

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

CNPJ 10.984.317/0001-63

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2024

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 2024.

O ano de 2024 foi marcado por um crescimento nominal de 3,8% no faturamento do varejo físico no Brasil. No setor de shopping centers, o avanço foi mais modesto, atingindo 1,9%, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers - Abrasce. Esse desempenho reflete não apenas as dinâmicas do mercado, mas também os desafios enfrentados pelo setor nos últimos anos, especialmente durante a pandemia de COVID-19, que impactou significativamente o faturamento em 2020 e 2021. No entanto, a trajetória recente aponta para uma recuperação consistente, com os resultados desde 2023 já superando os níveis pré-pandemia, demonstrando a resiliência e a capacidade de adaptação do setor.

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

2. Desempenho Operacional

No ano de 2024, as vendas globais dos lojistas do Águas Claras Shopping apresentaram aumento na ordem de 1,4% com relação ao ano anterior.

A Receita Líquida do exercício apresentou crescimento na ordem de 7% e as despesas registraram aumento de 24% com relação ao ano anterior.

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

3. Outros Assuntos

Em 2024, o Águas Claras Shopping deu um passo estratégico ao firmar uma aliança com a Soul Malls, empresa de atuação nacional e amplamente reconhecida no segmento, que passou a conduzir sua gestão operacional. Essa parceria já está gerando resultados promissores, com aprimoramentos na área operacional, a implementação de metodologias adotadas pelos principais grupos do mercado e a reestruturação da equipe comercial. Além disso, a nova estrutura organizacional conta com uma equipe comercial exclusiva para o shopping, enquanto a estrutura comercial corporativa da Soul Malls atua estrategicamente junto aos principais lojistas do Rio de Janeiro e São Paulo, ampliando as oportunidades de negócios e fortalecendo a presença do empreendimento no mercado.

Além disso, a Assembleia realizada em abril trouxe uma renovação no Conselho de Administração, com a eleição de três novos membros que reforçam nossa governança com visões inovadoras e alinhadas às tendências de mercado, o que trouxe maior representatividade dos acionistas no conselho e nas assembleias. O Conselho Fiscal manteve as mudanças, com a inclusão de dois novos membros, desde 2023.

Em 2024 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 foi objeto de comunicações aos acionistas. Tais fatos também são mencionados nas Notas Explicativas números 09 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 2024, atestando a sua veracidade e consistência, conforme Parecer anexo.

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
- Demonstração do Resultado Abrangente
- Notas Explicativas

A Posição Acionária dos Administradores e dos membros do Conselho Fiscal, em 31/12/2024, está disponível na área restrita do investidor no site. Em 2024 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 parceiros de mercado pela confiança e colaboração ao longo do ano. Nosso reconhecimento especial vai para nossos colaboradores, cujo comprometimento e dedicação são fundamentais para o crescimento e sucesso do empreendimento. Seguimos firmes em nosso propósito de fortalecer o Águas Claras Shopping, promovendo inovação, excelência na gestão e geração de valor para todos os envolvidos.

A Administração

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS DE 2024 E 2023 - (Em reais - R\$ 1)

ATIVO	NE	31/12/24	31/12/23
CIRCULANTE		4.984.473	4.154.325
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	3.203.056	2.527.426
Contas a Receber	6	1.627.013	1.508.045
Impostos a Recuperar		-	17
Adiantamentos	7	24.373	22.574
Outros Créditos	8	130.031	96.263
NÃO CIRCULANTE		150.016.824	150.707.978
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		8.199.538	8.440.292
Contas a Receber - LP	6	-	-
Outros Créditos	9	8.199.538	8.428.774
Depósitos Judiciais		-	10.500
Empréstimos		-	1.018
IMOBILIZADO	10	141.817.286	142.267.686
Terrenos		33.211.411	33.327.791
Edificações		112.254.277	111.745.493
Máquinas e Equipamentos		119.400	119.399
Móveis e Utensílios		102.669	102.669
Veículos		12.342	12.342
(-) Depreciações Acumuladas		-3.882.813	-3.040.008
Total do Ativo		155.001.297	154.862.303

