

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

CNPJ 10.984.317/0001-63

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2025

1. Apresentação

Em cumprimento às disposições legais e à legislação societária brasileira vigente, a ACS Administração de Shopping Center S/A apresenta o Relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras, o Relatório dos Auditores Independentes e o Parecer do Conselho Fiscal referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

No exercício de 2025, o varejo físico no Brasil apresentou expansão moderada, com crescimento estimado em aproximadamente 2,9% no período, mesmo em um contexto de juros elevados e maior seletividade no consumo. Nesse ambiente, o segmento de shopping centers demonstrou resiliência, registrando evolução gradual nas vendas e manutenção de elevados índices de ocupação, além de níveis controlados de inadimplência.

No item 2 a seguir, são apresentados os principais indicadores de desempenho observados no exercício.

2. Desempenho Operacional

O ano de 2025 representou um período de recuperação consistente para o empreendimento, com evolução gradual dos principais indicadores operacionais e desempenho superior ao verificado em 2024.

Observou-se crescimento no fluxo de veículos e visitantes, acompanhado por aumento nas vendas. O ticket médio manteve-se em linha com o exercício anterior, indicando estabilidade no padrão de consumo.

A Receita Líquida do exercício registrou crescimento da ordem de 14% em comparação a 2024. As despesas operacionais apresentaram incremento de aproximadamente 22%, em função de aumento nas despesas condominiais e de inadimplência, além de investimentos em iniciativas comerciais voltadas ao fortalecimento da performance do empreendimento.

O Lucro Líquido do exercício, antes da constituição de reservas, apresentou crescimento da ordem de 15%, conforme detalhado na Demonstração do Resultado do Exercício.

3. Outros Assuntos

O exercício de 2025 consolidou novo patamar de desempenho operacional e comercial do empreendimento. Destaca-se a inauguração do Mané Mercado, que ampliou significativamente a atratividade do shopping, contribuindo para o aumento do fluxo de visitantes, crescimento das vendas, redução da vacância e incremento da receita. Esse movimento reforça o posicionamento do Águas Claras Shopping como polo de gastronomia, entretenimento e conveniência na região.

No âmbito societário, a Assembleia Geral realizada em abril de 2025 deliberou pela reeleição dos membros do Conselho Fiscal para novo mandato.

No campo jurídico, permaneceram em andamento os processos envolvendo a Construtora CLC, incluindo as ações nº 0018644-94.2015.8.07.0001 e nº 0014440-07.2015.8.07.0001, de autoria da Companhia, bem como a ação nº 0737666-58.2019.8.07.0001, movida pela construtora em face da ACS. No final do exercício, foram ajuizados dois novos processos pela construtora: Cumprimento Provisório de Sentença nº 0760895-37.2025.8.07.0001 e Liquidação Provisória de Sentença nº 0760903-14.2025.8.07.0001.

Tais matérias foram objeto de comunicação aos acionistas e encontram-se descritas nas Notas Explicativas nº 09 e nº 18 das Demonstrações Financeiras

4. Parecer dos Auditores Independentes

A auditoria independente das demonstrações financeiras do exercício foi conduzida pela IAUD Auditores Independentes, que emitiu relatório atestando que as demonstrações financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

5. Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal examinou as demonstrações financeiras, os documentos contábeis e

fiscais relativos ao exercício de 2025, manifestando-se favoravelmente à sua aprovação, conforme Parecer anexo.

6. Demonstrações Financeiras e Contábeis

Em atendimento à Lei nº 6.404/76 e ao Estatuto Social da Companhia, foram elaboradas as seguintes demonstrações financeiras:

- 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

Em 31 de dezembro de 2025, não havia acionistas detentores de participação superior a 5% do capital social da Companhia.

7. Agradecimentos

A Administração da Companhia, agradece aos acionistas, clientes, lojistas, fornecedores e demais parceiros de mercado pela confiança e parceria ao longo de 2025.

