

## NOVA CIDADE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ: 31.282.494/0001-78

## BALANÇOS PATRIMONIAIS – EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Em Reais

ATIVO	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022	PASSIVO	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalente de caixa	241.561	487.951	Empréstimos e Financiamentos	-	-
Clientes	21.304.284	22.590.037	Fornecedores	528.962	451.538
Impostos a Recuperar	14.980	25.011	Tributos e contribuições a recolher	7.989.346	8.189.909
Adiantamentos Fornecedores	100.567	149.587	Obrigações trabalhistas e encargos	50.721	54.995
Despesas Antecipadas	129.222	118.282	Dividendos a Distribuir	-	1.925.363
Outros Valores Realizáveis	-	-	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>8.569.029</b>	<b>10.621.805</b>
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>21.790.615</b>	<b>23.370.868</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			Tributos e contribuições a recolher	228.396	1.014.732
Depósitos Judiciais	5.815.842	5.838.053	Partes Relacionadas	1.200.000	1.200.000
Parte relacionadas	359.112	317.686	<b>Total passivo não circulante</b>	<b>1.428.396</b>	<b>2.214.732</b>
<b>Total do Realizável a longo prazo</b>	<b>6.174.954</b>	<b>6.155.739</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Imobilizado	37.150.090	36.402.447	Capital Social Realizado	19.230.666	19.230.666
Intangível	72.781	136.479	Reserva de Lucros	35.960.349	33.998.330
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>43.397.824</b>	<b>36.538.926</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>55.191.015</b>	<b>53.228.996</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>65.188.440</b>	<b>66.065.533</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>65.188.440</b>	<b>66.065.533</b>

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Em Reais

	Capital Social	Reserva de Lucros		Lucros Acumulados	Total
		Reserva Legal	Reserva Especial		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	19.230.666	3.846.133	25.605.820	-	48.682.620
Distribuição Dividendos aos Acionistas			-26.399.009		-26.399.009
Lucro do Exercício				30.945.385	30.945.385
Transferência para Reserva			30.945.385	-30.945.385	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	19.230.666	3.846.133	30.152.196	-	53.228.996
Distribuição Dividendos aos Acionistas			-31.967.826		-31.967.826
Lucro do Exercício				33.136.657	33.136.657
Transferência para Reserva			33.929.845	-33.136.657	793.188
Saldos em 31 de dezembro de 2023	19.230.666	3.846.133	32.114.215	-	55.191.015

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Em Reais

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido do Exercício	33.136.657	30.945.385
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciação/amortização	2.976.792	-709.350
Transferência de ajuste de exercício anteriores	793.188	-
<b>Redução/Aumento dos Ativos</b>		
Clientes	1.285.753	-540.738
Imposto a Recuperar	10.031	-4.874
Adiantamentos a Fornecedores	49.020	494.875
Despesas Antecipadas	-10.940	-25.951
Outros Valores Realizáveis	-	5.227
Depósitos Judiciais	22.211	-
Parte Relacionadas	-41.426	-35.024
<b>Aumento/Redução dos Passivos</b>		
Fornecedores	77.424	-843.994
Tributos e contribuições a recolher	-204.837	125.727
Parcelamento de tributos	-786.336	-907.636
Dividendos a Distribuir	-1.925.363	-2.000.990
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	35.382.173	26.502.657
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Aquisições do Imobilizado/intangível	-3.660.737	-156.896
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	-3.660.737	-156.896
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Dividendos pagos aos acionistas	-31.967.826	-26.399.009
Empréstimos Bancários	-	-26.444
Caixa líquido usado nas atividades de financiamentos	-31.967.826	-26.425.453
<b>Aumento/Diminuição líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>-246.390</b>	<b>-79.692</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	487.951	567.643
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	241.561	487.951
<b>Varição de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-246.390</b>	<b>-79.692</b>

