

# ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

CNPJ 10.984.317/0001-63

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2023

### 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 2023.

O ano de 2023 foi marcado pela continuidade da retomada gradual do setor de shopping centers, cujas vendas apresentaram um aumento nominal de 3,9%, com relação a 2022, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers - Abrasce. Este resultado é positivo apesar de não chegar nos níveis de desempenho anteriores a pandemia.

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

### 2. Desempenho Operacional

No ano de 2023, as vendas globais dos lojistas do Águas Claras Shopping apresentaram aumento na ordem de 1% com relação ao ano anterior.

A Receita Líquida do exercício apresentou redução na ordem de 4,9% e as despesas registraram aumento de 11,3% com relação ao ano anterior.

O Lucro Líquido do exercício, antes das reservas, foi de R\$ 4,3 milhões, cuja composição encontra-se detalhada na Demonstração do Resultado do Exercício.

### 3. Outros Assuntos

Em 2023 também destacamos o andamento dos processos judiciais envolvendo a Construtora CLC, compreendendo as ações nº 0018644-94.2015.8.07.0001 e nº 0014440-07.2015.8.07.000, ambas de autoria da ACS, em decorrência de obras não executadas pela construtora e a ação nº 0737666-58.2019.8.07.0001, movida pela construtora em desfavor da ACS, assunto que já foi objeto de comunicação aos acionistas. Tais fatos também são mencionados nas Notas Explicativas números 09, 10 e 18.

### 4. Parecer dos Auditores Independentes

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

### 5. Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal verificou as contas e respectivos documentos fiscais relativos ao exercício de 2023, atestando a sua veracidade e consistência, conforme Parecer anexo.

O Conselheiro Fiscal Titular Nilton Hamann apresentou voto dissidente, no qual aprova as contas do exercício financeiro de 2023 com ressalvas e propõe a regularização das pendências durante o exer-

cício de 2024. Esse voto dissidente será divulgado no Portal do Investidor, na área restrita do site e estará à disposição na sede da Companhia.

### 6. 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:

- Balanco Patrimonial do Exercício
- 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 31/12/2023, está disponível na área restrita do investidor no site. Em 2023 há um acionista que detém mais de 5% do capital social da companhia, sendo informado no site.

### 7. 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 2023 E 2022 - (Em reais - R\$ 1)

| ATIVO                           | NE | 31/12/23           | 31/12/22           | PASSIVO                                      | NE | 31/12/23           | 31/12/22           |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|--|----|--------------------|--------------------|
| <b>CIRCULANTE</b>               |    | <b>4.154.325</b>   | <b>3.991.210</b>   | <b>CIRCULANTE</b>                            |    | <b>4.625.986</b>   | <b>5.172.234</b>   |
| Caixa e Equivalentes de Caixa   | 5  | 2.527.426          | 1.836.204          | Fornecedores                                 |    | 91.598             | 174.344            |
| Contas a Receber                | 6  | 1.508.045          | 1.864.841          | Obrigações Sociais                           | 12 | 112.834            | 110.918            |
| Impostos a Recuperar            |    | 17                 | -                  | Obrigações Tributárias                       | 13 | 464.665            | 466.816            |
| Adiantamentos                   | 7  | 22.574             | 22.235             | Adiantamentos de Clientes                    | 14 | 237.154            | 336.895            |
| Outros Créditos                 | 8  | 96.263             | 267.930            | Empréstimos Curto Prazo                      | 15 | 3.675.186          | 3.986.850          |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>     |    | <b>150.707.978</b> | <b>152.183.619</b> | Outras Contas a Pagar                        | 16 | 44.548             | 96.410             |
| <b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b> |    | <b>8.440.292</b>   | <b>9.065.302</b>   | <b>NÃO CIRCULANTE</b>                        |    | <b>23.789.400</b>  | <b>27.363.826</b>  |
| Contas a Receber - LP           | 6  | -                  | -                  | Empréstimos Financiamentos                   | 17 | 15.858.486         | 19.432.912         |
| Outros Créditos                 | 9  | 8.428.774          | 8.546.466          | Obras de Expansão                            | 18 | 7.930.914          | 7.930.914          |
| Depósitos Judiciais             | 10 | 10.500             | 517.818            |  |    |                    |                    |
| Empréstimos                     |    | 1.018              | 1.018              | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                    | 19 | <b>126.446.917</b> | <b>123.638.769</b> |
| <b>IMOBILIZADO</b>              | 11 | <b>142.267.686</b> | <b>143.118.317</b> | Capital Social                               |    | 116.193.814        | 116.193.814        |
| Terrenos                        |    | 33.327.791         | 33.388.281         | Reserva de Capital                           |    | 74                 | 74                 |
| Edificações                     |    | 111.745.493        | 111.716.310        | Reserva de Lucros                            |    | 6.116.241          | 3.170.409          |
| Máquinas e Equipamentos         |    | 119.399            | 114.052            | Resultado a Disposição da Assembléia         |    | 4.136.788          | 4.274.472          |
| Móveis e Utensílios             |    | 102.669            | 102.669            |  |    |                    |                    |
| Veículos                        |    | 12.342             | 12.342             | <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> |    | <b>154.862.303</b> | <b>156.174.829</b> |
| (-) Depreciações Acumuladas     |    | -3.040.008         | -2.215.337         |  |    |                    |                    |
| <b>Total do ativo</b>           |    | <b>154.862.303</b> | <b>156.174.829</b> |  |    |                    |                    |