Desde 2024, a gestão do seu único empreendimento - o Águas Claras Shopping - é realizada pela Soul Malls, cuja atuação técnica e especializada tem contribuído de forma relevante para o aprimoramento operacional, comercial e estratégico do negócio.

Registramos, ainda, nosso reconhecimento às equipes da administradora e da Companhia, cujo comprometimento e dedicação foram determinantes para os resultados alcançados no exercício.

A Administração permanece comprometida com o fortalecimento do empreendimento, pautada por elevados padrões de governança, eficiência na gestão e geração sustentável de valor para todos os públicos com os quais se relaciona.

A Administração

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS DE 2025 E 2024 - (Em reais - R\$ 1)

ATIVO	NE	31/12/25	31/12/24
CIRCULANTE		6.497.070	4.984.473
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	4.669.588	3.203.056
Contas a Receber	6	1.686.515	1.627.013
Adiantamentos	7	14.083	24.373
Outros Créditos	8	126.884	130.031
NÃO CIRCULANTE		153.190.824	150.016.824
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		11.073.072	8.199.538
Contas a Receber - LP	6	-	-
Outros Créditos	9	11.073.072	8.199.538
IMOBILIZADO	10	142.117.752	141.817.286
Terenos		33.211.411	33.211.411
Edificações		113.438.723	112.254.277
Máquinas e Equipamentos		119.400	119.400
Móveis e Utensílios		102.669	102.669
Veículos		12.342	12.342
(-) Depreciações Acumuladas		-4.766.793	-3.882.813
Total do Ativo		159.687.894	155.001.297
PASSIVO	NE	31/12/25	31/12/24
CIRCULANTE		6.566.950	5.615.631
Fornecedores		519.479	364.378
Obrigações Sociais	12	85.633	91.977
Obrigações Tributárias	13	610.745	726.772
Adiantamentos de Clientes	14	66.130	99.297
Empréstimos e Financiamentos	15	3.948.445	3.583.030
Outras Contas a Pagar	16	1.336.518	750.177
NÃO CIRCULANTE		17.178.604	20.518.091
Empréstimos e Financiamentos	17	9.247.690	12.587.177
Obras de Expansão	18	7.930.914	7.930.914
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19	135.942.340	128.867.575
Capital Social		126.560.429	120.258.790
Capital a integralizar		17.938	-
Reserva de Capital		80	3
Reserva de Lucros		5.579.720	5.326.669
Resultado à Disposição da Assembleia		3.784.172	3.282.112
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		159.687.894	155.001.297

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (Em reais - R\$ 1)

	31/12/25	31/12/24
Receita Operacional Líquida	16.734.039	14.659.365
Despesas Operacionais	-9.426.161	-7.730.382
Despesas Administrativas	-2.495.824	-2.707.442
Despesas com Pessoal	-650.425	-801.168
Despesa com Depreciação	-883.980	-842.805
Despesas Condominiais	-2.447.043	-1.695.744
Despesas de Comercialização	-754.957	-335.046
Despesas com Divulgação MKT	-250.546	-222.004
Despesas com Investimentos	-22.956	-60.723
Provisão de Inadimplência	-927.376	85.342
Outras Despesas Operacionais	-993.054	-1.061.632
Ganhos e Perdas Patrimoniais	-	-89.160
Resultado antes do Resultado Financeiro	7.307.878	6.928.983
Resultado Financeiro Líquido	-1.361.133	-1.717.287
Despesas financeiras	-1.910.146	-2.103.544
Outras Receitas Financeiras	549.013	386.257
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro	5.946.745	5.211.696
Contribuição Social	-525.799	-471.399
Imposto de Renda	-1.437.608	-1.285.442
Lucro Líquido do Exercício	3.983.338	3.454.855

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE (Em reais - R\$ 1)

	31/12/25	31/12/24
Lucro Líquido do Exercício	3.983.338	3.454.855
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Total do Resultado Abrangente do Exercício	3.983.338	3.454.855