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Em Reais

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
<b>RECEITA LIQUIDA</b>	<b>56.036.968</b>	<b>52.992.711</b>
Receita da Empreendedora	54.799.034	52.753.016
Receita da Administradora	5.669.327	5.350.767
Desconto Condicional	-2.104.593	-2.959.840
Impostos e Contribuições	-2.326.800	-2.151.232
<b>DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>-16.846.087</b>	<b>-16.108.663</b>
Despesas da Empreendedora	-8.335.725	-8.839.891
Despesas da Administradora	-8.131.787	-7.059.737
Outras Receitas/Despesas	-378.575	-209.035
<b>RESULTADO ANTES DAS RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS LÍQUIDAS E IMPOSTOS</b>	<b>39.190.881</b>	<b>36.884.048</b>
Despesas Financeiras	-208.622	-291.849
Receitas Financeiras	758.318	314.434
<b>LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS</b>	<b>39.740.578</b>	<b>36.906.633</b>
Provisão para Imposto de Renda	-4.849.471	-4.376.918
Provisão para Contribuição Social	-1.754.450	-1.584.330
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>	<b>33.136.657</b>	<b>30.945.385</b>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Em Reais

## 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Nova Cidade Shopping Centers S.A é uma sociedade anônima, com prazo de duração indeterminado, constituída no dia 31 de outubro de 1986, em Vitória, tendo por objeto a administração e exploração de "shopping centers", serviços de veiculação de publicidade propaganda através de quaisquer meios, podendo ainda participar no capital de outras sociedades, na qualidade de acionista ou quotista, desde que em estrita conexão com as referidas atividades sociais. A companhia é co-proprietária de unidades de lojas e respectiva fração ideal do terreno onde está implantado o empreendimento denominado "Shopping Vitória", com a seguinte configuração até 16.06.2023:

Co-proprietária	Ala Avenida	Ala Mar	Ala Galeria
Nova Cidade Shopping Centers S/A	51,925%	51,131%	75,000%
Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil	25,388%	25,000%	25,000%
Fundação Petrobrás de Seguridade Social	22,339%	22,339%	-
Gulaika LLC	-	0,765%	-
Buaiz Imobiliária Participações e Investimentos S/A	-	0,765%	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Desse modo com o advento da cessão de direitos aquisitivos e venda e compra de domínio, que resulta na alienação da participação da Fundação Petrobrás de Seguridade Social no empreendimento, juntamente com as aquisições da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil e do Fundo de Investimento Imobiliário Apex Malls FII, no período de 17 de junho a 31 de dezembro de 2023, o empreendimento "Shopping Vitória" assume a seguinte configuração:

Co-proprietária	Ala Avenida	Ala Mar	Ala Galeria
Nova Cidade Shopping Centers S/A	51,925%	51,131%	75,000%
Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil	32,838%	32,336%	25,000%
Fundação Petrobrás de Seguridade Social	-	-	-
Gulaika LLC	-	0,765%	-
Buaiz Imobiliária Participações e Investimentos S/A	-	0,765%	-
Fundo de Investimento Imobiliário Apex Malls FII	15,237%	15,003%	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

As receitas geradas pelo empreendimento, deduzidas das respectivas despesas, são rateadas entre os co-proprietários nos percentuais acima descritos.

Ressalta-se que as despesas comuns entre as alas, são rateadas pelo empreendimento, nas seguintes proporções:

Co-proprietária	Fração Ideal
Ala Avenida	66,66%
Ala Mar	23,55%
Ala GE	10,79%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

## 2 - BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras da Nova Cidade estão expressas em reais e foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem em especial a Resolução nº 1.255, de 10 de dezembro de 2009, do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, que aprovou a NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração para emissão em 29 de fevereiro de 2024.

### 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### a) Receitas e Despesas

As receitas e despesas são apropriadas obedecendo ao regime de competência, na parcela do rateio que cabe à Nova Cidade.

#### b) Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras são avaliadas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não excedendo o valor

de realização.

#### c) Imobilizado

Imobilizado são mensurados pelo custo, menos a depreciação acumulada dos bens adquiridos pela Nova Cidade Shopping Center e no percentual de participação que a Companhia possui nos bens compartilhados com os co-proprietários do Shopping Vitória. A depreciação é reconhecida modo a alocar o custo dos ativos, menos os seus valores residuais ao longo de suas vidas úteis estimadas, utilizando-se método linear.