PASSIVO	NE	31/12/24	31/12/23
CIRCULANTE		5.615.631	4.625.986
Fornecedores		364.378	91.598
Obrigações Sociais	12	91.977	112.834
Obrigações Tributárias	13	726.772	464.665
Adiantamentos de Clientes	14	99.297	237.154
Empréstimos e Financiamentos	15	3.583.030	3.675.186
Outras Contas a Pagar	16	750.177	44.548
NÃO CIRCULANTE		20.518.091	23.789.400
Empréstimos e Financiamentos	17	12.587.177	15.858.486
Obras de Expansão	18	7.930.914	7.930.914
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19	128.867.575	126.446.917
Capital Social		120.258.790	116.193.814
Reserva de Capital		3	74
Reserva de Lucros		5.326.669	6.116.241
Resultado à Disposição da Assembleia		3.282.112	4.136.788
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		155.001.297	154.862.303

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

(Em reais - R\$ 1)

	31/12/24	31/12/23
Receita Operacional Líquida	14.659.365	13.680.050
Despesas Operacionais	-7.730.382	-6.254.511
Despesas Administrativas	-2.707.442	-929.636
Despesas com Pessoal	-801.168	-865.739
Despesa com Depreciação	-842.805	-824.670
Despesas Condominiais	-1.695.744	-2.034.275
Despesas de Comercialização	-335.046	-347.515
Despesas com Divulgação MKT	-222.004	-287.307
Despesas com Investimentos	-60.723	14.859
Provisão de Inadimplência	85.342	-534.876
Outras Despesas Operacionais	-1.061.632	-401.033
Ganhos e Perdas Patrimoniais	-89.160	-44.319
Resultado antes do Resultado Financeiro	6.928.983	7.425.539
Resultado Financeiro Líquido	-1.717.287	-1.447.026
Despesas financeiras	-2.103.544	-1.810.883
Outras Receitas Financeiras	386.257	363.857
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro	5.211.696	5.978.513
Contribuição Social	-471.399	-436.235
Imposto de Renda	-1.285.442	-1.187.764
Lucro Líquido do Exercício	3.454.855	4.354.514

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

(Em reais - R\$ 1)

	31/12/24	31/12/23
Lucro Líquido do Exercício	3.454.855	4.354.514
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Total do Resultado Abrangente do Exercício	3.454.855	4.354.514

(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 31/12/2022	116.193.814	74	3.170.409	4.274.472	-	123.638.769
Integralização de Capital	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	4.354.514	4.354.514
Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	2.945.832	-3.205.854	-217.726	-477.748
Reserva Legal	-	-	217.726	-3.205.854	-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
Saldo em 31/12/2023	116.193.814	74	6.116.241	4.136.788	-	126.446.917
Incorporação de Reservas	4.064.976	-71	-4.064.905	-	-	-
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	3.454.855	3.454.855
Reserva Capital	-	-	-	-	-	-
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	3.275.333	-3.102.590	-172.743	-
Reserva Legal	-	-	172.743	-3.102.590	-172.743	-
Reserva de Lucros	-	-	3.102.590	-3.102.590	-	-
Reversão Reserva de Lucros	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos 2023	-	-	-	-1.034.197	-	-1.034.197
Dividendos ou Lucros a Distribuir	-	-	-	-	3.282.112	-3.282.112
Saldo em 31/12/2024	120.258.790	3	5.326.669	3.282.112	-	128.867.575