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

(Em reais - R\$ 1)

|  | 31/12/23          | 31/12/22          |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Receita Operacional Líquida</b>                 | <b>13.680.050</b> | <b>14.335.207</b> |
| <b>Despesas Operacionais</b>                       | <b>-6.254.511</b> | <b>-5.556.473</b> |
| Despesas Administrativas                           | -929.636          | -1.455.659        |
| Despesas com Pessoal                               | -865.739          | -555.211          |
| Despesa com Depreciação                            | -824.670          | -774.277          |
| Despesas Condominiais                              | -2.034.275        | -1.543.245        |
| Despesas de Comercialização                        | -347.515          | -366.330          |
| Despesas com Divulgação MKT                        | -287.307          | -272.032          |
| Despesas com Investimentos                         | 14.859            | -10.422           |
| Provisão de Inadimplência                          | -534.876          | -224.152          |
| Outras Despesas Operacionais                       | -401.033          | -311.761          |
| Ganhos e Perdas Patrimoniais                       | -44.319           | -43.384           |
| <b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>     | <b>7.425.539</b>  | <b>8.778.734</b>  |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>                | <b>-1.447.026</b> | <b>-2.477.416</b> |
| Despesas Financeiras                               | -1.810.883        | -3.257.301        |
| Outras Receitas Operacionais                       | 363.857           | 779.885           |
| <b>Resultado antes da Tributação sobre o Lucro</b> | <b>5.978.513</b>  | <b>6.301.318</b>  |
| Contribuição Social                                | -436.235          | -483.253          |
| Imposto de Renda                                   | -1.187.764        | -1.318.621        |
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b>                  | <b>4.354.514</b>  | <b>4.499.444</b>  |

