

# NOVA CIDADE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ: 31.282.494/0001-78

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Em Reais

ATIVO	Nota	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	PASSIVO	Nota	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
			Reapresentado				Reapresentado
<b>CIRCULANTE</b>							
Caixa e equivalente de caixa	5	487.951	567.643	CIRCULANTE	11	-	26.444
Clientes	6	22.590.037	22.049.299	Empréstimos e Financiamentos	12	451.538	1.295.532
Impostos a Recuperar		25.011	20.137	Fornecedores	13	8.189.909	8.272.730
Adiantamentos Fornecedores		149.587	644.462	Tributos e contribuições a recolher		54.995	52.442
Despesas Antecipadas		118.282	92.331	Obrigações trabalhistas e encargos		1.925.363	3.926.353
Outros Valores Realizáveis		-	5.227	Dividendos a Distribuir		10.621.805	13.573.501
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>23.370.868</b>	<b>23.379.099</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>10.621.805</b>	<b>13.573.501</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>							
Depósitos Judiciais	7	5.838.053	5.838.053	Tributos e contribuições a recolher	13	1.014.732	1.716.373
Parte relacionadas	8	317.686	282.662	Partes Relacionadas	8	1.200.000	1.200.000
<b>Total do Realizável a longo prazo</b>		<b>6.155.739</b>	<b>6.120.715</b>	<b>Total passivo não circulante</b>		<b>2.214.732</b>	<b>2.916.373</b>
Imobilizado	9	36.402.447	35.473.931	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Intangível	10	136.479	198.748	Capital Social Realizado	15	19.230.666	19.230.666
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>36.538.926</b>	<b>41.793.395</b>	Reserva de Lucros		33.998.330	29.451.954
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>66.065.533</b>	<b>65.172.494</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>53.228.996</b>	<b>48.682.620</b>
				<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>66.065.533</b>	<b>65.172.494</b>

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Em Reais

	Capital Social	Reserva de Lucros		Lucros Acumulados	Total
		Reserva Legal	Reserva Especial		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>19.230.666</b>	<b>3.846.133</b>	<b>17.004.371</b>	-	<b>40.081.171</b>
Distribuição Dividendos aos Acionistas			-17.004.371		-17.004.371
Lucro do Exercício				26.399.009	26.399.009
Transferência para Reserva			26.399.009	-26.399.009	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>19.230.666</b>	<b>3.846.133</b>	<b>26.399.009</b>	-	<b>49.475.809</b>
Ajuste em Lucros e Prejuízos Acumulados				-793.189	-793.189
Transferência para Reserva			-793.189	793.189	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Reapresentado)</b>	<b>19.230.666</b>	<b>3.846.133</b>	<b>25.605.820</b>	-	<b>48.682.620</b>
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	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>19.230.666</b>	<b>3.846.133</b>	<b>30.152.196</b>	-	<b>53.228.996</b>

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 Em Reais

	Nota	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
			Reapresentado
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>			
Receita da Empreendedora	16	52.992.711	46.585.268
Receita da Administradora		52.753.016	50.405.466
Desconto Condicional		5.350.767	4.234.715
Impostos e Contribuições		-2.959.840	-6.303.980
<b>DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS</b>		<b>-16.108.663</b>	<b>-15.655.860</b>
Despesas da Empreendedora		-8.839.891	-9.075.208
Despesas da Administradora		-7.059.737	-6.644.915
Outras Receitas/Despesas		-209.035	64.263
<b>RESULTADO ANTES DAS RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS LÍQUIDAS E IMPOSTOS</b>		<b>36.884.048</b>	<b>30.929.407</b>
Despesas Financeiras		-291.849	-123.564
Receitas Financeiras		314.434	481.402
<b>LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS</b>		<b>36.906.633</b>	<b>31.287.245</b>
Provisão para Imposto de Renda		-4.376.918	-4.064.449
Provisão para Contribuição Social		-1.584.330	-1.616.976
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>		<b>30.945.385</b>	<b>25.605.820</b>

