

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

CNPJ 10.984.317/0001-63

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2021

1. Apresentação

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira vigente, a ACS Administração de Shopping Center S/A apresenta o Relatório da Administração, as Demonstrações Contábeis e Financeiras, o Relatório dos Auditores Independentes e o Parecer do Conselho Fiscal, referentes ao exercício de 2021.

O ano de 2021 foi marcado por uma retomada gradual do setor de shopping centers, cujas vendas apresentaram um aumento nominal de 24%, com relação a 2020, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers – Abrasce. Este resultado é positivo apesar da segunda onda da pandemia da COVID-19 e da piora do cenário econômico no final do exercício.

Em 2021 foi aprovada a capitalização de Reserva de Capital, sendo que o Capital Social passou para R\$116,19 milhões.

No item 2, adiante, apresentamos os principais indicadores de desempenho verificados no período.

2. Desempenho Operacional

No ano de 2021, as vendas globais do Águas Claras Shopping apresentaram aumento na ordem de 60% com relação ao ano anterior.

A Receita Líquida do exercício apresentou aumento na ordem de 29% e as despesas de 5%. O Lucro Líquido do exercício, antes das reservas, foi de R\$ 1,9 milhões, cuja composição encontra-se detalhada na Demonstração do Resultado do Exercício.

3. Parecer dos Auditores Independentes

A empresa Moreira Associados Auditores Independentes S/S, foi responsável pela auditoria do balanço do exercício, tendo atestado a conformidade das demonstrações financeiras e contábeis em todos os aspectos, conforme Relatório anexo.

4. Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal verificou as contas e respectivos documentos fiscais relativos ao exercício de 2021, atestando a sua veracidade e consistência, conforme Parecer anexo.

5. Demonstrações Financeiras e Contábeis

Em atendimento ao previsto na Lei 6.404/76 e no Estatuto Social da Companhia, foram

elaboradas as seguintes demonstrações financeiras e contábeis, que se encontram anexas ao presente relatório:

- Balanço Patrimonial do Exercício de 2021
- Demonstração do Resultado do Exercício
- Demonstração dos Fluxos de Caixa
- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
- Notas Explicativas

A Posição Acionária dos Administradores e dos membros do Conselho Fiscal, em 31/12/2021, está disponível na área restrita do investidor no site. Em 2021 há um acionista que detém mais de 5% do capital social da companhia, sendo informado no site.

6. Agradecimentos

A Administração agradece aos seus acionistas, clientes, fornecedores e demais participantes do mercado, pela parceria, apoio e confiança no empreendimento e, em especial, aos seus colaboradores, pelo comprometimento e dedicação.

A Administração

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS DE 2021 E 2020 - (Em reais - R\$ 1)

ATIVO	NE	31/12/21	31/12/20	PASSIVO	NE	31/12/21	31/12/20
CIRCULANTE		4.750.839	2.908.451	CIRCULANTE		5.717.499	3.073.229
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	2.810.914	1.222.657	Fornecedores		154.423	319.121
Contas a Receber	6	1.725.004	1.132.912	Obrigações Sociais	12	95.310	75.139
Impostos a Recuperar		523	3.245	Obrigações Tributárias	13	425.688	365.150
Adiantamentos	7	25.755	22.524	Adiantamentos de Clientes		404.831	463.295
Outros Créditos	8	188.643	527.113	Empréstimos e Financiamentos CP	14	4.459.170	1.737.217
ATIVO NÃO CIRCULANTE		152.756.653	154.318.995	Outras Contas a Pagar	15	178.076	113.307
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		9.268.876	9.449.900				
Contas a Receber - LP	6	-	9.142	NÃO CIRCULANTE		31.150.668	34.979.578
Outros Créditos	9	8.764.440	8.900.422	Empréstimos e Financiamentos LP	16	23.219.754	27.048.664
Depósitos Judiciais	10	503.418	489.318	Obras de Expansão	17	7.930.914	7.930.914
Empréstimos		1.018	51.018				
IMOBILIZADO	11	143.487.777	144.869.095	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18	120.639.325	119.174.639
Terrenos		33.771.369	34.119.819	Capital Social		116.193.814	76.000.000
Edificações		110.934.750	111.637.087	Reserva de Capital		74	40.193.888
Máquinas e Equipamentos		111.379	88.529	Reserva de Lucros		2.635.645	2.540.393
Móveis e Utensílios		102.669	102.669	Resultado à Disposição da Assembleia		1.809.792	440.358
Obras em Andamento		-	12.342				
Veículos		-	-	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		157.507.492	157.227.446
(-) Depreciações Acumuladas		-1.444.732	-1.091.351				
Total do ativo		157.507.492	157.227.446				