(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 31/12/2023	116.193.814	74	6.116.241	4.136.788	-	126.446.917
Integralização de Capital	4.064.976	-71	-4.064.905	-	-	-
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	3.454.855	3.454.855
Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	3.275.333	-3.102.590	-172.743	-
Reserva Legal	-	-	172.743	-	-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	-3.810.595	-
Saldo em 31/12/2024	120.258.790	3	5.326.669	3.282.112	-	128.867.575
Integralização de Capital	2.407.623	-	-2.407.623	-	-	-
Integralização de Capital Aporte Investidores	3.894.016	-	-	-	-	3.894.016
Capital a Integralizar	17.938	-	-	-	-	17.938
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	3.983.338	3.983.338
Reserva de Capital	-	77	-77	-	-	-
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	2.660.751	-2.461.585	-199.166	-
Reserva Legal	-	-	199.166	-	-199.166	-
Reserva de Lucros	-	-	2.461.585	-2.461.585	-	-
Reversão Reserva de Lucros	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos 2024	-	-	-	-820.528	-	-820.528
Dividendos ou Lucros a Distribuir	-	-	-	3.784.172	-3.784.172	-
Saldo em 31/12/2025	126.578.367	80	5.579.720	3.784.172	-	135.942.340

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO (Em reais - R\$ 1)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	3.983.338	3.454.855
Lucro do Exercício	3.983.338	3.454.855
Ajustes de Itens de Resultado que Não Afetam o Caixa	883.980	842.805
Depreciação Acumulada	883.980	842.805
Aumento/ Diminuição das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo	-2.315.756	1.168.037
Contas a Receber	-59.502	-118.968
Impostos a Recuperar	-	17
Adiantamentos	10.290	-1.799
Outros Créditos	-2.852.449	196.486
Depósitos Judiciais	-	10.500
Fornecedores	155.101	272.780
Obrigações Sociais	-6.344	-20.857
Obrigações Tributárias	-116.026	262.107
Adiantamentos de Clientes	-33.167	-137.857
Outras Contas a Pagar	586.341	705.628
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	2.551.562	5.465.697
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	-1.184.446	-481.566
Aplicações no Imobilizado	-1.184.446	-481.566
Baixas no Imobilizado	-	89.161
Depreciação de Baixa no Imobilizado	-	-
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento	-1.184.446	-392.405
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	3.894.016	-
Integralização de Capital Social	3.894.016	-
Pagamento Dividendos	-820.528	-1.034.197
Emprestimo/ Financiamento	-2.974.072	-3.363.465
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento	99.416	-4.397.662
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.466.532	675.630
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.466.532	675.630
No Fim do Exercício	4.669.588	3.203.056
No Início do Exercício	3.203.056	2.527.426

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 (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 6.404/1976 e alterações posteriores.

A Ata de Transformação encontra-se registrada na Junta Comercial do Distrito Federal sob NIRE nº 53300015724, em 01/04/2014, inscrita no CNPJ sob nº 10.984.317/0001-63 e no CF/DF nº 07.524.129/001-70.

A Companhia tem por objeto social a exploração e administração de shopping center, incluindo locação de espaços comerciais, estacionamento, exploração de mídia e demais atividades correlatas.

NOTA 2 - Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações nº 6.404/1976, e alterações introduzidas

pela pelas Leis nº 11.638/2007 e nº 11.941/2009, bem como com as Normas Brasileiras de Contabilidade, especialmente a NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade.

NOTA 3 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. 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 é apurado pelo regime de competência, mediante reconhecimento das receitas, custos e despesas no período de referência, independentemente de seu recebimento ou pagamento. Para fins fiscais, a Companhia é tributada pelo regime do lucro presumido, adotando o regime de caixa exclusivamente para a apuração dos tributos sobre a receita.