(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 Assembléia | Lucros Acumulados | Total              |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Saldo em 31/12/2021</b>               | <b>116.193.814</b> | <b>74</b>           | <b>2.635.645</b>   | <b>1.809.792</b>                      | <b>-</b>          | <b>120.639.325</b> |
| Integralização de Capital                | -                  | -                   | -                  | -                                     | -                 | -                  |
| Lucro Líquido do Período                 | -                  | -                   | -                  | -                                     | 4.499.444         | 4.499.444          |
| Reserva de Capital                       | -                  | -                   | -                  | -                                     | -                 | -                  |
| <b>Constituição de Reserva de Lucros</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>534.764</b>     | <b>-309.792</b>                       | <b>-224.972</b>   | <b>-</b>           |
| Reserva Legal                            | -                  | -                   | 224.972            | -                                     | -224.972          | -                  |
| Reserva de Lucros                        | -                  | -                   | 309.792            | -309.792                              | -                 | -                  |
| Dividendos Distribuídos 2021             | -                  | -                   | -                  | -1.500.000                            | -                 | -1.500.000         |
| Dividendos ou Lucros a Distribuir        | -                  | -                   | -                  | 4.274.472                             | -4.274.472        | -                  |
| <b>Saldo em 31/12/2022</b>               | <b>116.193.814</b> | <b>74</b>           | <b>3.170.409</b>   | <b>4.274.472</b>                      | <b>-</b>          | <b>123.638.769</b> |
| <b>Saldo em 31/12/2022</b>               | <b>116.193.814</b> | <b>74</b>           | <b>3.170.409</b>   | <b>4.274.472</b>                      | <b>-</b>          | <b>123.638.769</b> |
| Lucro Líquido do Período                 | -                  | -                   | -                  | -                                     | 4.354.514         | 4.354.514          |
| <b>Constituição de Reserva de Lucros</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>2.945.832</b>   | <b>-3.205.854</b>                     | <b>-217.726</b>   | <b>-477.748</b>    |
| Reserva Legal                            | -                  | -                   | 217.726            | -                                     | -217.726          | -                  |
| Reserva de Lucros                        | -                  | -                   | 3.205.854          | -3.205.854                            | -                 | -                  |
| Reversão Reserva de Lucros               | -                  | -                   | -477.748           | -                                     | -                 | -477.748           |
| Dividendos Distribuídos 2022             | -                  | -                   | -                  | -1.068.618                            | -                 | -1.068.618         |
| Dividendos ou Lucros a Distribuir        | -                  | -                   | -                  | 4.136.788                             | -4.136.788        | -                  |
| <b>Saldo em 31/12/2023</b>               | <b>116.193.814</b> | <b>74</b>           | <b>6.116.241</b>   | <b>4.136.788</b>                      | <b>-</b>          | <b>126.446.917</b> |

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

(Em reais - R\$ 1)

|  | Valores em Reais  |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2023              | 2022              |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                  |                   |                   |
| Lucro do Exercício   | 4.354.514         | 4.499.444         |
| <b>Ajustes de Itens de Resultado que não Afetam o Caixa</b>        | <b>774.277</b>    | <b>774.277</b>    |
| Depreciação Acumulada  | 824.670           | 774.277           |
| <b>Aumento/Diminuição das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo</b> | <b>918.534</b>    | <b>-84.452</b>    |
| Contas a Receber   | 356.796           | -139.837          |
| Impostos a Recuperar   | -17               | 523               |
| Adiantamentos  | -339              | 3.520             |
| Outros Créditos  | 289.359           | 138.687           |
| Depósitos Judiciais  | 507.318           | -14.400           |
| Fornecedores   | -82.746           | 19.921            |
| Obrigações Sociais   | 1.916             | 15.608            |
| Obrigações Tributárias   | -2.151            | 41.128            |
| Adiantamentos de Clientes  | -99.741           | -67.936           |
| Outras Contas a Pagar  | -51.861           | -81.666           |
| <b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>       | <b>6.097.718</b>  | <b>5.189.269</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>               |                   |                   |
| Aplicações no Imobilizado  | -18.357           | -485.976          |
| Baixas no Imobilizado  | 44.317            | 84.830            |
| Depreciação de Baixa no Imobilizado                                | -                 | -3.671            |
| <b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento</b>    | <b>25.960</b>     | <b>-404.817</b>   |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>              |                   |                   |
| Constituição de Reserva de Lucro                                   | -                 | -                 |
| Reversão de Reserva de Lucro                                       | -477.748          | -                 |
| Pagamento de Dividendos  | -1.068.618        | -1.500.000        |
| Empréstimos/Financiamento  | -3.886.090        | -4.259.162        |
| <b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento</b>   | <b>-5.432.456</b> | <b>-5.759.162</b> |
| <b>Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>                    | <b>691.222</b>    | <b>-974.710</b>   |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>                               | <b>691.222</b>    | <b>-974.710</b>   |
| No Fim do Exercício  | 2.527.426         | 1.836.204         |
| No Início do Exercício   | 1.836.204         | 2.810.914         |

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

## NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(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 estacionamento 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 presumido 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 tem 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.