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

(Em reais - R\$ 1)

	31/12/21	31/12/20
Receita Operacional Líquida	11.037.558	8.533.353
Despesas Operacionais	-4.629.267	-4.392.206
Despesas Administrativas	-1.404.331	-1.359.342
Despesas com Pessoal	-665.080	-1.192.878
Despesa com Depreciação	-426.851	-197.172
Despesas Condicionais	-1.396.836	-805.425
Despesas de Comercialização	-172.716	-251.620
Despesas com Divulgação MKT	-318.404	-143.832
Despesas com Investimentos	-90.953	-98.780
Provisão de Inadimplência	-192.753	-73.676
Outras Despesas Operacionais	-41.269	-273.031
Ganhos e Perdas Patrimoniais	79.926	3.550
Resultado antes do Resultado Financeiro	6.408.291	4.141.147
Resultado Financeiro Líquido	-3.330.080	-2.683.425
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro	3.078.211	1.457.722
Contribuição Social	-316.897	-269.456
Imposto de Renda	-856.270	-724.489
Lucro Líquido do Exercício	1.905.044	463.777

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(Em reais - R\$ 1)

Histórico	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Lucros	Resultados à Disposição da Assembleia	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31/12/2019	76.000.000	184.251	7.135.110	1.147.466	-	84.466.827
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	463.777	463.777
Constituição de Reserva de Capital	-	40.009.637	-	-	-	40.009.637
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	884.018	-860.599	-23.419	-
Reserva Legal	-	-	23.419	-	-23.419	-
Reserva para Contingência	-	-	860.599	-860.599	-	-
Reversão de Reserva de Lucros	-	-	-5.478.735	-	-	-5.478.735
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-5.478.735	-	-	-5.478.735
Dividendos Distribuídos 2019	-	-	-	-286.867	-	-286.867
Dividendos ou Lucros a Distribuir	-	-	-	440.358	-440.358	-
Saldo em 31/12/2020	76.000.000	40.193.888	2.540.393	440.358	-	119.174.639
Saldo em 31/12/2020	76.000.000	40.193.888	2.540.393	440.358	-	119.174.639
Integralização de Capital	40.193.814	-	-	-	-	40.193.814
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	1.905.044	1.905.044
Reserva para futuro aumento de capital	-	-40.193.814	-	-	-	-40.193.814
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	95.252	-	-95.252	-
Reserva Legal	-	-	95.252	-	-95.252	-
Reserva para Contingência	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos 2020	-	-	-	-440.358	-	-440.358
Dividendos ou Lucros a Distribuir	-	-	-	1.809.792	-1.809.792	-
Saldo em 31/12/2021	116.193.814	74	2.635.645	1.809.792	-	120.639.325

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

(Em reais - R\$ 1)

	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro do Exercício	1.905.044	463.777
Ajustes de Itens de Resultado que Não Afetam o Caixa	426.851	197.172
Depreciação Acumulada	426.851	197.172
Aumento/ Diminuição das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo	-150.791	1.065.882
Contas a Receber	-582.950	1.426.562
Impostos a Recuperar	2.722	-1.655
Adiantamentos	-3.231	5.876
Outros Créditos	524.452	342.058
Depósitos Judiciais	-14.100	39.200
Fornecedores	-164.698	-327.898
Obrigações Sociais	20.171	-23.347
Obrigações Tributárias	60.538	-181.165
Adiantamentos de Clientes	-58.464	-37.764
Outras Contas a Pagar	64.769	-175.985
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	2.181.104	1.726.831
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicações no Imobilizado	-145.638	-101.827.633
Baixas no Imobilizado	1.173.574	104.915.551
Depreciação de baixa no imobilizado	-73.468	-31.125
Obras de Expansão	-	-39.429.027
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento	954.468	-36.372.234
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Constituição de Reserva não advinda do Lucro	-	40.009.637
Reversão de Reserva de Lucro	-	-5.478.735
Pagamento Dividendos	-440.358	-290.211
Empréstimo/ Financiamento	-1.106.957	390.064
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento	-1.547.315	34.630.755
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.588.257	-14.648
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.588.257	-14.648
No fim do exercício	2.810.914	1.222.657
No início do exercício	1.222.657	1.237.305

