

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

CNPJ 10.984.317/0001-63

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2022

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 2022.

O ano de 2022 foi marcado pela continuidade da retomada gradual do setor de shopping centers, cujas vendas apresentaram um aumento nominal de 21%, com relação a 2021, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers - Abrasce. Este resultado é positivo apesar da piora do cenário econômico no exercício.

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

2. Desempenho Operacional

No ano de 2022, as vendas globais do Águas Claras Shopping apresentaram aumento na ordem de 37% com relação ao ano anterior.

A Receita Líquida do exercício apresentou aumento na ordem de 30% e as despesas, 20% com relação ao ano anterior.

O Lucro Líquido do exercício, antes das reservas, foi de R\$ 4,5 milhões, cuja composição encontra-se detalhada na Demonstração do Resultado do Exercício.

3. Outros Assuntos

Em 2022 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 Moreira Associados Auditores Independentes S/S, foi responsável pela auditoria do balanço do exercício, tendo atestado a conformidade das demonstrações financeiras e contábeis em todos os aspectos, conforme Relatório anexo.

5. Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal verificou as contas e respectivos documentos fiscais relativos ao exercício de 2022, 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
- Notas Explicativas

A Posição Acionária dos Administradores e dos membros do Conselho Fiscal, em 31/12/2022, está disponível na área restrita do investidor no site. Em 2022 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 2022 E 2021 - (Em reais - R\$ 1)

ATIVO	NE	31/12/22	31/12/21	PASSIVO	NE	31/12/22	31/12/21
CIRCULANTE		3.991.210	4.750.839	CIRCULANTE		5.172.234	5.717.499
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	1.836.204	2.810.914	Fornecedores		174.344	154.423
Contas a Receber	6	1.864.841	1.725.004	Obrigações Sociais	12	110.918	95.310
Impostos a Recuperar		-	523	Obrigações Tributárias	13	466.816	425.688
Adiantamentos	7	22.235	25.755	Adiantamentos de Clientes	14	336.895	404.831
Outros Créditos	8	267.930	188.643	Empréstimos Curto prazo	15 / 17	3.986.850	4.459.170
ATIVO NÃO CIRCULANTE		152.183.619	152.756.653	Outras Contas a Pagar	16	96.410	178.076
REALIZAVEL A LONGO PRAZO		9.065.302	9.268.876				
Contas a Receber - LP	6	-	-	NÃO CIRCULANTE		27.363.826	31.150.668
Outros Créditos	9	8.546.466	8.764.440				
Depósitos Judiciais	10	517.818	503.418	Empréstimos Financiamentos	17	19.432.912	23.219.754
Empréstimo		1.018	1.018	Obras de Expansão	18	7.930.914	7.930.914
IMOBILIZADO	11	143.118.317	143.487.777				
Terrenos		33.388.281	33.771.369	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19	123.638.769	120.639.325
Edificações		111.716.310	110.934.750	Capital Social		116.193.814	116.193.814
Máquinas e Equipamentos		114.052	111.379	Reserva de Capital		74	74
Móveis e Utensílios		102.669	102.669	Reserva de Lucros		3.170.409	2.635.645
Veículos		12.342	12.342	Resultado a Disposição da Assembleia		4.274.472	1.809.792
(-) Depreciações Acumuladas		-2.215.337	-1.444.732	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		156.174.829	157.507.492
Total do ativo		156.174.829	157.507.492				

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

(Em reais - R\$ 1)

	31/12/22	31/12/21
Receita Operacional Líquida	14.335.207	11.037.558
Despesas Operacionais	-5.556.473	-4.629.267
Despesas Administrativas	-1.455.659	-1.404.331
Despesas com Pessoal	-555.211	-665.080
Despesa com Depreciação	-774.277	-426.851
Despesas Condominiais	-1.543.245	-1.396.836
Despesas de Comercialização	-366.330	-172.716
Despesas com Divulgação MKT	-272.032	-318.404
Despesas com Investimentos	-10.422	-90.953
Provisão de Inadimplência	-224.152	-192.753
Outras Despesas Operacionais	-311.761	-41.269
Ganhos e Perdas Patrimoniais	-43.384	79.926
Resultado antes do Resultado Financeiro	8.778.734	6.408.291
Resultado Financeiro Líquido	-2.477.416	-3.330.080
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro	6.301.318	3.078.211
Contribuição Social	-483.253	-316.897
Imposto de Renda	-1.318.621	-856.270
Lucro Líquido do Exercício	4.499.444	1.905.044

