

**VITA MALL GRAMADO SPE S.A. –
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO**

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

**Demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

Conteúdo	Páginas
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	
Balancos patrimoniais.....	3 e 4
Demonstrações do resultado.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM

ATIVO	31.12.23	31.12.22
CIRCULANTE		
DISPONÍVEL	1.697.217,59	150.190,86
* Bancos Conta Movimento	0,00	150.190,86
* Bancos Aplicações Financeiras	1.697.217,59	0,00
CRÉDITOS	147.688,04	446.996,13
* Adiantamentos a Fornecedores	44.093,31	441.851,58
* Valores a receber	101.842,41	0,00
* Impostos a Recuperar	1.752,32	5.144,55
TOTAL DO CIRCULANTE	1.844.905,63	597.186,99
NÃO CIRCULANTE		
ACORDO EXTRA JUDICIAL	774.079,62	0,00
* Créditos Acionistas	774.079,62	0,00
INVESTIMENTOS	71.711.489,71	71.711.380,00
* Propriedade para Investimento	71.711.380,00	71.711.380,00
* Sicredi – Integralização de Capital	109,71	0,00
IMOBILIZADO	222.001,96	237.714,28
* Instalações e Benfeitorias	152.294,62	159.293,50
* Móveis e Utensílios	69.707,34	78.420,78
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	72.707.571,29	71.949.094,28
TOTAL DO ATIVO	74.552.476,92	72.546.281,27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM

PASSIVO	31.12.23	31.12.22
CIRCULANTE		
CONTAS A PAGAR		
* Fornecedores	0,00	5.636,45
* Impostos e Contribuições	42.997,40	80.637,45
* Impostos Retidos de Terceiros	0,00	298,14
* Outras Obrigações	35.534,04	0,00
TOTAL DO CIRCULANTE	78.531,44	86.572,04
NÃO CIRCULANTE		
PARTES RELACIONADAS		
* Créditos de Acionistas	906.577,65	999.985,33
* Crédito Aporte Acionistas	950.000,00	816.629,94
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	1.856.577,65	1.816.615,27
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
* Capital Social	71.711.380,00	71.711.380,00
* Lucro do Período	0,00	161.230,53
* Prejuízos Acumulados	0,00	(1.229.516,57)
* Reserva de lucros	905.987,83	0,00
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	72.617.367,83	70.643.093,96
TOTAL DO PASSIVO	74.552.476,92	72.546.281,27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM

	31.12.23	31.12.22
RECEITA BRUTA	2.190.260,62	2.034.189,40
* Aluguéis	2.190.260,62	2.034.189,40
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA	(80.093,47)	(74.247,89)
* PIS	(14.263,23)	(13.222,22)
* Cofins	(65.830,24)	(61.025,67)
RECEITA LÍQUIDA	2.110.167,15	1.959.941,51
DESPESAS OPERACIONAIS	(1.075.735,31)	(1.593.028,39)
* Comerciais	0,00	(18.759,59)
* Operacionais	0,00	(1.402.361,27)
* Administrativas	(966.541,71)	(171.907,53)
* Tributárias	(109.193,60)	0,00
RESULTADO OPERACIONAL	1.034.431,84	366.913,12
OUTRAS RECEITAS	7.869,00	0,00
* Outras Receitas	7.869,00	0,00
RESULTADO FINANCEIRO	83.277,12	(9.043,59)
* Receitas Financeiras	84.187,08	698,78
* Despesas Financeiras	(909,96)	(9.742,37)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	1.125.577,96	357.869,53
Imposto de Renda	(156.889,43)	(138.234,54)
Contribuição Social	(65.120,19)	(58.404,46)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	903.568,34	161.230,53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Resultado do exercício	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	71.711.380,00	161.230,53	71.872.610,53
Resultado do período	0,00	903.568,34	903.568,34
Lucro/ Prejuízo Acumulado	0,00	-161.230,53	-161.230,53
Ajuste de exercícios anteriores	0,00	2.419,49	2.419,49
Saldos em 31 de dezembro de 2023	71.711.380,00	905.987,83	72.617.367,83

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM

MÉTODO INDIRETO			
I - ATIVIDADES OPERACIONAIS		2023 R\$	2022 R\$
Resultado Líquido do Exercício		903.568,34	161.230,53
Ajustes		2.419,49	0,00
(+) Depreciações		15.712,32	24.390,40
Variações nos Ativos e Passivos Circulantes			
(+) Aumentos no Passivo Circulante		0,00	69.145,30
(+) Reduções no Ativo Circulante (exceto caixa e equivalentes de caixa)		299.308,09	0,00
(-) Aumentos no Ativo Circulante (exceto caixa e equivalentes de caixa)		0,00	-160.261,13
(-) Reduções no Passivo Circulante		-8.040,60	0,00
Outros Ajustes ao resultado transferindo de Operacional para Investimento o		0,00	0,00
(+) Despesas Financeiras		909,96	0,00
(-) Receitas Financeiras		-84.187,08	0,00
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES		1.129.690,52	94.505,10
II - ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		R\$	R\$
Entradas			
Venda de Imobilizado		0,00	0,00
Receitas Financeiras		84.187,08	0,00
Outros		0,00	0,00
Saídas			
Aquisição de Imobilizado		0,00	-54.600,00
Investimentos a Longo Prazo		-109,71	0,00
Outros		-774.079,62	
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE INVESTIMENTOS		-690.002,25	-54.600,00
III - ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		R\$	R\$
Entradas			
Integralização de Capital		0,00	0,00
Aporte de Partes Relacionadas		39.962,38	100.000,00
Distribuição de Resultados		0,00	0,00
Pagamentos de despesas Financeiras		-909,96	0,00
Outros		1.068.286,04	0,00
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE FINANCIAMENTO		1.107.338,46	100.000,00
IV - SALDO DO PERÍODO (I+II+III)		1.547.026,73	139.905,10
V - SALDO INICIAL DE CAIXA E EQUIVALENTES		150.190,86	10.285,76
VI - SALDO FINAL DE CAIXA E EQUIVALENTES (IV + V)		1.697.217,59	150.190,86
COMPOSIÇÃO DOS SALDOS DE CAIXA/EQUIVALENTES DE CAIXA			
CAIXA		0,00	0,00
BANCOS		0,00	150.190,86
APLICAÇÕES FINANCEIRAS		1.697.217,59	0,00
TOTAL		1.697.217,59	150.190,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 30.009.246-0001-95