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em R\$1)

NOTA 1 - Contexto Operacional

A ACS Administração de Shopping Center S/A, com sede na Avenida das Araucárias nº 1835, 1905, 1955 e 2005, sala 428, Centro Empresarial do Águas Claras Shopping – CEP 71936-250 - Águas Claras - DF, criada com base no Novo Código Civil - Lei nº 10.406 de 10.01.2002, é regida pela Lei 6.404 de 15.12.1976 e suas alterações. A sua Ata de Transformação encontra-se registrada na Junta Comercial do DF, NIRE nº 53300015724 datada em 01.04.2014, inscrita no CNPJ sob o nº 10.984.317/0001-63 e no CF/DF nº 07.524.129/001-70.

A Sociedade tem como objeto social a exploração, administração e gestão de centros comerciais e de empreendimentos denominados Shopping Center, próprios ou de terceiros, bem como de prédios e espaços físicos, próprios ou de terceiros, destinados a estacionamentos de veículos automotores e atividades afins.

NOTA 2 - Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis são elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações nº 6.404/76, alterada pela Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09, e de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, especificamente a NBC TG1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, editada pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução CFC 1.255/09.

NOTA 3 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações financeiras em Real foram arredondadas para a unidade mais próxima, exceto quando indicada de outra forma.

NOTA 4 - Principais Práticas Contábeis

Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado no regime de tributação com base no lucro presumi-

do com reconhecimento de receitas, para fins tributários, pelo regime de caixa.

Estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração use de julgamento na determinação de registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos, sujeitos a essas estimativas e premissas incluem provisão para créditos de liquidação duvidosa, e as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A Empresa revisa as estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

Ativos Circulantes e não Circulantes

Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

São registradas pelo valor faturado, ajustado pela provisão para crédito de liquidação duvidosa.

Imobilizado

Registrados ao valor do custo, para terrenos e edificações, e ao custo, para bens móveis, deduzidos da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil remanescente dos bens.

Redução ao Valor Recuperável

Os itens do ativo imobilizado têm o seu valor recuperável testado, no mínimo anualmente, caso haja indicadores de perda de valor.

Cobertura de seguros

A Sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Passivos Circulantes e não Circulantes

Demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos correspondentes encargos, variações monetárias, incorridas até a data do balanço patrimonial.

Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social

A empresa optou pelo regime tributário caixa do lucro presumido, com apuração trimestral do IRPJ e CSLL.

Ativos financeiros

Ativos financeiros são mantidos para negociação ativa e frequente. Classificados como ativo circulante, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro".

NOTA 5 - Caixa e Equivalentes de Caixa

	2021	2020
Caixa	10.648	6.585
Bancos	315.272	485.216
Aplicações financeiras	2.484.994	730.855
Total	2.810.914	1.222.657

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um risco insignificante de valor. A Empresa possui opção de resgate antecipado dos referidos títulos, sem penalidades ou perda de rentabilidade em 31 de dezembro de 2021 e 2020, e não possui operação objeto de swap em sua carteira.

O saldo com aplicações financeiras em 31.12.2021 está composto por R\$ 2.484.994 em aplicações em fundo de investimento em curto prazo.

