

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 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