#### Passivo Circulante e Não Circulante

Demonstrado 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

|                        | 2023             | 2022             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Caixa                  | 8.560            | 8.883            |
| Bancos                 | 297.894          | 388.862          |
| Aplicações financeiras | 2.220.972        | 1.438.459        |
| <b>Total</b>           | <b>2.527.426</b> | <b>1.836.204</b> |

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 2023 e 2022, e não possui operação objeto de swap em sua carteira.

O saldo com aplicações financeiras em 31.12.2023 é de R\$ 2.220.972 composto por aplicações em fundo de investimento de curto prazo.

### NOTA 6 - Contas 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.

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| Aluguéis a Receber                           | 1.632.384        | 2.053.485        |
| Cheques Devolvidos                           | -                | 26.473           |
| Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa | (124.339)        | (215.117)        |
| <b>Ativo Circulante</b>                      | <b>1.508.045</b> | <b>1.864.841</b> |
| Aluguéis a Receber                           | 1.684.885        | 1.078.904        |
| Cheques Devolvidos                           | 38.667           | 18.994           |
| Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa | (1.723.552)      | (1.097.898)      |
| <b>Ativo não Circulante</b>                  | <b>-</b>         | <b>-</b>         |

# ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

|                                    | 2023          | 2022          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Vale transporte                    | 3.254         | 3.364         |
| Vale alimentação                   | 7.828         | 7.500         |
| Férias                             | 5.199         | 3.830         |
| Serviços Médicos                   | 4.038         | 6.681         |
| Fornecedores                       | -             | 861           |
| Adiantamento de IPTU salas locadas | 2.255         | -             |
|                                    | <b>22.574</b> | <b>22.235</b> |

## 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.

|                                 | 2023          | 2022           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| A receber                       | 78.335        | 253.008        |
| Crédito com Operadora de Cartão | 17.928        | 14.922         |
|                                 | <b>96.263</b> | <b>267.930</b> |

## NOTA 9 - Outros Créditos - Não Circulante

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Adiantamento a Fornecedores          | 7.930.914        | 7.930.914        |
| Direitos sobre Unidades Imobiliárias | 258.604          | 258.604          |
| Despesa Pré Operacional              | 239.256          | 356.948          |
|                                      | <b>8.428.774</b> | <b>8.546.466</b> |

O Adiantamento a fornecedor, é decorrente do valor de R\$ 7.930.914 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.º 2015.011.065475-2 que foi atualizado por nº 0014440-07.2015.8.07.0001 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, cujo registro foi iniciado em 2023, mas finalizado no cartório em 08/01/2024. Será integralizado através de transferência imobiliária.

Despesa Pré Operacional no valor de R\$ 239.256, 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 2022 o saldo era de R\$ 517.818 e no exercício 2023 o saldo é R\$ 10.500, a redução foi em função de autorização descrita no alvará de levantamento judicial, expedido nos autos da apelação cível nº 0014440-07.2015.8.07.0001.

## NOTA 11 - Imobilizado

Os bens do Ativo Imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição, sendo os saldos das contas do imobilizado em 31.12.2023.

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 a 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              | DEPRECIACÃO      | SLD LÍQ 31/12/23   | SLD LÍQ 31/12/22   |
|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Terenos                 | 33.327.791         | -                | 33.327.791         | 33.388.281         |
| Edificações             | 111.745.492        | 2.857.166        | 108.888.326        | 109.667.664        |
| Máquinas e Equipamentos | 119.399            | 83.888           | 35.511             | 37.807             |
| Móveis e Utensílios     | 102.669            | 86.611           | 16.058             | 24.565             |
| Obras em Andamento      | -                  | -                | -                  | -                  |
| Veículos                | 12.342             | 12.342           | -                  | -                  |
| <b>Imobilizado</b>      | <b>145.307.693</b> | <b>3.040.008</b> | <b>142.267.686</b> | <b>143.118.317</b> |