NOTA 6 - Conta a Receber

As contas a receber são demonstradas pelos valores históricos, já deduzidos das respectivas provisões para crédito de liquidação duvidosa. No encerramento é realizada uma provisão de liquidação duvidosa sobre a inadimplência, considerando o histórico de cada operação em possível e provável. Os critérios para a provisão são de 20% para vencimento de até 90 dias e de 100% para valores vencidos há mais de 90 dias, e estão registrados no ativo circulante e não circulante.

	2021	2020
Aluguéis a Receber	1.928.564	1.217.183
Cheques Devolvidos	10.942	16.906
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(214.502)	(101.177)
Ativo Circulante	1.725.004	1.132.912
Aluguéis a Receber	893.973	1.044.587
Cheques Devolvidos	23.723	132.260
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(917.697)	(1.167.705)
Ativo não Circulante	-	9.142

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

NOTA 7 – Adiantamentos

Referem-se a adiantamentos feitos aos funcionários.

	2021	2020
Vale transporte	2.953	3.444
Vale alimentação	6.862	7.378
Férias	8.683	2.105
Serviços Médicos	7.257	9.310
Seguro	-	287
	25.755	22.524

NOTA 8 – Outros Créditos

Composto por valores de negociações realizadas com cheques, recebidos no Condomínio do Águas Claras Shopping, sendo depositados na conta de maior débito e após a compensação são transferidos para as contas devidas, e créditos com operadora de cartão.

	2021	2020
A receber	178.203	522.110
Crédito com Operadora de Cartão	10.440	5.003
	188.643	527.113

NOTA 9 – Outros Créditos – Não Circulante

	2021	2020
Adiantamento a Fornecedores	7.930.914	7.930.914
Direitos sobre Unidades Imobiliárias	258.604	258.604
Despesa Pré Operacional	574.922	710.904
	8.764.440	8.900.422

O Adiantamento a fornecedor, é decorrente do valor transferido da Coopersefe, em 2014, através do Termo de Cessão de Bens e Direitos e Assunção de Obrigações, para realização de serviços de obras e edificações, que durante o ano de 2015 passou a ser discutido judicialmente, conforme processo n. ° 2015.01.1.065475-2 de autoria da ACS S/A. Os Direitos sobre Unidades Imobiliárias no valor de R\$ 258.604 são créditos referentes à subscrição de ações de um espólio, que aguarda a finalização de processo de inventário, para integralização através de transferência imobiliária. Despesa Pré Operacional no valor de R\$ 574.922 consiste no registro de despesas iniciais com a divulgação e comercialização da expansão do empreendimento, que serão apropriadas de acordo com a respectiva geração de receitas.

NOTA 10 – Depósitos Judiciais – Não Circulante

No exercício de 2020 o saldo de R\$ 489.318, e no exercício 2021 o saldo é R\$ 503.418, conforme posicionamento dos advogados da empresa, refere-se aos seguintes processos: n° 2015.01.1.065475-2, n° 0715124-23.2018.8.07.0020 e n° 07.088.38-24.2021.8.07.0020.

NOTA 11 – Imobilizado

Os bens do Ativo Imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição, sendo os saldos das contas do imobilizado em 31.12.2021.

Para as Edificações, o cálculo da depreciação levou em consideração o laudo técnico de avaliação da Patrimônio Engenharia Eireli CNPJ 01.258.898/0001-65, que definiu para Lojas A e C, Idade aparente de 8 anos e Vida Útil remanescente de 52 anos e para as Lojas B e D, recém construídas Vida Útil de 60 anos. A depreciação é calculada sobre o valor das lojas e salas em uso.

Para os bens móveis e instalações as taxas de depreciação foram estipuladas através de critérios internos da empresa de acordo com o prazo da vida útil remanescente dos bens que compõem o patrimônio da empresa, sendo utilizada a taxa de 10% a.a. para Móveis e Utensílios, 20% a.a. para Máquinas Equipamentos e 20% a.a. para Veículos.