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 civeis. A Companhia revisa as estimativas e premissas por 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 Companhia 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 companhia 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

	2025	2024
Caixa	2.826	13.025
Bancos	239.014	398.394</

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

DIRETORIA EXECUTIVA

Luiz Roberto Lacombe Santos
Diretor Presidente

Erika Faviola Laveriano Jiménez
Diretora Executiva

PARECER DO CONSELHO FISCAL

1. O Conselho Fiscal da Companhia, no exercício de suas funções legais e estatutárias e em reunião realizada nesta data, examinou o Relatório da Administração, bem como as demonstrações financeiras da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A, levantadas em 31 de dezembro de 2025. Estas, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração e auditadas pela IAUD Auditores Independentes S/S, conforme relatório dos auditores emitido em 02 de março de 2026.

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

3. Em consonância com o disposto no Art. 163 da lei 6.404/76, o Conselho Fiscal opina favoravelmente pela aprovação das referidas demonstrações financeiras.

Brasília - DF, 05 de março de 2026.

JOSÉ DERLI DE SOUZA
Presidente do Conselho Fiscal

FABIO HENRIQUE GRANJA E BARROS
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 2025 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 2025, 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. Essas 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 contrato. 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. 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 controle interno 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 demonstram 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 2025; (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 2025, 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 o 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 serviram 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 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por nós, que emitimos relatório de auditoria com opinião sem modificação, com parágrafo de ênfase, em 06 de março de 2025.

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.

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) é calculado à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a parcela do lucro tributável anual que exceder R\$ 240.000. A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) é apurada à alíquota de 9% sobre o lucro ajustado na forma da legislação vigente.

A Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, adotando o regime de reconhecimento pelo caixa. Nesse regime, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL corresponde a 32% das receitas brutas oriundas das atividades da companhia.

As receitas financeiras e demais receitas não operacionais são tributadas com base no regime de caixa, conforme previsto no § 9º, inciso II, do art. 70 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, sendo consideradas integralmente (100%) na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Sobre tais valores aplicam-se as alíquotas de 15% para o IRPJ, acrescida do adicional de 10% quando aplicável, e de 9% para a CSLL.

NOTA 14 - Adiantamentos de Clientes

São compostos conforme segue: a) recebimentos de CDU - Cessão de Direito de Uso celebrada em contratos de locação, com saldo em 2024 no valor de R\$ 95.130 e em 2025 de R\$ 59.130; e, b) aluguéis antecipados com saldo em 2024 de R\$ 4.166 e em 2025 no valor R\$ 7.000.

NOTA 15 - Empréstimos e Financiamentos

São compostos conforme segue: a) valores de Condomínio e Fundo de Promoção, recebidos na ACS, com saldo em 2024 no valor de R\$ 273.013 e em 2025 no valor de R\$ 338.335; e, b) reclassificação para curto prazo, decorrente de empréstimos e financiamentos com saldo R\$ 3.310.017 em 2024 e de R\$ 3.610.110 em 2025, com vencimento no exercício seguinte.

NOTA 16 - Outras Contas a Pagar

Referem-se a obrigações da companhia de pró-labore e encargos incorridos até 31/12/2025, dividendo a pagar, IPTU/TLP e aluguéis de salas administradas pela ACS.

	2025	2024
Pro Labore e Encargos a Pagar	53.054	113.856
IPTU/TLP	1.267.558	629.097
Aluguel de salas office	14.264	5.572
IPTU a pagar para proprietário de salas locadas	1.643	1.653
	1.336.518	750.178

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 celebrada readequação contratual junto à Caixa Econômica Federal, contrato nº 04.1990.690.0000015-00, aprovado na AGE de 03/10/2020, no montante de R\$ 17.430.936, com período de pausa de 06 meses, período de 06 meses de carência, e com prazo de amortização de 96 meses. Em 2025 houve amortização de R\$ 2.974.073 e registro do saldo devedor atualizado pela Taxa Referencial (TR), conforme previsto em contrato, no valor de R\$ 200.488,24 que aguarda confirmação da Caixa Econômica Federal.

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 2025 houve amortização de R\$ 874.055

	Saldo Devedor Empréstimos e Financiamentos		
	2025	2024	
	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	TOTAL
CEF	2.736.274	7.208.229	9.944.503
FCO	874.055	2.039.460	2.913.515
EMPRÉSTIMOS TERCEIROS LP	-	-	-
EMPRÉSTIMOS ENTRE CONTAS	338.335	-	338.335
			273.013
			273.013
TOTAL	3.948.664	9.247.689	13.196.353
			3.583.030
			12.587.177
			16.170.207

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.