## MOVIMENTAÇÃO DO IMOBILIZADO:

| IMOBILIZADO             | SLD LÍQ 31/12/22   | ACQUIÇÕES     | BAIXAS         | DEPRECIACÕES   | SLD LÍQ 31/12/23   |
|-------------------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|
| Terenos                 | 33.388.281         | -             | 60.490         | -              | 33.327.791         |
| Edificações             | 110.923.664        | 13.010        | 273.827        | 808.520        | 109.854.327        |
| Venda Sala s/ Escritura | -1.256.000         | -             | 290.000        | -              | -966.000           |
| Máquinas e Equip.       | 37.807             | 5.347         | -              | 7.643          | 35.511             |
| Móveis e Utensílios     | 24.565             | -             | -              | 8.508          | 16.057             |
| Veículos                | -                  | -             | -              | -              | -                  |
| <b>Imobilizado</b>      | <b>143.118.317</b> | <b>18.357</b> | <b>624.317</b> | <b>824.671</b> | <b>142.267.686</b> |

## NOTA 11 - 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 01.258898/0001-65, onde foi demonstrado que não houve e que não havia indicação de possível desvalorização.

### Fontes internas de informação:

Evidência disponível, proveniente de relatório interno, que indique que o desempenho econômico do ativo não sofrera 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. O saldo em 2022 foi de R\$ 110.918 e em 2023 no valor de R\$ 112.834, referem-se a obrigações da empresa com folha de pagamento e encargos sociais.

## NOTA 13 - Obrigações Tributárias

As Obrigações tributárias em 31/12/2022 apresentaram saldo de R\$ 466.816 e em 31/12/2023 de R\$ 464.665, 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 o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

## NOTA 14 - Adiantamento de Clientes

São compostos conforme segue: a) recebimentos de CDU - Cessão de Direito de Uso celebrado em contratos de locação, com saldo em 31/12/2022 no valor de R\$ 318.249 e em 31/12/2023 de R\$ 204.997; e, b) aluguéis antecipados com saldo em 31/12/2022 de R\$ 18.646 e em 31/12/2023 no valor R\$ 32.157.

## NOTA 15 - Empréstimos e Financiamentos CP

São compostos conforme segue: a) valores de Condomínio e Fundo de Promoção, recebidos na ACS, com saldo em 2022 no valor de R\$ 182.302 e em 2023 no valor de R\$ 257.867; e, b) reclassificação para curto prazo, decorrente de empréstimos e financiamentos com saldo R\$ 3.804.548 em 2022 e de R\$ 3.417.319 em 2023, com vencimento no exercício seguinte.

## NOTA 16 - Outras Contas a Pagar

Referem-se a obrigações da empresa com pró-labore e encargos incorridos até 31/12/2023, dividindo a pagar, IPTU/TLP e aluguéis de salas administradas pela ACS.

|                                    | 2023          | 2022          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Pro-labore e Encargos a Pagar      | 34.702        | 84.539        |
| IPTU/TLP                           | 1.653         | 1.318         |
| Dividendo a pagar                  | 6.439         | 4.906         |
| Administração de aluguéis de salas | 1.754         | 5.647         |
|                                    | <b>44.548</b> | <b>96.410</b> |

## PASSIVO NÃO CIRCULANTE

### NOTA 17 - Empréstimos e Financiamentos

Com o objetivo de expansão do ACS, a Companhia celebrou os seguintes financiamentos:

a) Em 13 de outubro de 2020 foi feita uma readeação junto à Caixa Econômica Federal, contrato nº 04.1990.690.000015-00, aprovado na AGE de 03/10/2020, no montante de R\$ 17.430.936, com período de pausa de 06 meses, período de 06 meses de carência, e com prazo de amortização de 96 meses. Em 2023 houve amortização de R\$ 1.905.343.

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 2023 houve amortização de R\$ 874.055.

c) A companhia também celebrou empréstimo de capital de giro, com a Caixa Econômica Federal, pelo Contrato nº 04.1990.606.000018/22, no montante de R\$ 2.960.000, sem carência e amortização em 60 meses. O recurso foi liberado 100% em 2019, sendo autorizada pausa de dois períodos de 03 meses cada em 2020, dilatando o prazo final em 06 meses. Registrada amortização de R\$ 781.904 em 2023.

