

NOVA CIDADE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ: 31.282.494/0001-78

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - Em Reais

ATIVO	Nota	Em 31 de	Em 31 de	PASSIVO	Nota	Em 31 de	Em 31 de
		dezembro	dezembro			dezembro	dezembro
		de 2024	de 2023			de 2024	de 2023
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa	4	455.053	241.561	Fornecedores	11	2.782.089	528.961
Clientes	5	21.183.161	21.304.284	Tributos e contribuições a recolher	12	8.068.947	7.989.346
Impostos a Recuperar		15.204	14.980	Obrigações trabalhistas e encargos		48.780	50.721
Adiantamentos Fornecedores		1.314.513	100.567	Dividendos a Distribuir		2.003.890	0
Despesas Antecipadas		124.085	129.222	Total do passivo circulante		12.903.706	8.569.028
Total do ativo circulante		23.092.016	21.790.614				
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Depósitos Judiciais	6	5.815.842	5.815.842	Tributos e contribuições a recolher	12	263.794	228.396
Parte relacionadas	7	359.112	359.112	Partes Relacionadas	7	1.200.000	1.200.000
Total do Realizável a longo prazo		6.174.954	6.174.954	Total passivo não circulante		1.463.794	1.428.396
Investimento	8	41.041.012	0	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13		
Imobilizado	9	1.659.417	37.150.090	Capital Social Realizado		19.230.666	19.230.666
Intangível	10	27.226	72.781	Reserva de Lucros		38.396.459	35.960.349
Total do ativo não circulante		48.902.609	43.397.825	Total do patrimônio líquido		57.627.125	55.191.015
TOTAL DO ATIVO		71.994.625	65.188.439	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		71.994.625	65.188.439

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - Em Reais

	Reserva de Lucros		Lucros Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2022	19.230.666	3.846.133	30.152.197	53.228.996
Distribuição Dividendos aos Acionistas			-31.967.826	-31.967.826
Lucro do Exercício			33.136.656	33.136.656
Transferência para Reserva			-33.136.656	793.189
Saldos em 31 de dezembro de 2023	19.230.666	3.846.133	32.114.216	55.191.015
Distribuição Dividendos aos Acionistas			-32.114.216	-32.114.216
Lucro do Exercício			34.550.326	34.550.326
Transferência para Reserva			-34.550.326	0
Saldos em 31 de dezembro de 2024	19.230.666	3.846.133	34.550.326	57.627.125

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - Em Reais

	Nota	Em 31 de	Em 31 de
		dezembro	dezembro
		de 2024	de 2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do Exercício		34.550.326	33.136.656
Ajustes por:			
Depreciação/amortização	8 e 9	2.935.224	2.976.791
Transferência de ajuste de exercício anteriores		0	793.188
Redução/Aumento dos Ativos			
Clientes		121.123	1.285.753
Imposto a Recuperar		-224	10.031
Adiantamentos a Fornecedores		-1.213.947	49.020
Despesas Antecipadas		5.137	-10.940
Outros Valores Realizáveis		-	-
Depósitos Judiciais		-	22.211
Parte Relacionadas		-	-41.426
Aumento/Redução dos Passivos			
Fornecedores		2.253.127	77.424
Tributos e contribuições a recolher		77.662	-204.837
Parcelamento de tributos		35.397	-786.336
Dividendos a Distribuir		2.003.890	-1.925.363
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		40.767.715	35.382.172
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Aquisições do Investimento	8	-7.112.979	-
Aquisições do Imobilizado/intangível	9 e 10	-1.327.029	-3.660.736
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos		-8.440.008	-3.660.736
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Dividendos pagos aos acionistas		-32.114.215	-31.967.826
Empréstimos Bancários		-	-
Caixa líquido usado nas atividades de financiamentos		-32.114.215	-31.967.826
Aumento/Diminuição líquido de caixa e equivalente de caixa		213.492	-246.390
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício		241.561	487.951
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício		455.053	241.561
Variação de caixa e equivalentes de caixa		213.492	-246.390

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - Em Reais

	Nota	Em 31 de	Em 31 de
		dezembro	dezembro
		de 2024	de 2023
RECEITA LÍQUIDA	14	59.289.622	56.036.968
Receita da Empreendedora		56.411.086	54.799.034
Receita da Administradora		5.924.793	5.669.327
Desconto Condicional		-624.109	-2.104.593
Impostos e Contribuições		-2.422.148	-2.326.800
DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS	15	-18.626.845	-16.846.087
Despesas da Empreendedora		-10.027.234	-8.335.725
Despesas da Administradora		-8.594.690	-8.131.787
Outras Receitas/Despesas		-4.921	-378.575
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS LÍQUIDAS E IMPOSTOS		40.662.777	39.190.881
Despesas Financeiras		-144.042	-208.622
Receitas Financeiras		1.061.685	758.318
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS		41.580.420	39.740.577
Provisão para Imposto de Renda		-5.162.834	-4.849.471
Provisão para Contribuição Social		-1.867.260	-1.754.450
LUCRO DO EXERCÍCIO		34.550.326	33.136.656

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - 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 e 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.