COMPOSIÇÃO DO IMOBILIZADO:

IMOBILIZADO	CUSTO	DEPRECIAÇÃO	SLD LÍQ 31/12/21	SLD LÍQ 31/12/20
Terrenos	33.771.369	-	33.771.369	34.119.819
Edificações	110.934.750	1.295.895	109.638.855	110.675.727
Máquinas e Equipamentos	111.379	68.722	42.657	26.133
Móveis e Utensílios	102.669	68.390	34.279	44.331
Obras em Andamento	-	-	-	-
Veículos	12.342	11.725	617	3.085
Imobilizado	144.932.509	1.444.732	143.487.777	144.869.095

MOVIMENTAÇÃO DO IMOBILIZADO:

IMOBILIZADO	SLD LÍQ 31/12/20	AQUISIÇÕES	BAIXAS	DEPRECIAÇÕES	SLD LÍQ 31/12/21
Terrenos	34.119.819	-	348.450	-	33.771.369
Edificações	114.662.469	122.788	1.528.124	334.535	112.922.597
Venda Sala s/ Escritura	-3.986.742	-	703.000	-	-3.283.742
Máquinas e Equip.	26.133	22.850	-	6.326	42.657
Móveis e Utensílios	44.331	-	-	10.052	34.279
Veículos	3.085	-	-	2.468	617
Imobilizado	144.869.095	145.638	2.579.574	353.381	143.487.777

NOTA 11 - A – Impairment

Ao final do período, a empresa fez a análise de recuperabilidade dos ativos, que se encontravam mensurados pelo custo ou custo amortizado, aplicando as normas específicas exigidas para cada tipo de ativo aos quais não existia exigência de recuperabilidade em norma específica, sendo aplicada a determinação da norma genérica, NBC TG 01(R4) – emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade, para certificar-se de que nenhum ativo pudesse estar mensurado acima do valor justo. A análise foi conduzida levando-se em conta os indicadores de fontes externas e internas conforme a seguir:

Fontes externas de informação:

Avaliação dos Bens com a empresa Patrimônio Engenharia Eireli, portadora do CNPJ 01.258.898/0001-65, onde foi demonstrado que não houve e que não havia indicação de possíveis desvalorização.

Fontes internas de informação:

Evidência disponível, proveniente de relatório interno, que indique que o desempenho econômico do ativo não sofreu desvalorização e revisão da vida útil do ativo. A administração da empresa, concluiu que todos os ativos estavam apresentados no Balanço Patrimonial por valor recuperável através da Venda ou do Uso, chegando à conclusão que não é necessária a redução do valor recuperável do imobilizado (Impairment).

NOTA 12 – Obrigações Sociais

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos incorridos até a data do balanço em 31/12/2021, e referem-se a obrigações da empresa com folha de pagamento e encargos sociais.

NOTA 13 – Obrigações Tributárias

As Obrigações tributárias em 31/12/2020 com valor de R\$ 365.150 e em 31/12/2021, com saldo de R\$ 425.688, referem-se às obrigações da empresa junto à receita federal. A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240 mil. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. Conforme facultado pela legislação tributária, a empresa optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido regime de caixa, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas, provenientes da prestação de serviços. Para a tributação dos rendimentos de aplicações financeiras foi adotado o regime de caixa conforme parágrafo 9º, inciso 2º, artigo 70º, da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

NOTA 14 – Empréstimos e Financiamentos CP

Corresponde à captação de recursos por meio de Notas Promissórias com Pessoa Física, em 2020, no valor de R\$ 1.586.470 e em 2021 no valor de R\$ 717.951, com juros de 1% ao

mês, com prazo de até 12 meses e valores de Condomínio e Fundo de Promoção negociados com cheques, recebidos na ACS, em 2020 no valor de R\$ 150.748 e em 2021 no valor de R\$ 147.324 e o valor de R\$ 3.593.895 reclassificado para curto prazo, decorrente de empréstimos e financiamentos, com vencimento no exercício seguinte, conforme nota nº 16.

NOTA 15 – Outras Contas a Pagar

Referem-se a obrigações da empresa com Pro Labore e Encargos incorridos até 31/12/2021, obrigações junto ao Condomínio do Águas Claras Shopping, e alugueis de salas administradas pela ACS.