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31.12.23 e 31.12.22

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A sociedade é uma Sociedade de Propósito Específico que tem por objeto social o desenvolvimento das atividades de exploração comercial das unidades autônomas lojas, decks e boxes de estacionamento não residencial e área de uso comum dos subcondomínios 8al de lojas e estacionamento não residencial localizado à Rua São Pedro, 757, Bairro Centro, na cidade de Gramado – RS, integrantes do empreendimento Vita Boulevard, incluindo a celebração de contratos de locação, cessão de uso, inclusive por meio do sistema pool das unidades em que for proprietária, em conjunto com unidades de propriedade de terceiros.

2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A sociedade foi constituída em 11 de julho de 2017 e, até 31 de dezembro de 2021, suas operações estavam em fase de “soft opening”, com adaptação de sua estrutura física às necessidades dos locatários. As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC. A Companhia não está apresentando a demonstração de resultado abrangente, em virtude de não haverem valores a serem apresentados nessa demonstração.

3 -RECEITAS E DESPESAS

As receitas de aluguéis são reconhecidas à medida do seu recebimento, enquanto que as despesas são apropriadas pelo regime de competência. A empresa é tributada pelo critério do lucro presumido, com apuração mensal dos impostos diretos (PIS e Cofins) e apuração trimestral do imposto de renda e da contribuição social, às alíquotas de 15% (quinze por cento) mais o adicional de 10% sobre o excesso do limite fiscal, e 9% (nove por cento), respectivamente.

4 – ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

Referem-se a valores adiantados para a confecção de estruturas físicas a serem integradas no empreendimento Vita Mall.

Detalhe:

Adiantamentos a Fornecedores

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gramado Administradora de Imóveis	5.708,70	0,00
Ponto Pronto Adm. Imobiliária	2.784,61	0,00
Grafmidia	0,00	6.890,00
Sisma Prateleira	0,00	9.345,00
Gasperin Materiais Elétricos	0,00	390.016,58
Neolux	35.600,00	35.600,00
	<u><u>44.093,31</u></u>	<u><u>441.851,58</u></u>

5 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Referem-se aos direitos patrimoniais transferidos à sociedade por seus acionistas na integralização do capital social, tratando-se de instrumentos de aquisição (promessa de compra e venda) de frações ideais de cada uma das unidades autônomas de lojas, decks e espaços de estacionamento do empreendimento Vita Boulevard.

6 – IMOBILIZADO

Composto por móveis, utensílios, instalações e benfeitorias realizadas no empreendimento para o seu adequado funcionamento. Estão registrados ao custo de aquisição e são depreciados mediante a aplicação de taxas de depreciação calculadas em função da vida útil econômica dos bens.

Composição:

	<u>Custo</u>	<u>Depr. Acumuladas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Instalações e Benfeitorias	174.970,50	(22.675,88)	152.294,62	159.293,50
Móveis e Utensílios	87.134,18	(17.426,84)	69.707,34	78.420,78
	<u><u>262.104,68</u></u>	<u><u>(40.102,72)</u></u>	<u><u>222.001,96</u></u>	<u><u>237.714,28</u></u>

7 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Referem-se a impostos da competência de dezembro de 2023 (PIS e Cofins) e do 4º trimestre de 2023 (IRPJ e CSLL), apurados pelo critério do lucro presumido, a saber:

	2023	2022
PIS	954,80	1.721,81
Cofins	4.406,75	7.946,99
Imposto de Renda	25.773,38	49.123,13
Contribuição Social	11.862,47	19.844,37
Provisão p/Encargos s/Impostos	0,00	2.001,15
	42.997,40	80.637,45

8 – PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos valores aportados pelos acionistas para o desenvolvimento das atividades iniciais do empreendimento, os quais deverão ser ressarcidos à medida que os resultados financeiros permitirem.

9 – CAPITAL SOCIAL

No valor de R\$ 71.711.380,00 (setenta e um milhões, setecentos e onze mil, trezentos e oitenta reais) equivalente a 200.002 (duzentas mil e duas) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralizados por acionistas residentes no país, através da transferência e conferência à sociedade de direitos, ações e obrigações relativas a instrumentos de aquisição (promessa de compra e venda) de frações ideais de cada uma das futuras unidades autônomas de lojas, decks e espaços de estacionamento do empreendimento Vita Boulevard.

10 – DESPESAS OPERACIONAIS

	2023	2022
Agenciamento	164.344,65	459.988,77
Manutenção e Reparos	0,00	54.306,78
Taxa de Administração	52.900,91	99.379,46
Honorários Profissionais	75.791,04	80.260,00
IPTU	97.714,44	4.152,98
Taxa Condominial	646.854,15	691.543,70
Outras Despesas	38.130,12	12.729,58
	1.075.735,31	1.402.361,27

Gramado, 31 de dezembro de 2023.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78