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

(Em reais - R\$ 1)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	3.454.855	4.354.514
Lucro do Exercício	842.805	824.670
Ajustes de Itens de Resultado que Não Afetam o Caixa	842.805	824.670
Depreciação Acumulada	842.805	824.670
Aumento/ Diminuição das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo	1.168.037	918.534
Contas a Receber	-118.968	356.796
Impostos a Recuperar	17	-17
Adiantamentos	-1.799	-339
Outros Créditos	196.486	289.359
Depósitos Judiciais	10.500	507.318
Fornecedores	272.780	-82.746
Obrigações Sociais	-20.857	1.916
Obrigações Tributárias	262.107	-2.151
Adiantamentos de Clientes	-137.857	-99.741
Outras Contas a Pagar	705.628	-51.861
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	5.465.697	6.097.718
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	-481.566	-18.357
Aplicações no Imobilizado	89.161	44.317
Baixas no Imobilizado	-	-
Depreciação de Baixa no Imobilizado	-	-
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento	-392.405	25.960
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	-	-477.748
Reversão de Reserva de Lucro	-	-477.748
Pagamento Dividendos	-1.034.197	-1.068.618
Empréstimo/ Financiamento	-3.363.465	-3.886.090
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento	-4.397.662	-5.432.456
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	675.630	691.222
Caixa e Equivalentes de Caixa	675.630	691.222
No fim do Exercício	3.203.056	2.527.426
No início do Exercício	2.527.426	1.836.204

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES

CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(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 registrada 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 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 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.

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

	2024	2023
Caixa	13.025	8.560
Bancos	398.394	297.894
Aplicações financeiras	2.791.638	2.220.972

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

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 2024. 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 2025.
- O Conselho Fiscal, tomando como referência o relatório da administração, as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, 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 2024.
- 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 2025.

JOSÉ DERLI DE SOUZA **FABIO HENRIQUE GRANJA E BARROS**
Presidente do Conselho Fiscal Membro Titular

NILTON HAMANN
Membro Titular

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, 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 2024, o desempenho de suas operações, os resultados abrangentes, 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, intitulada "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 TJDF. 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 divulgados 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 2024; (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 10 e 11, em 31 de dezembro de 2024, 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 realizado 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.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por nós, que emitimos relatório de auditoria com opinião sem modificação, com parágrafo de ênfase, em 28 de fevereiro de 2024.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da entidade é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas

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 celebrados em contratos de locação, com saldo em 2023 no valor de R\$ 204.997 e em 2024 de R\$ 95.130; e, b) alugueis antecipados com saldo em 2023 de R\$ 32.157 e em 2024 no valor R\$ 4.166.

NOTA 15 - Empréstimos e Financiamentos

São compostos conforme segue: a) valores de Condomínio e Fundo de Promoção, recebidos na ACS, com saldo em 2023 no valor de R\$ 257.867 e em 2024 no valor de R\$ 273.013; e, b) reclassificação para curto prazo, decorrente de empréstimos e financiamentos com saldo R\$ 3.417.319 em 2023 e de R\$ 3.310.017 em 2024, com vencimento no exercício seguinte.

NOTA 16 - Outras Contas a Pagar

Referem-se a obrigações da empresa com pró-labore e encargos incorridos até 31/12/2024, dividindo a pagar, IPTU/TLP e alugueis de salas administradas pela ACS.

	2024	2023
Pro Labore e Encargos a Pagar	113.856	34.702
IPTU/TLP	629.097	1.653
Aluguel de salas office	5.572	6.439
IPTU a pagar para proprietário de salas locadas	1.653	1.754
	750.178	44.548

PASSIVO NÃO CIRCULANTE

NOTA 17 - Empréstimos e Financiamentos

Com o objetivo de expansão do Águas Claras Shopping, a Companhia celebrou os seguintes financiamentos:

a) Em 13 de outubro de 2020 foi feita uma readequação junto à Caixa Econômica Federal, contrato n.º 04.1990.690.0000015-00, 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 2024 houve amortização de R\$ 2.154.117 e registro do saldo devedor atualizado pela Taxa Referencial (TR), conforme previsto em contrato, no valor de R\$114.603,00 que aguarda confirmação da Caixa Econômica Federal.