PASSIVO NÃO CIRCULANTE

NOTA 16 – Empréstimos e Financiamentos

Com o objetivo de expansão do ACS, a Companhia celebrou os seguintes financiamentos: a) Com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, em 21 de fevereiro de 2017. Em 13 de outubro de 2020 foi feita uma readequação junto à Caixa Econômica Federal, contrato nº 04.1990.690.0000015-00, aprovado na AGE de 03/10/2020, no montante de R\$ 17.430.936, com entrada de (R\$ 383.812) e amortização de (R\$ 681.250) até 31/12/2021. b) Com o Banco do Brasil - FCO, pelo Contrato nº 123.526.482, para financiamento de equipamentos, no montante de R\$ 6.992.437, com carência de 24 meses e amortização em 96 meses, recurso 100% liberado no exercício de 2019. Em 2021 houve amortização de R\$ 218.514. c) A companhia também celebrou empréstimos de capital de giro, sendo: Com a Caixa Econômica Federal, pelo Contrato nº04.1990.606.000018/22 como Capital de Giro, no montante de R\$ 2.960.000, sem carência e amortização de 60 meses, recurso 100% liberado em 2019 e sendo amortizado (R\$ 1.054.144) até 2021.

	Saldo Devedor Empréstimos e Financiamentos					
	2021			2020		
	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	TOTAL	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	TOTAL
CEF	1.662.498	16.065.877	17.728.375	-	17.360.791	17.360.791
FCO	1.272.522	5.906.897	7.179.419	-	6.992.437	6.992.437
CAPITAL DE GIRO	658.875	1.246.980	1.905.855	-	2.480.253	2.480.253
EMPRÉSTIMOS TERCEIROS LP	717.951	-	717.951	1.586.470	215.183	1.801.653
EMPRÉSTIMOS ENTRE CONTAS	147.324	-	147.324	150.748	-	150.748
TOTAL	4.459.170	23.219.753	27.678.924	1.737.218	27.048.664	28.785.882

NOTA 17 – Obras de Expansão

Este grupo representava a obrigação da empresa de construir a expansão do empreendimento, conforme Instrumento Particular de Contrato de Obrigação de Fazer, conjugada com Cessão de Bens e Direitos e Assunção de Obrigações, conjugada com Promessa de Fato de Terceiro e Outros Negócios Jurídicos, saldo em 2019 de R\$ 47.359.941, cuja obra foi concluída, sendo cumprida a obrigação de construir. Os valores foram reclassificados, sendo (R\$ 7.898.125), referente ao espaço de garagem do Centro Empresarial, restando em 2020 o saldo no valor R\$ 7.930.914, decorrentes de obras não executadas pela contratada, discutido judicialmente, conforme processo n. ° 2015.01.1.065475-2 de autoria da ACS S/A.

NOTA 18 – Patrimônio Líquido

Capital Social: Mediante aprovação na AGO de 24/04/2021, o capital social de 76 milhões passa a ser de R\$ 116.193.814,00 (cento e dezesseis milhões e cento e noventa e três mil, oitocentos e quatorze reais), devido à capitalização da Reserva de Capital, com saldo de R\$ 40.193.888,00 (quarenta milhões e cento e noventa e três mil e oitocentos e oitenta e oito reais), através da emissão e distribuição de ações ordinárias novas, de valor nominal R\$ 1,00 (um real) cada, à razão de 0,528867 por ação ordinária já emitida.

Reservas de Lucros: São compostas pelas seguintes reservas:

a) Reserva Legal de R\$ 95.252 que corresponde a 5% do resultado líquido de 2021, conforme previsão legal da Lei das Sociedades por Ações, resultando no saldo de R\$ 1.175.561. b) Fundo de Reserva de R\$ 87.247, conforme Proposta Orçamentária aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12/12/2015, que correspondeu a 2,5% do resultado de exercícios anteriores, depois de deduzida a reserva legal, acrescido o valor de R\$ 4,51, referente a usufruto de ações. c) Reserva de Retenção de Lucro com saldo de R\$ 512.238, equivalente ao saldo da conta Depósitos Judiciais, conforme ata da AGO de 29/03/2016, que autorizou essa retenção sobre o resultado. d) Reserva para Contingência, constituída sobre os resultados financeiros de 2019 no valor de R\$ 860.599 conforme AGO de 25/07/2020. **Reserva de Capital:** Saldo residual de R\$ 74 que permanece na conta de reserva, para destinação futura, conforme AGO de 24/04/2021. **Resultados à Disposição da Assembleia:** Do total apurado no exercício de R\$ 1.905.044, foram deduzidas as reservas, no montante de R\$ 95.252, resultando no saldo de R\$ 1.809.792 à disposição da Assembleia.