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. No final de 2025 a construtora deu entrada em dois processos: Cumprimento Provisório de Sentença nº 0760895-37.2025.8.07.0001 e Liquidação Provisória de Sentença nº 0760903-14.2025.8.07.0001, que 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: Conforme aprovado nas Assembleias Gerais Ordinárias de 18/01/2025 e 12/04/2025, o capital social foi elevado de R\$ 120.258.790 para R\$ 126.560.429, representando aumento de R\$ 6.301.639. O aumento foi integrado mediante capitalização de R\$ 2.407.623, da Reserva de Lucros e aporte de R\$ 3.894.016, em moeda corrente, passando o capital social a totalizar R\$ 126.560.429, conforme ata da assembleia.

Reservas de Lucros: São postas pelas seguintes reservas:

a) Reserva Legal de R\$ 199.167 que corresponde a 5% do resultado líquido de 2025, conforme previsão legal da Lei das Sociedades por Ações, resultando no valor de R\$ 1.990.168,94

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

c) A Reserva de Retenção de Lucros iniciou o exercício com saldo de R\$ 3.448.420. Em 12/04/2025, conforme deliberação em AGO, foi constituída reserva no montante de R\$ 2.461.584 destinada à amortização de empréstimos e financiamentos, e transferido o valor de R\$ 2.407.700 para constituição do aumento de capital. Após as movimentações, a reserva encerrou o exercício com saldo de R\$ 3.502.304, conforme orçamento de capital aprovado em assembleia.

Reserva de Capital: Saldo residual de R\$ 80 que permanece na conta de reserva, para destinação futura, conforme AGO de 12/04/2025.

Resultados à Disposição da Assembleia: Do total apurado no exercício de R\$ 3.983.338, foram deduzidas as reservas, no montante de R\$ 199.167, resultando no saldo de R\$ 3.784.172 à disposição da assembleia.

NOTA 20 - Eventos Subsequentes

A Administração avaliou os eventos subsequentes até 09/02/2026, data de aprovação das demonstrações contábeis, não tendo sido identificados fatos relevantes que alterem as posições patrimonial e financeira do exercício findo em 31/12/2025.

Águas Claras - DF, 31/12/2025

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 Tórrres Presidente

Durval Morgado Filho Membro efetivo

Eduardo Leite Magalhães Membro efetivo

Fernando Barbosa de Oliveira Membro efetivo

Fernando de Oliveira Alves Membro efetivo

31 de dezembro de 2025 e 2024, e não possui operação objeto de swap em sua carteira. O saldo com aplicações financeiras em 31.12.2025 é de R\$ 4.427.748 composto por aplicações em fundo de investimento de curto prazo.

NOTA 6 - Contas a Receber

As contas a receber estão registradas pelo valor nominal, deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD).

A provisão é constituída com base na análise individualizada dos créditos, considerando o histórico de inadimplência e a probabilidade de perda, adotando-se os seguintes critérios:

- 20% para valores em cobrança administrativa ou extrajudicial;
- 100% para valores encaminhados à cobrança judicial.

	2025	2024
Aluguéis a Receber	1.828.463	1.790.869
Cheques Devolvidos	-	-
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(141.948)	(163.856)
Ativo Circulante	1.686.515	1.627.013
Aluguéis a Receber	2.507.256	1.557.972
Cheques Devolvidos	38.667	38.667
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(2.545.923)	(1.596.639)
Ativo não Circulante	-	-

NOTA 7 - Adiantamentos

Referem-se a adiantamentos feitos aos funcionários.

	2025	2024
Vale transporte	1.073	3.395
Vale alimentação	2.989	10.381
Férias	-	4.779
Serviços Médicos	3.709	4.396
Adiantamento de IPTU salas locadas	6.312	1.422
	14.083	24.373

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.