b) Com o Banco do Brasil - FCO, pelo Contrato n.º 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 2024 houve amortização de R\$ 874.055

Saldo Devedor Empréstimos e Financiamentos

	2024			2023		
	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	TOTAL	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	TOTAL
CEF	2.435.962	9.673.662	12.109.624	2.078.222	12.070.916	14.149.138
FCO	874.055	2.913.515	3.787.570	874.055	3.787.570	4.661.625
EMPRÉSTIMOS TERCEIROS LP	-	-	-	465.042	-	465.042
EMPRÉSTIMOS ENTRE CONTAS	273.013	-	273.013	257.867	-	257.867
TOTAL	3.583.030	12.587.177	16.170.207	3.675.186	15.858.486	19.533.672

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 n.º 0018644-94.2015.8.07.0001 de autoria da ACS S/A. Inicialmente, a ACS S/A também entrou com ação cautelar no processo n.º 0014440-07.2015.8.07.0001, requerendo a sustação dos efeitos de protestos efetuados pela então construtora. Posteriormente, foi juntado o processo n.º 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 Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDF.

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: Mediante aprovação na AGO de 24/04/2024, o capital social de R\$ 116.193.814 passa a ser de R\$ 120.258.790 (cento e vinte milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e noventa reais), devido à incorporação das Reservas de Capital e de Lucros, no total de R\$ 4.064.976 (quatro milhões, sessenta e quatro mil, novecentos e setenta e seis reais), através da emissão e distribuição de ações ordinárias novas, de valor nominal R\$ 1,00 (um real) cada, à razão de 0,034984447 por ação ordinária já emitida.

Reservas de Lucros:

São compostas pelas seguintes reservas:

a) Reserva Legal de R\$ 172.743 que corresponde a 5% do resultado líquido de 2024, conforme previsão legal da Lei das Sociedades por Ações, resultando no saldo de R\$ 1.791.002

b) Fundo de Reserva de R\$ 87.247 referente a saldo residual de reserva constituída em exercícios anteriores.

c) Reserva de Retenção de Lucro com saldo de R\$ 3.448.420 equivalente ao saldo da conta Reservas Judiciais, no valor de R\$ 34.489, conforme ata da AGO de 29/03/2016, que autorizou essa retenção sobre o resultado; e parte da retenção de R\$ 311.340 reserva constituída na AGO de 30/04/2022; e retenção de R\$ 3.102.591 constituída na AGO de 24/04/2024 para amortização dos financiamentos contratados para a obra de expansão.

Reserva de Capital: Saldo residual de R\$ 3 que permanece na conta de reserva, para destinação futura, conforme AGO de 24/04/2024.

Resultados à Disposição da Assembleia: Do total apurado no exercício de R\$ 3.454.855, foram deduzidas as reservas, no montante de R\$ 172.743, resultando no saldo de R\$ 3.282.112 à disposição da assembleia.

NOTA 20 - Eventos Subsequentes

A Administração da Sociedade avaliou os eventos subsequentes até 10/03/2025 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 2024.

Águas Claras - DF, 31/12/2024

Luiz Roberto Lacombe Santos Diretor Presidente CPF 610.444.079-72	Erika F. Laveriano Jiménez Diretora Executiva CPF 689.396.201-00	Rita de Cássia Maia Ferreira Contadora CPF 701.646.901-82 CRC DF 025271-0
--	---	---

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

José Ismar Alves Tórres Presidente	Durval Morgado Filho Membro efetivo	Eduardo Leite Magalhães Membro efetivo
Fernando Barbosa de Oliveira Membro efetivo	Fernando de Oliveira Alves Membro efetivo	

DIRETORIA EXECUTIVA

Luiz Roberto Lacombe Santos Diretor Presidente	Erika Favioia Laveriano Jiménez Diretora Executiva
--	--

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 vencimentos em cobrança administrativa e extrajudiciais e de 100% para vencimentos encaminhados para cobrança judicial, e estão registrados no ativo circulante e não circulante.