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 Em Reais

	Nota	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
			Reapresentado
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro líquido do Exercício		30.945.385	25.605.821
<b>Ajustes por:</b>			
Depreciação/amortização	9 (ii)	-709.350	3.046.522
<b>Redução/Aumento dos Ativos</b>			
Clientes		-540.738	-3.063.524
Imposto a Recuperar		-4.874	6.127
Adiantamentos a Fornecedores		494.875	-613.007
Despesas Antecipadas		-25.951	17.118
Outros Valores Realizáveis		5.227	6.438
Depósitos Judiciais		-	4.994
Parte Relacionadas		-35.024	-11.974
<b>Aumento/Redução dos Passivos</b>			
Fornecedores		-843.994	498.129
Tributos e contribuições a recolher		125.727	972.672
Parcelamento de tributos		-907.636	-790.042
Dividendos a Distribuir		-2.000.990	-7.755.629
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		<b>26.502.657</b>	<b>17.923.645</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>			
Aquisições do Imobilizado/intangível	09/10	-156.896	-1.181.740
<b>Caixa líquido usado nas atividades de investimentos</b>		<b>-156.896</b>	<b>-1.181.740</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>			
Dividendos pagos aos acionistas		-26.399.009	-17.004.371
Empréstimos Bancários		-26.444	-154.677
<b>Caixa líquido usado nas atividades de financiamentos</b>		<b>-26.425.453</b>	<b>-17.159.048</b>
<b>Aumento/Diminuição líquido de caixa e equivalente de caixa</b>		<b>-79.692</b>	<b>-417.143</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício		567.643	984.786
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício		487.951	567.643
<b>Varição de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>-79.692</b>	<b>-417.143</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 - 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.

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 em 31.12.2022:

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 Petróbrás de Seguridade Social	22,339%	22,339%	-
Gulaika LLC	-	0,765%	-
Buaziz Imobiliária Participações e Investimentos S/A	-	0,765%	-
<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 também as despesas 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%</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 24 de fevereiro de 2023.

### 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 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 NovaCidade Shopping Center e ao percentual de participação que a Companhia possui nos softwares compartilhados com osco-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 - REAPRESENTAÇÃO DE SALDOS COMPARATIVOS

A Nova Cidade após reavaliação de determinados temas e objetivando a melhor apresentação da sua posição patrimonial e de seu desempenho operacional e financeiro, procedeu à reapresentação do balanço patrimonial, demonstração do resultado, do resultado abrangente, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração do fluxo de caixa relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, originalmente aprovados em 25 de fevereiro de 2022.

	2021		2021
	Refe- rência	(Apresen- tado)	(Reapre- sentado)
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalente de caixa		567.643	567.643
Clientes		22.049.299	22.049.299
Impostos a Recuperar		20.137	20.137
Adiantamentos Fornecedores		644.462	644.462
Despesas Antecipadas		92.331	92.331
Outros Valores Realizáveis		5.227	5.227
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>23.379.099</b>	<b>23.379.099</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósitos Judiciais		5.838.053	5.838.053
Parte relacionadas		282.662	282.662
<b>Total do Realizável a longo prazo</b>		<b>6.120.715</b>	<b>6.120.715</b>
Imobilizado		35.473.931	35.473.931
Intangível		198.748	198.748
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>41.793.395</b>	<b>41.793.395</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>65.172.494</b>	<b>65.172.494</b>

#### PASSIVO

#### CIRCULANTE

Empréstimos e Financiamentos		26.444	26.444
Fornecedores		1.295.532	1.295.532
Tributos e contribuições a recolher	(a)/(b)	8.155.155	8.272.730
Obrigações trabalhistas e encargos		52.442	52.442
Dividendos a Distribuir		3.926.353	3.926.353
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>13.455.926</b>	<b>117.575</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Tributos e contribuições a recolher	(a)	1.040.759	675.614
Partes Relacionadas		1.200.000	1.200.000
<b>Total passivo não circulante</b>		<b>2.240.759</b>	<b>675.614</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital Social Realizado		19.230.666	19.230.666
Reserva de Lucros		30.245.143	-793.189
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>49.475.809</b>	<b>-793.189</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>65.172.494</b>	<b>-793.189</b>

	2021		2021
	Refe- rência	(Apresen- tado)	(Reapre- sentado)
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>		<b>46.585.268</b>	<b>46.585.268</b>
Receita da Empreendedora		50.405.466	50.405.466
Receita da Administradora		4.234.715	4.234.715
Desconto Condicional		-6.303.980	-6.303.980
Impostos e Contribuições		-1.750.933	-1.750.933
<b>DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS</b>		<b>-15.553.633</b>	<b>-15.655.860</b>
Despesas da Empreendedora		-9.075.208	-9.075.208
Despesas da Administradora	(b)	-6.542.687	-102.228
Outras Receitas/Despesas		64.263	64.263
<b>RESULTADO ANTES DAS RECEITAS (DESPESAS)</b>		<b>31.031.635</b>	<b>30.929.408</b>
<b>FINANCEIRAS LÍQUIDAS E IMPOSTOS</b>			
Despesas Financeiras		-123.564	-123.564
Receitas Financeiras		481.402	481.402
<b>LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS</b>		<b>31.389.474</b>	<b>31.287.246</b>
Provisão para Imposto de Renda	(a)	-3.663.101	-4.064.449
Provisão para Contribuição Social	(a)	-1.327.363	-289.613
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>26.399.009</b>	<b>-793.189</b>