As seguintes taxas anuais são usadas para a depreciação do imobilizado:

Edificações	4%
Instalações, Máquinas, Aparelhos Equipamentos e Móveis Utensílios	10%
Equipamentos de Informática e Veículos	20%

#### d) Intangíveis

Intangíveis consistem em software de computador adquirido, reconhecido pelo custo, menos a amortização acumulada das aquisições da Nova Cidade Shopping Center e ao percentual de participação que a Companhia possui nos softwares compartilhados com os co-proprietários do Shopping Vitória.

São amortizados ao longo de sua vida útil estimada de cinco anos, utilizando-se o método linear, com a taxa de 20% ao ano.

#### e) Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, foram calculados pelo regime de apuração do Lucro Presumido, nos períodos de apuração trimestrais, utilizando a alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% e 9% sobre as receitas recebidas nos referidos trimestres

#### f) Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo

amortizado. Contemplam encargos financeiros e variações monetárias apropriadas ao resultado do exercício até a datado balanço patrimonial.

#### 4 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2023	2022
Caixa	3.000	3.000
Banco conta movimento (i)	238.561	371.209
Aplicações financeiras	-	113.742
<b>Total</b>	<b>241.561</b>	<b>487.951</b>

#### 5 - Clientes

	2023	2022
<b>Total</b>	<b>21.304.284</b>	<b>22.590.037</b>

O saldo da conta de clientes do empreendimento corresponde ao valor proporcional de participação da Nova Cidade no faturamento de aluguéis das denominadas alas Avenida, Mar e Galeria Enseada e Cinemas do empreendimento Shopping Vitória.

#### 6 - Depósitos Judiciais

	2023	2022
<b>Total</b>	<b>5.815.842</b>	<b>5.838.053</b>

O depósito judicial da COFINS é referente ao não recolhimento da contribuição sobre a receita de aluguéis e direito de uso do período de 2008 a 2014.

#### 7 - Partes Relacionadas

	2023	2022
<b>Ativo</b>		
Novapark Locação e Serviços Ltda	359.112	317.686
<b>Total</b>	<b>359.112</b>	<b>317.686</b>

#### Passivo

Buaiz Imobiliária Participações e Investimentos	600.000	600.000
Potra Participações Ltda.	600.000	600.000
<b>Total</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

Os contratos de mútuos entre a Novapark e a Nova Cidade são atualizados pela CDI, com incidência de IRRF na forma estabelecida no art. 1º da Lei nº 11.003/04, devido no pagamento ou quitação. O IOF é calculado pela alíquota de 0,0041% sobre o saldevedor diário apurado no último dia de cada mês.

#### 8 - IMOBILIZADO

	Saldo em 2023	Saldo em 2022
<b>(A) Total Imobilizado</b>	<b>94.459.332</b>	<b>90.798.596</b>

	Saldo em 2023	Saldo em 2022
<b>Depreciação</b>		
<b>(B) Total Depreciação</b>	<b>-57.309.242</b>	<b>-54.396.149</b>
<b>Valor líquido (A B)</b>	<b>37.150.090</b>	<b>36.402.447</b>

O saldo de ativo imobilizado corresponde aos bens adquiridos pela Nova Cidade Shopping Center e ao percentual de participação que a Companhia possui nos bens compartilhados com os co-proprietários do Shopping Vitória. Esse percentual de participação pode variar de acordo com a localização do respectivo bem nas denominadas Ala Avenida, Ala Mar e Galeria Enseada, que correspondem a etapas de expansão do empreendimento Shopping Vitória.