(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 31/12/2020	76.000.000	40.193.888	2.540.393	440.358	-	119.174.639
Integralização de Capital	40.193.814	-	-	-	-	40.193.814
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	1.905.044	1.905.044
Reserva para futuro aumento de capital	-	-40.193.814	-	-	-	-40.193.814
Consituição de Reserva de Lucros	-	-	95.252	-	-95.252	-
Reserva Legal	-	-	95.252	-	-95.252	-
Reserva para Contingência	-	-	-	-	-	-
Reversão de Reserva de Lucros	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos 2020	-	-	-	-440.358	-	-440.358
Dividendos ou Lucros a Distribuir	-	-	-	1.809.792	-1.809.792	-
Saldo em 31/12/2021	116.193.814	74	2.635.645	1.809.792	-	120.639.325
Saldo em 31/12/2021	116.193.814	74	2.635.645	1.809.792	-	120.639.325
Integralização de Capital	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	4.499.444	4.499.444
Reserva para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Consituição de Reserva de Lucros	-	-	534.764	-309.792	-224.972	-
Reserva Legal	-	-	224.972	-	-224.972	-
Reserva de Lucros	-	-	309.792	-309.792	-	-
Reserva para Contingência	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos 2021	-	-	-	-1.500.000	-	-1.500.000
Dividendos ou Lucros a Distribuir	-	-	-	4.274.472	-4.274.472	-
Saldo em 31/12/2022	116.193.814	74	3.170.409	4.274.472	-	123.638.769

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

(Em reais - R\$ 1)

	Valores em Reais	
	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro do Exercício	4.499.444	1.905.044
Ajustes de Itens de Resultado que não Afetam o Caixa	774.277	426.851
Depreciação Acumulada	774.277	426.851
Aumento/ Diminuição das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo	-84.452	-150.791
Contas a Receber	-139.837	-582.950
Impostos a Recuperar	523	2.722
Adiantamentos	3.520	-3.231
Outros Créditos	138.687	524.452
Depósitos Judiciais	-14.400	-14.100
Fornecedores	19.921	-164.698
Obrigações Sociais	15.608	20.171
Obrigações Tributárias	41.128	60.538
Adiantamentos de Clientes	-67.936	-58.464
Outras Contas a Pagar	-81.666	64.769
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	5.189.269	2.181.104
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações no Imobilizado	-485.976	-145.638
Baixas no Imobilizado	84.830	1.173.574
Depreciação de baixa no imobilizado	-3.671	-73.468
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	-404.817	954.468
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento Dividendos	-1.500.000	-440.358
Empréstimo/ Financiamento	-4.259.162	-1.106.957
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	-5.759.162	-1.547.315
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-974.710	1.588.257
Caixa e equivalentes de caixa	-974.710	1.588.257
No fim do exercício	1.836.204	2.810.914
No início do exercício	2.810.914	1.222.657

(As Notas Explicativas integram o Conjunto das Demonstrações Contábeis)

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em R\$1)

NOTA 1 - Contexto Operacional

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

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

NOTA 2 - Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis

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

NOTA 3 - Moeda funcional e moeda de apresentação

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

NOTA 4 - Principais Práticas Contábeis

Apuração do resultado

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

	2022	2021
Caixa	8.883	10.648
Bancos	388.862	315.272
Aplicações financeiras	1.438.459	2.484.994
Total	1.836.204	2.810.914

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 2022 e 2021, e não possui operação objeto de swap em sua carteira. O saldo com aplicações financeiras em 31.12.2022 é de R\$ 1.438.459 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.

	2022	2021
Aluguéis a Receber	2.053.485	1.928.564
Cheques Devolvidos	26.473	10.942
Provisão para Credito de Liquidação Duvidosa	(215.117)	(214.502)
Ativo Circulante	1.864.841	1.725.004
Aluguéis a Receber	1.078.904	893.973
Cheques Devolvidos	18.994	23.723
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(1.097.898)	(917.697)
Ativo não Circulante	-	-

ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S/A

NOTA 7 - Adiantamentos

Referem-se a adiantamentos feitos aos funcionários.

	2022	2021
Vale transporte	3.364	2.953
Vale alimentação	7.500	6.862
Férias	3.830	8.683
Serviços Médicos	6.681	7.257
Fornecedores	861	-
	22.235	25.755

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.