#### 5 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2022	2021
Caixa	3.000	1.500
Banco conta movimento (i)	371.209	566.143
Aplicações financeiras	113.742	0
<b>Total</b>	<b>487.951</b>	<b>567.643</b>

#### 6 Clientes

	2022	2021
<b>Total</b>	<b>22.590.037</b>	<b>22.049.299</b>

O saldo da conta de clientes do empreendimento corresponde ao valor proporcional de participação da Novade aluguéis das denominadas alas Avenida, Mar e Galeria Enseada e Cinemas do empreendimento Shopping Vitória.

#### 7 Depósitos Judiciais

	2022	2021
<b>Total</b>	<b>5.838.053</b>	<b>5.838.053</b>

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.

#### 8 Partes Relacionadas

	2022	2021
<b>Ativo</b>		
Novapark Locação e Serviços Ltda	317.686	282.662
<b>Total</b>	<b>317.686</b>	<b>282.662</b>

#### Passivo

Buaziz 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 ao pagamento ou quitação. O IOF é calculado pela alíquota de 0,0041% sobre o saldodevedor diário apurado no último dia de cada mês.

#### 9 IMOBILIZADO

	Saldo em 2022	Saldo em 2021
<b>(A) Total Imobilizado</b>	<b>90.798.596</b>	<b>90.643.443</b>

	Saldo em 2022	Saldo em 2021
<b>(B) Total Depreciação</b>	<b>-54.396.149</b>	<b>-55.169.512</b>
<b>Valor líquido (A B)</b>	<b>36.402.447</b>	<b>35.473.931</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 respectivo bem nas denominadas Ala Avenida, Ala Mar e Galeria Enseada, que correspondem etapas de expansão do empreendimento Shopping Vitória.

#### 10 INTANGÍVEL

	Saldo em 2022	Saldo em 2021
<b>Contas</b>		
Marcas e Patentes	13.899	20.017
Sistemas Aplicativos	1.407.625	1.399.765
<b>(A) Total</b>	<b>1.421.524</b>	<b>1.419.782</b>

	Saldo em 2022	Saldo em 2021
<b>Amortização</b>		
Sistemas Aplicativos	-1.285.045	-1.221.034
<b>(B) Total</b>	<b>-1.285.045</b>	<b>(1.221.034)</b>
<b>Valor Residual A-B</b>	<b>136.479</b>	<b>198.748</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.

#### 11 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	2022	2021
Capital de Giro (i)	0	26.444
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>26.444</b>

Contrato de crédito bancário para Capital de Giro junto ao banco Santander com emissão no dia 14 de fevereiro de 2020 e vencimento para o dia 10 de fevereiro de 2022 no valor principal de R\$ 305.000.

#### 12 FORNECEDORES

	2022	2021
Fornecedores Nacionais	451.538	1.295.532
<b>Total</b>	<b>451.538</b>	<b>1.295.532</b>

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

#### 13 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.

#### 14 TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	2022	2021
<b>Circulante</b>		
Retenções na Fonte a pagar	163.741	116.078
Impostos/Contribuições e Taxas a pagar	1.668.106	1.592.595
Parcelamento de Tributos	720.777	926.771
Contingências	5.637.286	5.637.286
<b>Total Circulante</b>	<b>8.189.910</b>	<b>8.272.730</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		

Parcelamento de Tributos	1.014.732	1.716.373
<b>Total Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.014.732</b>	<b>1.716.373</b>
<b>Total Tributos e Contribuições a Recolher</b>	<b>9.204.642</b>	<b>9.989.103</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 aluguéis lojas e direito de uso dos anos de 2008 a 2014.

#### 15 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	2022	2021
Capital Social	19.230.666	19.230.666
<b>Reserva de Lucros</b>		
Reserva Legal	3.846.133	3.846.133
Reserva de Lucros	30.152.196	25.605.820
<b>Total</b>	<b>53.228.996</b>	<b>48.682.620</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
Buaziz 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.

#### 16 RECEITA LÍQUIDA

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Receita Bruta</b>		
Receita da Empreendedora	52.753.016	50.405.466
Receita da Administradora	5.350.767	4.234.715
<b>Descontos</b>	<b>58.103.783</b>	<b>54.640.181</b>
Impostos e Contribuições	-2.959.840	-6.303.980
	-2.151.232	-1.750.933
<b>Total</b>	<b>52.992.711</b>	<b>46.585.268</b>

Américo Buaziz Filho  
CPF:238.220.907.00  
Diretor Presidente

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