	2024	2023
Alugueis a Receber	1.790.869	1.632.384
Cheques Devolvidos	-	-
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(163.856)	(124.339)
Ativo Circulante	1.627.013	1.508.045

	2024	2023
Alugueis a Receber	1.557.972	1.684.885
Cheques Devolvidos	38.667	38.667
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(1.596.639)	(1.723.552)
Ativo não Circulante	-	-

NOTA 7 - Adiantamentos

Referem-se a adiantamentos feitos aos funcionários.

	2024	2023
Vale transporte	3.395	3.254
Vale alimentação	10.381	7.828
Férias	4.779	5.199
Serviços Médicos	4.396	4.038
Adiantamento de IPTU salas locadas	1.422	2.255
	24.373	22.574

NOTA 8 - Outros Créditos

Composto por valores de negociações realizadas, 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.

	2024	2023
Depósitos Judiciais	5.994	-
A receber	115.950	78.335
Crédito com Operadora de Cartão	8.088	17.928
	130.031	96.263

NOTA 9 - Outros Créditos - Não Circulante

	2024	2023
Adiantamento a Fornecedores	7.930.914	7.930.914
Direitos sobre Unidades Imobiliárias	-	258.604
Despesa Pré Operacional	268.624	239.256
	8.199.538	8.428.774

O Adiantamento a Fornecedores, é decorrente do valor de R\$ 7.930.914 transferido da Coopers&lybrand, 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 2015.01.1.065475-2 que foi atualizado para o n.º 0014440-07.2015.8.07.0001 de autoria da ACS S/A, os quais se encontram em fase de interposição de novo recurso.

Despesa Pré Operacional no valor de R\$ 268.624, 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 - Imobilizado

Os bens do Ativo Imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição, sendo os saldos das contas do Imobilizado em 31.12.2024.

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 31/12/24	SLD LÍQ 31/12/23
Terenos	33.211.411	-	33.211.411	33.327.791
Edificações	112.254.277	3.684.288	108.569.989	108.888.326
Máquinas e Equipamentos	119.400	91.581	27.819	35.511
Móveis e Utensílios	102.669	94.602	8.067	16.058
Obras em Andamento	-	-	-	-
Veículos	12.342	12.342	-	-
Imobilizado	145.700.099	3.882.813	141.817.286	142.267.686

MOVIMENTAÇÃO DO IMOBILIZADO:

IMOBILIZADO	SLD LÍQ 31/12/23	AQUISIÇÕES	BAIXAS	DEPRECIACÕES	SLD LÍQ 31/12/24
Terenos	33.327.791	-	116.380	-	33.211.411
Edificações	109.854.327	481.566	533.781	827.123	108.974.990
Venda Sala s/ Escritura	966.000	-	561.000	-	(405.000)
Máquinas e Equip.	35.511	-	-	7.692	27.819
Móveis e Utensílios	16.057	-	-	7.990	8.067
Veículos	-	-	-	-	-
Imobilizado	142.267.686	481.566	1.211.161	842.805	141.817.286

NOTA 11 - Impairment

Após o final do período, a empresa fez a análise de recuperabilidade dos ativos, que se encontram 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 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 2023 foi de R\$ 112.834 e em 2024 no valor de R\$ 91.977, referem-se a obrigações da empresa com folha de pagamento e encargos sociais.

NOTA 13 - Obrigações Tributárias

As Obrigações tributárias em 31/12/2023 com valor de R\$ 464.665 e em 31/12/2024, com saldo de R\$ 726.772, 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

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

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.
- Concluimos 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. Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 06 de março de 2025.

IAUD Auditores Independentes S/S

CRC-SP 2SC002365/O-5 T SP

CVM 12.440

Marco Antonio Hintz

Sócio contador

CPF 344.456.929-72

CRC-SP 1SC009358/O-5 T SP

CFC CNAI 2.161