	2025	2024
Depósitos Judiciais	36.000	5.994
A receber	90.884	115.950
Crédito com Operadora de Cartão	-	8.088
	126.884	130.031

NOTA 9 - Outros Créditos - Não Circulante

	2025	2024
Adiantamento a Fornecedores	7.930.914	7.930.914
Despesa Pré Operacional	339.045	268.624
Capital a Integralizar	17.939	-
Incentivo a lojistas (allowance)	2.785.174	-
	11.073.072	8.199.538

O Adiantamento a Fornecedores, é decorrente do valor de R\$ 7.930.914 transferido da Coopersefe, em 2014, através do Termo de Cessão de Bens e Direitos e Ativos 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 nº 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\$ 339.045, consiste em determinados gastos incorridos antes do início das operações, que foram registrados no ativo por representarem benefícios econômicos futuros identificáveis, sendo amortizados de forma sistemática ao longo do período estimado de geração de resultados.

Capital a integralizar conforme deliberado na Ata da AGE realizada em 18/01/2025, foi subscrito o aumento de capital no montante de R\$ 3.911.955,00. Até a presente data, os acionistas integralizaram o valor de R\$ 3.894.016,21, permanecendo o saldo de R\$ 17.938,79.

Os valores concedidos a título de incentivo contratual a lojistas ("allowance"), são registrados como ativo contratual e apropriados ao resultado ao longo do prazo dos respectivos contratos, de forma linear, refletindo a ausência econômica da transação, em conformidade com o CPC 06 (R2). Não há reconhecimento de depreciação, pois se trata de incentivo contratual e não de ativo de direito de uso.

NOTA 10 - Imobilizado

Os bens do Ativo Imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição, sendo os saldos das contas do imobilizado em 31.12.2025.

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 de acordo com o prazo da vida útil remanescente dos bens que compõem o patrimônio da companhia, 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 31/12/25	SLD LÍQ 31/12/24
Terrenos	33.211.411	-	33.211.411	33.211.411
Edificações	113.438.723	4.553.979	108.884.744	108.569.989
Máquinas e Equipamentos	119.400	98.149	21.251	27.819
Móveis e Utensílios	102.669	102.323	346	8.067
Obras em Andamento	-	-	-	-
Veículos	12.342	12.342	-	-
Imobilizado	146.884.545	4.766.793	142.117.752	141.817.286

MOVIMENTAÇÃO DO IMOBILIZADO:

IMOBILIZADO	SLD LÍQ 31/12/24	AQUISIÇÕES	BAIXAS	DEPRECIACÕES	SLD LÍQ 31/12/25
Terrenos	33.211.411	-	-	-	33.211.411
Edificações	108.569.989	1.184.446	-	869.690	108.884.745
Venda Sala s/ Escritura	-	-	-	-	-
Máquinas e Equip.	27.819	-	-	6.568	21.251
Móveis e Utensílios	8.067	-	-	7.721	346
Veículos	-	-	-	-	-
Imobilizado	141.817.286	1.184.446	-	883.980	142.117.752

NOTA 11 - Impairment

A Administração realiza, anualmente, análise de recuperabilidade dos ativos não financeiros, conforme NBC TG 01 (R4) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, com o objetivo de assegurar que os ativos não estejam registrados por valor superior ao seu valor recuperável, definido como o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesas de venda. Com base em laudo técnico elaborado por empresa especializada e na análise de indicadores internos de desempenho econômico, a Administração concluiu que não há necessidade de constituição de provisão para perda por desvalorização (impairment) no exercício de 2025.

NOTA 12 - Obrigações Sociais

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos incorridos. O saldo em 2024 foi de R\$ 91.977 e em 2025 no valor de R\$ 85.633, referem-se a obrigações da companhia com folha de pagamento e encargos sociais.

NOTA 13 - Obrigações Tributárias

As obrigações tributárias apresentadas no passivo em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 726.772, e em 31 de dezembro de 202

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

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 concluímos 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, 02 de março de 2026.

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