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%
Gulaika LLC	-	0,765%	-
Meca Imobiliária Participações e Investimentos Ltda	-	0,765%	-
Fundo de Investimento Imobiliário Apex Malls FII	15,237%	15,003%	-
Total	100,00%	100,00%	100,00%

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 empreendimentos, nas seguintes proporções:

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

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 de modo a alocar o custo dos ativos, menos os seus valores residuais ao longo de suas vidas úteis estimadas, utilizando-se o 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

Não há empréstimos reconhecidos, inicialmente, seria pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e seriam, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Assim não contemplam encargos financeiros e variações monetárias apropriadas ao resultado do exercício até a data do balanço patrimonial.

4 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2024	2023
Caixa	3.000	3.000
Banco conta movimento (i)	452.053	238.561
Aplicações financeiras	0	0
Total	455.053	241.561

5 - CLIENTES

	2024	2023
Total	21.183.161	21.304.284

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

	2024	2023
Total	5.815.842	5.815.842

O depósito judicial da COFNS 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

	2024	2023
Ativo		
Novapark Locação e Serviços Ltda	359.112	359.112
Total	359.112	359.112

Passivo

Buaiz Imobiliária Participações e Investimentos	600.000	600.000
Potra Participações Ltda.	600.000	600.000
Total	1.200.000	1.200.000

Os contratos de mútuos entre a Novapark e a Nova Cidade incidem IOF, calculado pela alíquota de 0,0041% sobre o saldo devedor diário apurado no último dia de cada mês.

8 - INVESTIMENTO

	2024	2023
Total	41.041.012	0

O saldo de Investimento refere-se à participação da Companhia em bens destinados à locação, compartilhados com outros coproprietários do Shopping Vitória.

Esses bens foram reclassificados em 2024, do imobilizado para propriedade para investimento, seguindo orientação da auditoria externa (BDO RCS). A participação da Companhia varia conforme a localização dos bens nas áreas de expansão do shopping: Ala Avenida, Ala Mar e Galeria Enseada.

9 - IMOBILIZADO

	Saldo em 2024	Saldo em 2023
(A) Total Imobilizado	3.648.739	94.459.332

	Saldo em 2024	Saldo em 2023
Depreciação	-1.989.322	-57.309.242
(B) Total Depreciação	-1.989.322	-57.309.242
Valor líquido (A B)	1.659.417	37.150.090

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 as etapas de expansão do empreendimento Shopping Vitória.

10 - INTANGÍVEL

	Saldo em 2024	Saldo em 2023
Contas		
Marcas e Patentes	13.899	13.899
Sistemas Aplicativos	1.407.625	1.407.625
(A) Total	1.421.524	1.421.524

	Saldo em 2024	Saldo em 2023
Amortização		
Sistemas Aplicativos	-1.394.298	-1.348.744
(B) Total	-1.394.298	-1.348.744
Valor Residual A-B	27.226	72.781

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.

11 - FORNECEDORES

	2024	2023
Total	2.782.089	528.961

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

12 - TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	2024	2023
Circulante		
Retenções na Fonte a pagar	373.905	134.514
Impostos/Contribuições e Taxas a pagar	1.888.947	1.713.632
Parcelamento de Tributos	168.809	503.914
Contingências	5.637.286	5.637.286
Total Circulante	8.068.947	7.989.346

Exigível a Longo Prazo

Parcelamento de Tributos	263.794	228.396
Total Exigível a Longo Prazo	263.794	228.396
Total Tributos e Contribuições a Recolher	8.332.741	8.217.742

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.

13 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Capital Social	19.230.666	19.230.666
Reserva de Lucros		
Reserva Legal	3.846.133	3.846.133
Reserva de Lucros	34.550.326	32.114.215
Total	<u>57.627.125</u>	<u>55.191.015</u>

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	Participa- ção
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%
Total de quotas	<u>19.230.666</u>	<u>19.230.666</u>	<u>100%</u>

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. 193 da Lei das Sociedades Anônimas.

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

14 - RECEITA LÍQUIDA

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita Bruta		
Receita da Empreendedora	56.411.086	54.799.034
Receita da Administradora	5.924.793	5.669.327
	<u>62.335.879</u>	<u>60.468.361</u>
Descontos	-624.109	-2.104.593
Impostos e Contribuições	-2.422.148	-2.326.800
Total	<u>59.289.622</u>	<u>56.036.968</u>

A receita é gerada principalmente pela participação nas locações das diferentes alas do Shopping Vitória, abrangendo espaços como lojas, estacionamento e cinema, com contratos permanentes ou temporários, e valores fixos ou variáveis atrelados ao faturamento das locatárias. Além disso, a Nova Cidade Shopping Centers S.A., como administradora do empreendimento, recebe taxa de administração paga pelos coproprietários e pelo condomínio para cobrir os custos da gestão.

15 - DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas e Receitas operacionais		
Despesas da Empreendedora	-10.027.234	-8.335.725
Despesas da Administradora	-8.594.690	-8.131.787
Outras receitas/despesas	-4.921	-378.575
	<u>-18.626.845</u>	<u>-16.846.087</u>

As despesas administrativas englobam despesas essenciais para sua gestão e funcionamento. Abrangendo despesas de comercialização, remunerações e encargos, serviços técnicos prestados e despesas de manutenções do empreendimento. Além de. Esses gastos garantem a continuidade e a eficiência operacional, sendo fundamentais para o desempenho do negócio.

Américo Buaiz Filho
CPF:238.220.907.00
Diretor Presidente

Edineia Américo Zappe Calmon
CRC-ES 012381/O-8
Contadora