



SHOPPING CENTER IBIRAPUERA S.A.

CNPJ nº 58.579.467/0001-18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - DEMONSTRAÇÕES EM 31/12/2025

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 31/12/2025. **I. Contexto Operacional:** O objeto social da Empresa consiste na realização de negócios imobiliários em geral, plano em que se destaca a propriedade de 133 suc's - salões de uso comercial - destinados à locação, todos localizados no Shopping Center Ibirapuera, abrangendo área privativa de piso de 18.155,70m², área privativa total de 20.958,93m² e correspondendo a fração ideal de 32,2125%, incluídas as doze novas lojas adquiridas em 2025. Nesse plano vale ainda mencionar, como fato subsequente relevante, a aquisição de duas lojas adicionais em janeiro de 2026, representando fração ideal de 1,8751%. Desse modo, reunidas as aquisições realizadas em 2025 e no início de 2026, a posição consolidada da Sociedade alcançou participação condominial de 34,0876%, o que mantém a sua sólida

condição de principal condômina do Empreendimento. **II. Destaques do Exercício:** a) O Lucro Líquido de 2025 foi de R\$ 23.713 mil, apresentando crescimento de cerca de 14,2% 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\$ 51.989 mil em 2025, significando crescimento de 13,6% comparativamente ao exercício de 2024; e • A redução das despesas referentes aos encargos condominiais e respectivo IPTU dos suc's não locados, que diminuíram R\$ 1.553 mil em 2025 representando cerca de 19%. b) Em conformidade com a estratégia da Companhia, doze novas lojas foram adquiridas em 2025, representando 895,78m² de área privativa, correspondendo a 1,3772% de aumento da fração ideal e implicaram investimento de aproximadamente R\$ 11,5 milhões. Ainda duas novas lojas foram adquiridas no início de 2026, representando investimento adicional de R\$ 5 milhões e

ampliando a área privativa de propriedade da Companhia em 1.220,05m², equivalendo a 1,8751% de fração ideal. c) A distribuição de dividendos proposta no encerramento do exercício para ser realizada em 2026 é de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). d) Por último registre-se a proposição de ampliar a Reserva de Expansão para R\$ 10 milhões, objetivando a futura 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, 02 de abril de 2026 Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em Reais)

ATIVO	Notas	2025	2024
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa			
Caixa e Bancos		618.597	2.728.986
Aplicações Financeiras		5.587.930	2.948.711
Total de Caixa e Equivalente de Caixa	(3)	6.206.527	5.677.697
Contas a Receber	(4)	6.864.253	6.567.586
Outros Créditos		698.575	514.836
Total do Circulante		13.769.355	12.760.119
Não Circulante			
Bens a Entregar aos Acionistas		2.352.935	2.715.104
Investimentos	(5)	14	684.323
Imobilizado	(6)	157.668.947	138.577.736
Total do Não Circulante		160.021.896	141.977.163
Total do Ativo		173.791.251	154.737.282

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2025	2024
Circulante			
Obrigações Sociais e Tributárias		482.237	436.578
Férias e Encargos a Pagar		60.643	66.657
Imposto de Renda		1.326.202	1.161.668
Contribuição Social		500.848	423.190
Dividendos Propostos a Pagar	(8.d)	6.000.000	5.200.007
Contas a Pagar		2.831.518	1.577.222
Partes Relacionadas		-	768.970
Total do Circulante		11.201.448	9.634.355
Não Circulante			
Obrigações com Acionistas		2.352.935	2.715.104
Caução		163.703	145.000
Partes Relacionadas		118.874	-
Dividendos Propostos a Pagar	(8.d)	15.788.602	-
Total do Não Circulante		18.422.114	2.860.104
Patrimônio Líquido	(8)		
Capital Social		100.000.000	100.000.000
Reserva de Capital		23.567	23.567
Reserva Legal		12.796.404	11.610.730
Reserva para Expansão		10.000.000	5.000.000
Lucros Retidos		21.347.718	25.608.526
Total do Patrimônio Líquido		144.167.689	142.242.823
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		173.791.251	154.737.282

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em Reais)

	Notas	2025	2024
Receita Operacional Líquida	9	50.506.838	44.583.453
Recargas (Despesas) Operacionais			
Taxa de Administração sobre Aluguéis		(2.629.217)	(1.785.941)
Administrativas e Gerais	10	(17.881.130)	(15.486.351)
Resultado da Equivalência Patrimonial	5	(684.309)	(841.828)
Receitas Financeiras		1.523.832	772.329
Despesas Financeiras		(28.871)	(43.224)
Tributárias		(843.385)	(1.117.301)
Resultado Operacional		29.963.758	26.081.137
Imposto de Renda		(4.589.449)	(3.897.277)
Contribuição Social		(1.660.842)	(1.411.660)
Lucro Líquido do Exercício		23.713.467	20.772.200
Lucro Líquido por Ação (R\$)	(8.e)	0,24	0,21

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em Reais)

Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais	2025	2024
Lucro Líquido antes dos Impostos	29.963.758	26.081.137
Itens que não afetam o Caixa:		
Depreciação	3.836.713	3.424.877
Equivalência Patrimonial	684.309	841.828
Lucro Ajustado	34.484.780	30.347.842
(Aumento) Redução nas Contas a Receber	(296.667)	(564.366)
(Aumento) Redução em Outros Créditos	(183.739)	(37.539)
Aumento (Redução) nas Contas a Pagar	1.254.996	(14.862)
Aumento (Redução) das Obrigações Sociais e Tributárias	45.659	34.190
Aumento (Redução) em IRPJ e CSSL	242.193	121.002
Aumento (Redução) Dividendos	16.588.532	1.093.782
Aumento (Redução) de Férias e Encargos a Pagar	(6.014)	(9.385)
Aumento (Redução) Caução	18.703	145.000
Caixa Proveniente das Operações	52.147.743	31.115.609
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.206.291)	(5.308.931)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	45.897.452	25.806.672
Atividades de Investimentos		
Adições ao Imobilizado	(22.927.924)	(18.072.250)
Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos	(22.927.924)	(18.072.250)
Atividades de Financiamentos		
Dividendos Propostos	(21.788.602)	(5.200.000)
Parte relacionada	(652.096)	-
Caixa Utilizado nas Atividades de Financiamentos	(22.440.698)	(5.200.000)
Aumento de Caixa e Equivalentes	528.830	2.534.422
Caixa e Equivalentes no Início do Exercício	5.677.697	3.143.275
Caixa e Equivalentes no Final do Exercício	6.206.527	5.677.697
Aumento de Caixa e Equivalentes	528.830	2.534.422

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em Reais)

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Lucros Retidos	Reserva de Expansão	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	100.000.000	23.567	10.572.120	12.074.936	4.000.000	-	126.670.623
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
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)
Reserva de expansão	-	-	-	-	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
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	23.713.467	23.713.467
Destinações:							
Reserva Legal	-	-	1.185.673	-	-	(1.185.673)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	(15.788.602)	-	(6.000.000)	(21.788.602)
Reserva de expansão	-	-	-	-	10.000.000	(10.000.000)	-
Transferência para Lucros Retidos	-	-	-	11.527.794	(5.000.000)	(6.527.794)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	100.000.000	23.567	12.796.403	21.347.717	10.000.000	-	144.167.689

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (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 11.639/07, 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 foram submetidas à Assembleia foram aprovadas pela administração em 31/01/2026. **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 locação. **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. **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 vendida e proporcional a vencer, acrescidos dos respectivos encargos até a data do balanço. **k) Obrigações com Acionistas:** Desde 1998, as Lojas comprometidas 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.

	2025	2024
Caixa	200	200
Bancos		
Banco Santander	526.083	12.011
Banco Itaú S/A	12.011	2.636.730
Banco Santander - Fopag	80.303	80.045
Saldo	618.597	2.728.986
Aplicações Financeiras		
Aplicação Itaú Gold Corporate	5.587.930	2.948.711
Saldo	5.587.930	2.948.711
Caixa e equivalentes de caixa	6.206.527	5.677.697
4. Contas a Receber		
Descrição	2025	2024
Aluguéis	9.329.625	8.424.267
Encargos de Locação em Atraso	1.569.855	1.396.068
IPTU	242.697	363.219
Outros Valores a Receber	315.172	510.695
Taxa de Administração	1.219.622	1.172.712
Perdas Estimadas de Créditos	(5.812.718)	(5.299.315)
Saldo	6.864.253	6.567.586

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 2025, o saldo em aberto era de R\$ 341.440,79, 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:

Descrição	SCI Administradora Ltda.
Saldos em 31/12/2024	684.323
Equivalência Patrimonial (100% de participação)	(684.309)
Saldo em 31/12/2025	14

	Taxa de deprec. %	2024	Adições (Baixas)	Transf.	2025
Custo					
Terenos		30.469.157	-	-	30.469.157
Imóveis (a)	1% e 7,69%	156.255.703	12.176.617	-	168.432.319
Máquinas e Equipamentos	10%	77.649	3.392	-	81.041
Móveis e Utensílios	10%	195.944	-	-	195.944
Instalações	10%	5.807	-	-	5.807
Equip. de Processamento de Dados	20%	27.116	-	-	27.116
Obras em Andamento		-	1.844.388	-	1.844.388
Fundo de Obras CSCS (b)		35.199.641	8.903.527	-	44.103.169
		222.231.017	22.927.924	-	245.158.941
Depreciação					
Imóveis		(83.507.092)	(3.827.255)	-	(87.334.347)
Máquinas e Equipamentos		(35.822)	(8.983)	-	(44.805)
Móveis e Utensílios		(77.444)	(476)	-	(77.920)
Instalações		(5.807)	-	-	(5.807)
Equip. de Processamento de Dados		(27.116)	-	-	(27.116)
		(83.653.281)	(