)							
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Lucros Retidos	Reserva de Expansão	Lucros Acumulados	Total
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	16.085.131
Destinações:							
Reserva Legal	-	-	804.256	-	-	(804.256)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(4.025.000)	(4.025.000)	(4.025.000)
Reserva de Expansão	-	-	-	-	(4.000.000)	(4.000.000)	(4.000.000)
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	7.255.875	-	(7.255.875)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	100.000.000	23.567	10.572.120	12.074.936	4.000.000	-	126.670.623
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	20.772.200	20.772.200
Destinações:							
Reserva Legal	-	-	1.038.610	-	-	(1.038.610)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(5.200.000)	(5.200.000)	(5.200.000)
Reserva de Expansão	-	-	-	-	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	13.533.590	(4.000.000)	(9.533.590)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2024	100.000.000	23.567	11.610.730	25.608.526	5.000.000	-	142.242.823

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em Reais)			
	2024	2023	Total
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido antes dos Impostos	26.081.137	21.277.160	
Itens que Não Afetam o Caixa:			
Depreciação	3.424.877	2.798.197	
Equivalência Patrimonial	841.828	(87.274)	
Lucro Ajustado	30.347.842	23.988.083	
(Aumento) Redução nas Contas a Receber	(564.366)	123.375	
(Aumento) Redução em Outros Créditos	(37.594)	133.573	
Aumento (Redução) nas Contas a Pagar	(14.862)	366.570	
Aumento (Redução) das Obrigações Sociais e Tributárias	34.190	5.822	
Aumento (Redução) em IRPJ e CSSL	121.002	47.607	
Aumento (Redução) Dividendos	1.093.782	1.081.672	
Aumento (Redução) de Férias e Encargos a Pagar	(9.385)	7.634	
Aumento (Redução) Caução	145.000	-	
Caixa Proveniente das Operações	31.115.609	25.754.336	
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.308.937)	(5.192.029)	
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	25.806.672	20.562.307	
Atividades de Investimentos			
Adições ao Imobilizado	(18.072.250)	(20.669.629)	
Dividendos Recebidos	-	2.196.064	
Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos	(18.072.250)	(18.473.565)	
Atividades de Financiamentos			
Dividendos Propostos	(5.200.000)	(4.025.000)	
Parte Relacionada	-	768.970	
Caixa Utilizado nas Atividades de Financiamentos	(5.200.000)	(3.256.030)	
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.534.422	(1.167.288)	
Caixa e Equivalentes no Início do Exercício	3.143.275	4.310.563	
Caixa e Equivalentes no Final do Exercício	5.677.697	3.143.275	
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.534.422	(1.167.288)	

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (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 CO-MIND 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-R1, aplicável a pequenas e médias empresas. As demonstrações financeiras para submeter à Assembleia foram aprovadas pela administração em 31/01/2025. **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. **2.1. 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. **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. **j) Passivo Circulante:** O passivo circulante é demonstrado pelos seus valores originais, acrescidos dos encargos e variações monetárias incorridas, quando aplicável. **l) 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 e consistente com base no regime de Lucro Presumido. As aliquotas usadas são aquelas em vigor nas datas das demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa:

	2024	2023
Caixa	200	200
Bancos		
Banco Santander	12.011	12.011
Banco Itaú S/A	2.636.730	1.123.976
Banco Santander - Fopag	80.045	27.180
Saldo	2.728.986	1.163.367
Aplicações Financeiras		
Aplicação Itaú Gold Corporate	2.948.711	1.979.908
Saldo	2.948.711	1.979.908
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.677.697	3.143.275

4. Contas a Receber:

	2024	2023
Descrição		
Aluguéis	8.424.267	9.320.887
Encargos de Locação em Atraso	1.396.008	1.870.717
IPTU	363.219	420.798
Outros Valores a Receber	510.695	202.886
Taxa de Administração	1.172.712	1.077.188
Perdas Estimadas de Créditos	(5.299.315)	(6.889.256)
Saldo	6.567.586	6.003.220

A sociedade optou por transferir para o longo prazo, em 2022, o valor de R\$ 314.407 referente ao aluguel a receber das Lojas Americanas, relativo à competência de 2022. A empresa entrou com pedido de recuperação judicial em 19/01/2023. Em 2023, o saldo a receber era de R\$534.332, com a constituição de 100% desse valor como Perdas Estimadas de Crédito. Em 2024, o saldo em aberto era de R\$ 408.817, mantendo-se integralmente como Perdas Estimadas de Crédito.

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:

	2024	2023
Descrição		
SCI Administradora Ltda.	1.526.151	-
Equivalência Patrimonial (100% de Participação)	(841.828)	-
Saldo em 31/12/2024	684.323	-

6. Imobilizado: A movimentação do imobilizado em 2024 foi:

	Taxa de deprec. %	2023	Adições (Baixas)	Transf.	2024
Custo					
Terrenos	-	30.469.157	-	-	30.469.157
Imóveis (a)	1% e 7,69%	145.982.373	10.273.330	-	156.255.703
Máquinas e Equipamentos	10%	39.944	37.705	-	77.649
Móveis e Utensílios	10%	191.178	4.766	-	195.944
Instalações	10%	5.807	-	-	5.807
Equip. de Processamento de Dados	20%	27.116	-	-	27.116
Fundo de Obras CCSI (b)	-	27.443.192	7.756.449	-	35.199.641
Depreciação					
Imóveis	(80.087.977)	(3.419.115)	-	-	(83.507.