

**VITA MALL GRAMADO SPE S.A. -
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

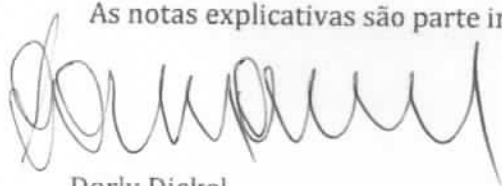
**Demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

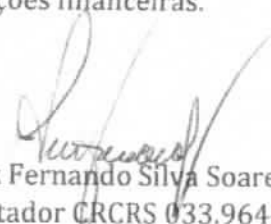
VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM

ATIVO	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
CIRCULANTE		
DISPONÍVEL	150.190,86	10.285,76
* Bancos Conta Movimento	150.190,86	10.285,76
CRÉDITOS	446.996,13	286.735,00
* Adiantamentos a Fornecedores	441.851,58	286.735,00
* Impostos a Recuperar	5.144,55	0,00
TOTAL DO CIRCULANTE	597.186,99	297.020,76
NÃO CIRCULANTE		
INVESTIMENTOS	71.711.380,00	71.711.380,00
* Propriedade para Investimento	71.711.380,00	71.711.380,00
IMOBILIZADO	237.714,28	207.504,68
* Instalações e Benfeitorias	159.293,50	120.370,50
* Móveis e Utensílios	78.420,78	87.134,18
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	71.949.094,28	71.918.884,68
TOTAL DO ATIVO	<u>72.546.281,27</u>	<u>72.215.905,44</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

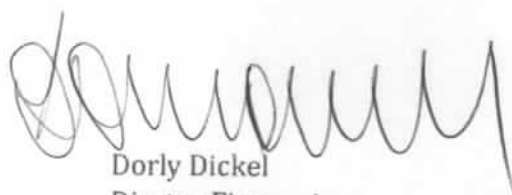


Luiz Fernando Silva Soares
Contador CRCRS 033.964-0
CPF 171269.910-53

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

PASSIVO	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
CIRCULANTE		
CONTAS A PAGAR		
* Fornecedores	5.636,45	12.388,20
* Impostos e Contribuições	80.637,45	2.921,74
* Impostos Retidos de Terceiros	298,14	2.116,80
TOTAL DO CIRCULANTE	<u>86.572,04</u>	<u>17.426,74</u>
NÃO CIRCULANTE		
PARTES RELACIONADAS		
* Aporte de Acionistas	999.985,33	949.985,33
* Conta Corrente TBP Gramado	816.629,94	766.629,94
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	<u>1.816.615,27</u>	<u>1.716.615,27</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
* Capital Social	71.711.380,00	71.711.380,00
* Prejuízos Acumulados	(1.068.286,04)	(1.229.516,57)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>70.643.093,96</u>	<u>70.481.863,43</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u><u>72.546.281,27</u></u>	<u><u>72.215.905,44</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

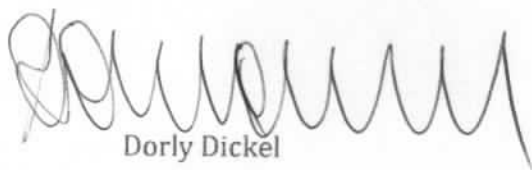


Luiz Fernando Silva Soares
Contador CRCRS 033.964-0
CPF 171269.910-53

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

	31.12.22	31.12.21
RECEITA BRUTA	2.034.189,40	25.787,80
* Aluguéis	2.034.189,40	25.787,80
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA	(74.247,89)	(941,25)
* PIS	(13.222,22)	(167,62)
* Cofins	(61.025,67)	(773,63)
RECEITA LÍQUIDA	1.959.941,51	24.846,55
DESPESAS OPERACIONAIS	(1.593.028,39)	(1.250.803,60)
* Comerciais	(18.759,59)	(35.636,56)
* Operacionais	(1.402.361,27)	(1.127.642,69)
* Administrativas	(171.907,53)	(87.524,35)
RESULTADO OPERACIONAL	366.913,12	(1.225.957,05)
RESULTADO FINANCEIRO	(9.043,59)	(1.579,03)
* Receitas Financeiras	698,78	-
* Despesas Financeiras	(9.742,37)	(1.579,03)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	357.869,53	(1.227.536,08)
Imposto de Renda	(138.234,54)	(1.237,81)
Contribuição Social	(58.404,46)	(742,68)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	161.230,53	(1.229.516,57)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04



Luiz Fernando Silva Soares
Contador CRCRS 033.964-0
CPF 171269.910-53

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

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Integralização de Capital	71.711.380,00	-	71.711.380,00
Resultado do Exercício	-	(1.229.516,57)	(1.229.516,57)
Saldos em 31.12.2021	71.711.380,00	(1229516,57)	70.481.863,43
Resultado do Exercício	-	161.230,53	161.230,53
Saldos em 31.12.2022	71.711.380,00	(1068286,04)	70.643.093,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.