	2022	2021
A receber	253.008	178.203
Crédito com Operadora de Cartão	14.922	10.440
	267.930	188.643

NOTA 9 - Outros Créditos - Não Circulante

	2022	2021
Adiantamento a Fornecedores	7.930.914	7.930.914
Direitos sobre Unidades Imobiliárias	258.604	258.604
Despesa Pré Operacional	356.948	574.922
	8.546.466	8.764.440

O Adiantamento a fornecedor, é decorrente do valor transferido da Coopersefe, em 2014, através do Termo de Cessão de Bens e Direitos e Assunção de Obrigações, para realização de serviços de obras e edificações, que durante o ano de 2015 passou a ser discutido judicialmente, conforme processo n.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 Direitos sobre Unidades Imobiliárias no valor de R\$ 258.604 são créditos referentes à subscrição de ações de um espólio, que aguarda a finalização de processo de inventário, para integralização através de transferência imobiliária.
Despesa Pré Operacional no valor de R\$ 356.948, 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 2021 o saldo era de R\$ 503.418, e no exercício 2022 o saldo é R\$ 517.818, conforme posicionamento dos advogados da empresa, refere-se aos seguintes processos: nº 2015.01.1.065475-2 que foi atualizado para o nº 0014440-07.2015.8.07.0001, nº0715124-23.2018.8.07.0020, nº 07.034.38-92-2002.807.002 e nº 07.146.76-11.2022.8.07.002

NOTA 11 - Imobilizado

Os bens do Ativo Imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição, sendo os saldos das contas do imobilizado em 31.12.2022.
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 31/12/22	SLD LÍQ 31/12/21
Terrenos	33.388.281	-	33.388.281	33.771.369
Edificações	111.716.310	2.048.646	109.667.664	109.638.855
Máquinas e Equipamentos	114.052	76.245	37.807	42.657
Móveis e Utensílios	102.669	78.104	24.565	34.279
Obras em Andamento	-	-	-	-
Veículos	12.342	12.342	-	617
Imobilizado	145.333.655	2.215.337	143.118.317	143.487.777

MOVIMENTAÇÃO DO IMOBILIZADO:

IMOBILIZADO	SLD LÍQ 31/12/21	AQUISIÇÕES	BAIXAS	DEPRECIACÕES	SLD LÍQ 31/12/22
Terrenos	33.771.369	-	383.088	-	33.388.281
Edificações	112.922.597	479.447	1.725.629	752.751	110.923.664
Venda Sala s/ Escritura	-3.283.742	-	2.027.742	-	-1.256.000
Máquinas e Equip.	42.657	6.529	3.855	7.523	37.807
Móveis e Utensílios	34.279	-	-	9.714	24.565
Veículos	617	-	-	617	-
Imobilizado	143.487.777	485.976	4.140.314	770.605	143.118.317

NOTA 11 - A - Impairment

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

Fontes externas de informação:

Avaliação dos Bens com a empresa Patrimônio Engenharia Eireli, portadora do CNPJ 01.258.898/0001-65, onde foi demonstrado que não houve e que não havia indicação de 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 2021 foi de R\$ 95.310 e em 2022 no valor de R\$ 110.918, referem-se a obrigações da empresa com folha de pagamento e encargos sociais.

NOTA 13 - Obrigações Tributárias

As Obrigações tributárias em 31/12/2021 com valor de R\$ 425.688 e em 31/12/2022, com saldo de R\$ 466.816, 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 2021 no valor de R\$ 396.081 e em 2022 de R\$ 318.249; e, b) aluguéis antecipados com saldo em 2021 de R\$8.750 e em 2022 no valor R\$ 18.646.

NOTA 15 - Empréstimos e Financiamentos CP

São compostos conforme segue: a) Captação de recursos por meio de Notas Promissórias com Pessoa Física, com saldo em 2021 no valor de R\$717.951 e zero em 2022, com o total liquidado; b) valores de Condomínio e Fundo de Promoção, recebidos na ACS, com saldo em 2021 no

valor de R\$ 147.324 e em 2022 no valor de R\$ 182.302; e, c) reclassificação para curto prazo, decorrente de empréstimos e financiamentos com saldo R\$3.593.895 em 2021 e de R\$ 3.804.548 em 2022, com vencimento no exercício seguinte.

NOTA 16 - Outras Contas a Pagar

Referem-se a obrigações da empresa com pró-labore e encargos incorridos até 31/12/2022, dividendo a pagar, IPTU/TLP e aluguéis de salas administradas pela ACS.

	2022	2021
Pro Labore e Encargos a Pagar	84.539	78.607
Contribuição Fundo de Promoção	-	33.260
IPTU/TLP	1.318	42.718
Dividendo a pagar	4.906	-
Administração de aluguéis de salas	5.647	23.492
	96.410	178.076

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 readequação junto à Caixa Econômica Federal, contrato nº 04.1990.690.0000015-00, aprovado na AGE de 03/10/2020, no montante de R\$ 17.430.936 com período de pausa de 06 meses, mais 12 meses de carência, e com prazo de amortização de 96 meses. Em 2022 houve amortização de R\$ 1.673.893
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 2022 houve amortização de R\$ 1.238.244
c) A companhia também celebrou empréstimo de capital de giro, com a Caixa Econômica Federal, pelo Contrato nº04.1990.606.000018/22, no montante de R\$ 2.960.000, com carência de 24 meses e amortização de 96 meses, recurso 100% liberado em 2019 e sendo amortizado (R\$ 664.051) em 2022.