NOTA 19 – Eventos Subsequentes

A Administração da Sociedade avaliou os eventos subsequentes até 18/02/2022, que é a data de aprovação das demonstrações contábeis pela Diretoria da empresa, não sendo identificados fatos relevantes que possam impactar e/ou alterar as posições financeiras e contábeis constantes das demonstrações do exercício de 2021.

NOTA 20 – Efeitos da Pandemia da COVID-19

A companhia analisou os efeitos da COVID-19, cujos impactos encontram-se mensurados e registrados nas demonstrações contábeis.

Águas Claras, DF 31/12/2021		
José Derli de Souza Diretor Presidente	Jairo Antônio Delafloira Diretor Executivo	Rita de Cássia Maia Ferreira Contadora- CRC/DF 025271-O
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO		
José Alípio dos Santos Presidente	Fernando Barbosa de Oliveira Membro efetivo	José Alípio dos Santos Júnior Membro efetivo
José Ismar Alves Torres Membro efetivo	Luiz Carlos Gama Pinto Membro efetivo	

DIRETORIA EXECUTIVA	
José Derli de Souza Diretor Presidente	Jairo Antônio Delafloira Diretor Executivo
PARECER DO CONSELHO FISCAL	

1. O Conselho Fiscal da Companhia, no exercício de suas funções legais e estatutárias e em reunião realizada nesta data, examinou o Relatório da Administração, bem como as demonstrações financeiras da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A, levantadas em 31 de dezembro de 2021. Estas, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração e auditadas pela Moreira Associados Auditores Independentes S/S, conforme relatório dos auditores emitido em 18 de fevereiro de 2022. 2. O Conselho Fiscal, tomando como referência o relatório da administração, as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, suas análises periódicas, os esclarecimentos prestados pela administração e, ainda, valendo-se do relatório dos auditores independentes apresentado sem ressalvas, conclui que os documentos representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial e financeira da empresa na data de 31 de dezembro de 2021. 3. Em consonância com o disposto no Art. 163 da lei 6.404/76, o Conselho Fiscal opina favoravelmente pela aprovação das referidas demonstrações financeiras. Brasília, 24 de fevereiro de 2022.

DOUGLAS JOSÉ SCORTEGAGNA Presidente Conselho Fiscal	FABIO HENRIQUE GRANJA E BARROS Conselho Fiscal - Titular
EBER LUIS BARBOSA CHERULLI Conselho Fiscal - Titular	

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, quando lidas em conjunto com as notas explicativas que as acompanham, apresentam adequadamente, em seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A., de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Obras de Expansão

De acordo com o descrito na nota explicativa nº 17, este grupo representava a obrigação da empresa de construir a expansão do empreendimento, conforme Instrumento Particular de Contrato de Obrigação de Fazer, conjugada com Cessão de Bens e Direitos e Assunção de Obrigações, conjugada com Promessa de Fato de Terceiro e Outros Negócios Jurídicos, saldo em 2019 de R\$ 47.359.941, cuja obra foi concluída, sendo cumprida a obrigação de construir. Os valores foram reclassificados, sendo (R\$ 7.898.125), referente ao espaço de garagem do Centro Empresarial, restando em 2020 o saldo no valor R\$ 7.930.914, decorrentes de obras não executadas pela contratada, discutido judicialmente, conforme processo n. ° 2015.01.1.065475-2 de autoria da ACS S/A. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis.

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 18 de fevereiro de 2022.

MOREIRA ASSOCIADOS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC RS 4632/O-1 T PR S DF

DIEGO ROTHERMUND MOREIRA

Contador CRC RS 68603 S DF

CNAI Nº 1128

Sócio – Responsável Técnico