 Dorly Dickel
 Diretor Financeiro
 CPF 221.425.840-04

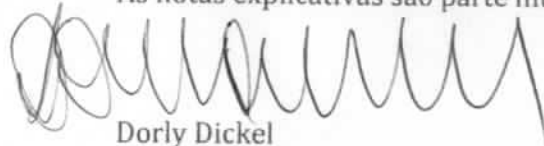

 Luiz Fernando Silva Soares
 Contador CRCRS 033.964-0
 CPF 171269.910-53

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

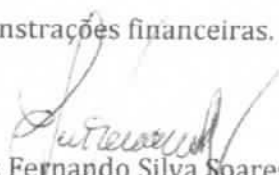
Método Indireto

	31.12.22	31.12.21
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
* Resultado do Exercício	161.230,53	(1.229.516,57)
AJUSTES AO RESULTADO		
* Depreciações	24.390,40	-
VARIAÇÕES NAS CONTA PATRIMONIAIS		
* Adiantamentos a Fornecedores	(155.116,58)	(286.735,00)
* Impostos a Recuperar	(5.144,55)	-
* Fornecedores	(6.751,75)	12.388,20
* Impostos e Contribuições	75.897,05	5.038,54
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. OPERACIONAIS	94.505,10	(1.498.824,83)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
* Compra de Imobilizado	(54.600,00)	(207.504,68)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. INVESTIMENTO	(54.600,00)	(207.504,68)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
* Aporte de Partes Relacionadas	100.000,00	1.716.615,27
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. FINANCIAMENTO	100.000,00	1.716.615,27
Variação do Capital Circulante	139.905,10	10.285,76
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	150.190,86	10.285,76
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	10.285,76	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04



Luiz Fernando Silva Soares
Contador CRCRS 033.964-0
CPF 171269.910-53

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 30.009.246-0001-95

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31.12.22 e 31.12.21

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

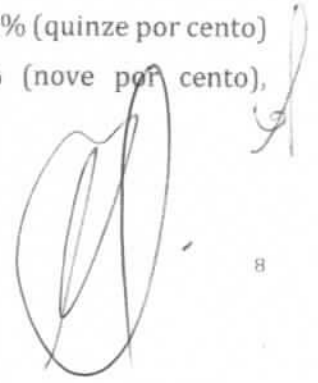
A sociedade é uma Sociedade de Propósito Específico que tem por objeto social o desenvolvimento das atividades de exploração comercial das unidades autônomas lojas, decks e boxes de estacionamento não residencial e área de uso comum dos subcondomínios 8al de lojas e estacionamento não residencial localizado 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.



Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Grafmidia	6.890,00	6.890,00
Sisma Prateleira	9.345,00	9.345,00
Gasperin Materiais Elétricos	390.016,58	270.500,00
Neolux	35.600,00	0,00
	<u>441.851,58</u>	<u>286.735,00</u>

5 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

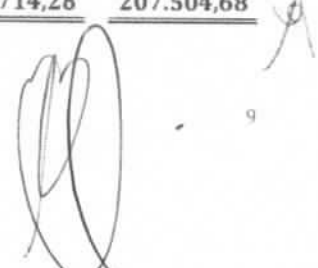
Referem-se aos direitos patrimoniais transferidos à sociedade por seus acionistas na integralização do capital social, tratando-se de instrumentos de aquisição (promessa de compra e venda) de frações ideais de cada uma das unidades autônomas de lojas, decks e espaços de estacionamento do empreendimento 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>2022</u>	<u>2021</u>
Instalações e Benfeitorias	174.970,50	(15.677,00)	159.293,50	120.370,50
Móveis e Utensílios	87.134,18	(8.713,40)	78.420,78	87.134,18
	<u>262.104,68</u>	<u>(24.390,40)</u>	<u>237.714,28</u>	<u>207.504,68</u>



7 - IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Referem-se a impostos da competência de dezembro de 2022 (PIS e Cofins) e do 4º trimestre de 2022 (IRPJ e CSLL), apurados pelo critério do lucro presumido, a saber:

	2022	2021
PIS	1.721,81	167,62
Cofins	7.946,99	773,63
Imposto de Renda	49.123,13	1.237,81
Contribuição Social	19.844,37	742,68
Provisão p/Encargos s/Impostos	2.001,15	-
	80.637,45	2921,74

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. Incluem, também, aportes efetuados pelo acionista TBP Gramado para suportar os custos pré-operacionais do empreendimento no período compreendido entre fevereiro de 2020 a novembro de 2021.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Agenciamento	459.988,77	282.000,00
Manutenção e Reparos	54.306,78	208.899,03
Taxa de Administração	99.379,46	93.738,88
Honorários Profissionais	80.260,00	56.709,00
IPTU	4.152,98	0,00
Taxa Condominial	691.543,70	485.396,45
Outras Despesas	12.729,58	899,33
	<u>1.402.361,27</u>	<u>1.127.642,69</u>

11 - RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 09 de setembro de 2022, foi eleito novo Conselho de Administração e este indicou uma nova Diretoria, conforme reunião realizada em 17 de novembro de 2022, cuja ata foi registrada na Junta Comercial, em 10 de janeiro de 2023. Na prática, a nova Diretoria somente tomou posse após o registro da ata, permanecendo a Diretoria anterior praticando, até então, todos os atos de gestão. Portanto, a responsabilidade sobre os atos de gestão e informações apresentadas nas Demonstrações Financeiras de 31/12/2022, são de exclusiva responsabilidade da Administração anterior.

Gramado, 31 de dezembro de 2022.



Dorly Dickel

Diretor Financeiro

CPF 221.425.840-04



Luiz Fernando Silva Soares

Contador CRCRS 033.964-0

CPF 171.269.910-53