#### 9 - INTANGÍVEL

	Saldo em 2023	Saldo em 2022
<b>Contas</b>		
Marcas e Patentes	13.899	13.899
Sistemas Aplicativos	1.407.625	1.407.625
<b>(A) Total</b>	<b>1.421.524</b>	<b>1.421.524</b>

	Saldo em 2023	Saldo em 2022
<b>Amortização</b>		
Sistemas Aplicativos	-1.348.744	-1.285.045
<b>(B) Total</b>	<b>-1.348.744</b>	<b>-1.285.045</b>

#### Valor Residual A-B

<b>Total</b>	<b>72.781</b>	<b>136.479</b>
--------------	---------------	----------------

O saldo de ativo intangível corresponde aos softwares adquiridos pela Nova Cidade Shopping Centers S.A e ao percentual de participação que a Companhia possui nos bens compartilhados com os co-proprietários do Shopping Vitória. Esse percentual de participação pode variar de acordo com a localização do respectivo bem nas denominadas Ala Avenida, Ala Mar e Galeria Enseada.

#### 10 - FORNECEDORES

	2023	2022
<b>Total</b>	<b>528.962</b>	<b>451.538</b>

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo.

#### 11 - TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

De acordo com a Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, a Nova Cidade Shopping Centers S.A., aderiu ao parcelamento de tributos junto à Procuradoria da Fazenda Nacional e à Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foram incluídos neste parcelamento, débitos oriundos de Parcelamento especial PAES, parcelamentos Ordinários, que não haviam sido parcelados anteriormente.

12 - TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	2023	2022
<b>Circulante</b>		
Retenções na Fonte a pagar	134.514	163.741
Impostos/Contribuições e Taxas a pagar	1.713.632	1.668.106
Parcelamento de Tributos	503.914	720.777
Contingências	5.637.286	5.637.286
<b>Total Circulante</b>	<b>7.989.346</b>	<b>8.189.909</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
Parcelamento de Tributos	228.396	1.014.732
<b>Total Exigível a Longo Prazo</b>	<b>228.396</b>	<b>1.014.732</b>
<b>Total Tributos e Contribuições a Recolher</b>	<b>8.217.742</b>	<b>9.204.641</b>

De acordo com a Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, a Nova Cidade Shopping Centers S.A., aderiu ao parcelamento de tributos junto à Procuradoria da Fazenda Nacional e à Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foram incluídos neste parcelamento, débitos oriundos de Parcelamento especial PAES, parcelamentos Ordinários, que não haviam sido parcelados anteriormente. A conta de contingências registra o saldo referente aos depósitos judiciais relacionados ao não recolhimento da COFINS sobre a receita de aluguel de lojas e direito de uso dos anos de 2008 a 2014.

14 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	2023	2022
Capital Social	19.230.666	19.230.666
Reserva de Lucros		
Reserva Legal	3.846.133	3.846.133
Reserva de Lucros	32.114.215	30.152.196
<b>Total</b>	<b>55.191.015</b>	<b>53.228.996</b>

a) CAPITAL SOCIAL

O Capital Social da Companhia está representado por 19.230.666 ações ordinárias nominativas, não conversíveis, sem valor nominal.

	Quantidade de quotas	Valor em Reais	Participação
Buaiz Imobiliária Participações e Investimentos S/A	9.615.333	9.615.333	50%
Potra Participações Ltda	9.423.026	9.423.026	49%
Dagger Investimentos e Participação Ltda	192.307	192.307	1%
<b>Total de quotas</b>	<b>19.230.666</b>	<b>19.230.666</b>	<b>100%</b>

b) RESERVA DE LUCROS

Reserva legal: constituída na proporção de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício até 20% do valor do capital social, na forma do art. 193da Lei das Sociedades Anônimas.

Reserva especial: registra o valor do lucro líquido apurado no exercício a ser distribuído aos acionistas no exercício seguinte.

15 - RECEITA LÍQUIDA

	2023	2022
<b>Receita Bruta</b>		
Receita da Empreendedora	54.799.034	52.753.016
Receita da Administradora	5.669.327	5.350.767
<b>Descontos</b>	<b>60.468.361</b>	<b>58.103.783</b>
Impostos e Contribuições	-2.104.593	-2.959.840
	-2.326.800	-2.151.232
<b>Total</b>	<b>56.036.968</b>	<b>52.992.711</b>

Américo Buaiz Filho

CPF:238.220.907.00

Diretor Presidente

Edineia Américo Zappe Calmon

CRC:ES-012381/0-8

Contadora