### Saldo Dededor Empréstimos e Financiamentos

|                          | 2023               |                        |                   | 2022               |                        |                   |
|--------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
|                          | Passivo Circulante | Passivo Não Circulante | TOTAL             | Passivo Circulante | Passivo Não Circulante | TOTAL             |
| CEF                      | 2.078.222          | 12.070.916             | 14.149.138        | 1.859.037          | 14.195.444             | 16.054.481        |
| FCO                      | 874.055            | 3.787.570              | 4.661.625         | 1.188.972          | 4.752.202              | 5.941.174         |
| CAPITAL DE GIRO          | 465.042            | -                      | 465.042           | 756.538            | 85.266                 | 1.241.804         |
| EMPRÉSTIMOS TERCEIROS LP | -                  | -                      | -                 | -                  | -                      | -                 |
| EMPRÉSTIMOS ENTRE CONTAS | 257.867            | -                      | 257.867           | 182.302            | -                      | 182.302           |
| <b>TOTAL</b>             | <b>3.675.186</b>   | <b>15.858.486</b>      | <b>19.533.672</b> | <b>3.966.850</b>   | <b>19.432.912</b>      | <b>23.419.762</b> |

## NOTA 18 - Obras de Expansão

Este grupo de contas representava a obrigação da ACS S/A de construir a expansão do empreendimento, cuja obra foi concluída. Em decorrência de obras não executadas pela construtora que fora anteriormente contratada, restou o saldo no valor R\$ 7.930.914, resultando judicialização de causa para reaver valores, conforme processo nº 0018644-94.2015.8.07.0001 de autoria da ACS S/A. Inicialmente, a ACS S/A também entrou com ação cautelar no processo nº 0014440-07.2015.8.07.0001, requerendo a sustação dos efeitos de protestos efetuados pela então construtora, conforme menção na nota explicativa nº 10. Posteriormente, foi juntado o processo nº 0737666-58.2019.8.07.0001, movido pela construtora em desfavor da ACS solicitando indenizações. Os processos, com ações conexas, se encontram em tramitação no Superior Tribunal de Justiça - STJ. Os processos judiciais são objeto de avaliações periódicas, efetuadas pelos assessores jurídicos da ACS S/A, que levam em consideração a natureza e complexidade das ações, posicionamento dos Tribunais, além das possibilidades de recursos a serem interpostos, sempre assentados em teses jurídicas relevantes.

## NOTA 19 - Patrimônio Líquido

**Capital Social:** O capital social é representado por R\$ 116.193.814 milhões por ações ordinárias totalmente integralizadas.

**Reservas de Lucros:** São compostas pelas seguintes reservas:

- Reserva Legal de R\$ 217.726 que corresponde a 5% do resultado líquido de 2023, conforme previsão legal da Lei das Sociedades por Ações, resultando no saldo de R\$ 1.618.260.
- Fundo de Reserva de R\$ 87.247 referente a saldo residual de reserva constituída em exercícios anteriores.
- Reserva de Retenção de Lucro com saldo de R\$ 3.550.135 equivalente ao saldo da conta Depósitos Judiciais, no valor de R\$ 34.489, conforme ata da AGO de 29/03/2016, que autorizou essa retenção sobre o resultado; e retenção de R\$ 309.792 reserva constituída na AGO de 30/04/2022; e retenção de R\$ 3.205.854 constituída na AGO de 30/04/2023 para amortização dos financiamentos contratados para a obra de expansão.
- 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 28/04/2021.

**Resultados a Disposição da Assembleia:** Do total apurado no exercício de R\$ 4.354.514, foram deduzidas as reservas, no montante de R\$ 217.726, resultando no saldo de R\$ 4.136.788 à disposição da assembleia.

## NOTA 20 - Eventos Subsequentes

A Administração da Sociedade avaliou os eventos subsequentes até 27/02/2024 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 contábeis do exercício de 2023.