Saldo Devedor Empréstimos e Financiamentos

	2022			2021		
	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	TOTAL	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	TOTAL
CEF	1.859.037	14.195.444	16.054.481	1.662.498	16.065.877	17.728.375
FCO	1.188.972	4.752.202	5.941.174	1.272.522	5.906.897	7.179.419
CAPITAL DE GIRO	756.538	485.266	1.241.804	658.875	1.246.980	1.905.855
EMPRÉSTIMOS TERCEIROS LP	-	-	-	717.951	-	717.951
EMPRÉSTIMOS ENTRE CONTAS	182.302	-	182.302	147.324	-	147.324
TOTAL	3.986.850	19.432.912	23.419.762	4.459.170	23.219.753	27.678.924

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 mencionado 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 três processos, com ações conexas, se encontram em tramitação no Tribunal de Justiça do DF.
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 representado por R\$ 116.193.814 milhões por ações ordinárias totalmente integralizada.

Reservas de Lucros: São compostas pelas seguintes reservas:

- a) Reserva Legal de R\$ 224.972 que corresponde a 5% do resultado líquido de 2022, conforme previsão legal da Lei das Sociedades por Ações, resultando no saldo de R\$ 1.400.534.
b) Fundo de Reserva de R\$ 87.246 referente a saldo residual de reserva constituída em exercícios anteriores.
c) Reserva de Retenção de Lucro com saldo de R\$ 822.030, equivalente ao saldo da conta Depósitos Judiciais, no valor de R\$ 512.238, 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 para amortização dos financiamentos contratados para a obra de expansão.
d) Reserva para Contingência, constituída sobre os resultados financeiros de 2019 no valor de R\$ 860.599 conforme AGO de 25/07/2020.
Reserva de Capital: Saldo residual de R\$ 74 que permanece na conta de reserva, para destinação futura, conforme AGO de 24/04/2021.
Resultados a Disposição da Assembleia: Do total apurado no exercício de R\$ 4.499.444, foram deduzidas as reservas, no montante de R\$ 224.972, resultando no saldo de R\$ 4.274.472 à disposição da assembleia.

NOTA 20 - Eventos Subsequentes

A Administração da Sociedade avaliou os eventos subsequentes até 28/02/2023 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 2022.

Águas Claras - DF, 31/12/2022

José Derli de Souza	Erika F. Laveriano Jiménez	Rita de Cássia Maia Ferreira
Diretor Presidente	Diretora Executiva	Contadora- CRC/DF 025271-O

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

José Alípio dos Santos	Fernando Barbosa de Oliveira	José Alípio dos Santos Júnior
Presidente	Membro efetivo	Membro efetivo
José Ismar Alves Tôrres	Luiz Carlos Gama Pinto	
Membro efetivo	Membro efetivo	

DIRETORIA EXECUTIVA

José Derli de Souza	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 2022. Estas, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração e auditadas pela Moreira Associados Auditores Independentes S/S, conforme relatório dos auditores emitido em 28 de fevereiro de 2023.

O Conselho Fiscal, tomando como referência o relatório da administração, as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, suas análises periódicas, os esclarecimentos prestados pela administração e, ainda, valendo-se do relatório dos auditores independentes apresentado sem ressalvas, conclui que os documentos representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial e financeira da empresa na data de 31 de dezembro de 2022.

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, 03 de março de 2023.

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À
DD. DIRETORIA DA
ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A.
BRASILIA - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, quando lidas em conjunto com as notas explicativas que as acompanham, apresentam adequadamente, em seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Ênfase

Obras de Expansão

De acordo com o descrito na nota explicativa nº 18, 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 mencionado 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 três processos, com ações conexas, se encontram em tramitação no Tribunal de Justiça do DF. 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. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A administração da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.
Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.
Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis.

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.
Os responsáveis pela governança da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.
Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:
• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a ACS ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER S.A. a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 28 de fevereiro de 2023.

MOREIRA ASSOCIADOS AUDITORES-INDEPENDENTES S/S

CRC RS 004632/O S DF

DIEGO ROTHERMUND MOREIRA

Contador CRC RS 68603 S DF

CNAI Nº 1128

Sócio – Responsável Técnico