Águas Claras - DF, 31 de dezembro de 2023

**Luiz Roberto Lacombe Santos** Erika F. Laveriano Jiménez Rita de Cássia Maia Ferreira  
Diretor Presidente Diretora Executiva Contadora- CRC/DF 025271-0

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**José Ismar Alves Tôrres** Fernando Barbosa de Oliveira José Alípio dos Santos  
Presidente Membro efetivo Membro efetivo

**José Alípio dos Santos Júnior** Luiz Carlos Gama Pinto  
Membro efetivo Membro efetivo

## DIRETORIA EXECUTIVA

**Luiz Roberto Lacombe Santos** Erika F. Laveriano Jiménez  
Diretor Presidente Diretora Executiva

## PARECER DO CONSELHO FISCAL

- 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 2023. Estas, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração e auditadas pela IAUD Auditores Independentes S/S, conforme relatório dos auditores emitido em 28 de fevereiro de 2024.
- O Conselho Fiscal, tomando como referência o relatório da administração, as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, suas análises periódicas, os esclarecimentos prestados pela administração e, ainda, valendo-se do relatório dos auditores independentes apresentado sem ressalvas, concluiu que os documentos representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial e financeira da empresa na data de 31 de dezembro de 2023.
- 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 - DF, 12 de março de 2024.

**JOSÉ DELRI DE SOUZA** FABIO HENRIQUE GRANJA E BARROS  
Presidente Conselho Fiscal Conselho Fiscal - Titular

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As  
Senhores Diretores da  
**ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A.**  
Brasília - DF

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações, das mutações do patrimônio líquido e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observado o parágrafo de ênfase adiante.

### 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, inti-

tulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à entidade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Parágrafo de ênfase

Conforme nota explicativa n.º 18, o balanço da entidade apresenta saldo de R\$ 7.930.914 decorrente das obrigações de construir a expansão do shopping, no entanto, há discussão judicial em andamento em função da construtora não ter executado as obras em conformidade com o contratado. Os processos relacionados ao tema são n.º 0018644-94.2015.8.07.0001, n.º 0014440-07.2015.8.07.0001 e n.º 0737666-58.2019.8.07.0001, todos em tramitação no Superior Tribunal de Justiça - STJ. Referidos processos são acompanhados e avaliados por assessoria jurídica terceirizada, a qual emite periodicamente relatórios com seu parecer sobre as causas. Nossa opinião não contém ressalva em função deste assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria sobre essas demonstrações financeiras. Para cada assunto abaixo, incluímos nossa descrição de como a auditoria endereçou o assunto, incluindo comentários sobre os resultados de nossos procedimentos. Cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos desenhados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para endereçar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da entidade.

### Reconhecimento de receita

O processo de reconhecimento de receita da entidade envolve controles com o objetivo de assegurar que as receitas tenham sido efetivamente reconhecidas pela entidade dentro do período contábil adequado. As receitas auferidas pela entidade e seus critérios de reconhecimento no resultado, encontram-se divulgadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

### Como nossa auditoria endereçou o assunto:

Nossos procedimentos de auditoria, para cobrir o risco de erros materiais no reconhecimento da receita, incluíram: (i) teste de controles internos que abrangem a identificação, a separação e o registro das receitas dentro do prazo contábil adequado; (ii) teste documental de amostra representativa de faturamento a fim de corroborar a aderência do relatório que demonstra os faturamentos no período e o seu reconhecimento como receita. O resultado destes nossos procedimentos de auditoria sobre o reconhecimento de receita está consistente com a estimativa da administração para as operações do exercício de 2023; (iii) também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela entidade sobre o reconhecimento das receitas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

### Valor recuperável das propriedades para investimento

Conforme mencionado nas Notas 11 e 11A, em 31 de dezembro de 2023, a entidade possui saldos significativos de propriedades para investimentos, mensuradas pelo método de custo. A entidade calcula a depreciação sobre os ativos levando em consideração laudo técnico de avaliação de empresa terceirizada, a qual definiu a vida útil das unidades a serem locadas. Anualmente, é realizada análise de recuperabilidade dos ativos, através de aplicação das normas exigidas, visando a certificação de os ativos não estejam mensurados acima do valor justo. Em função da relevância dos saldos e natureza subjetiva dessas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a validação das informações utilizadas, bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (b) a realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; (c) avaliação dos relatórios e premissas constantes nos relatórios de fonte externa a entidade, que serviriam como base para definição da vida útil dos ativos; e (d) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que as premissas e metodologias adotadas pela entidade, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras.

### Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da entidade é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam 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 planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 entidade a não mais se manter em continuidade operacional.

Apresentamos a avaliação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constata