

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.

FILIAL HOTEL

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS "CARVE-OUT"
DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS "CARVE-OUT"

Aos
Administradores da
PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA., e investidores da **Filial Hotel**
Garibaldi - RS

Opinião com ressalva

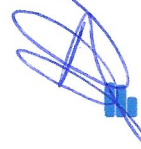
Examinamos as demonstrações financeiras "carve-out" da unidade **HOTEL** ("Filial") filial da **PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.** ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, sujeito ao efeito do item (a) do assunto mencionado na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira "carve-out" da unidade **HOTEL** ("Filial") filial da **PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.** ("Empresa") em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Filial efetuou ajustes de exercícios anteriores, no montante de R\$ 141.546, decorrentes da baixa de valores referentes a notas fiscais dos exercícios de 2023 e 2024, anteriormente reconhecidos no ativo imobilizado, cuja contrapartida foi registrada diretamente no patrimônio líquido. Entretanto, a Filial não efetuou a reapresentação retrospectiva das informações contábeis comparativas correspondentes ao exercício de 2024, tampouco dos saldos de abertura aplicáveis, conforme requerido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Consequentemente, os saldos comparativos do ativo imobilizado, do patrimônio líquido e, quando aplicável, do resultado do exercício de 2024 não refletem os efeitos das referidas correções, comprometendo a comparabilidade das demonstrações contábeis apresentadas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com essas normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 'carve-out'". Somos independentes em relação à Filial, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de



Contabilidade, e cumprimos as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Incerteza Relevante Relacionada com a Continuidade operacional

Chamamos a atenção, pois em 31 de dezembro de 2025, a Filial apresenta Passivo a Descoberto no montante de R\$ 1.600.825, situação que indica a existência de incerteza quanto à sua capacidade de continuidade operacional. As demonstrações financeiras “carve-out” foram preparadas com base no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Filial e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos ativos ou dos passivos que poderiam ser requeridos caso não seja restabelecido o equilíbrio econômico-financeiro da Filial. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Base de elaboração das demonstrações financeiras “carve-out” e restrição sobre distribuição e uso

As demonstrações financeiras “carve-out” foram elaboradas pela administração da Filial com o propósito específico de serem utilizadas no processo de prestação de contas com os investidores e atender ao disposto no art. 33, inciso I, da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022. Consequentemente, essas demonstrações financeiras “carve-out” podem não ser adequadas para outro fim.

Nosso relatório destina-se exclusivamente para a utilização e informação no processo de prestação de contas com os investidores e cumprimento a resolução 86 da CVM e não deve ser distribuído ou utilizado por outras partes que não o Prime Hotéis e Eventos Ltda., e a Filial Hotel. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas em 31 de dezembro de 2024

As demonstrações financeiras “carve-out” referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por nós, tendo sido emitido relatório de auditoria, em 09 de outubro de 2026, contendo opinião com ressalva. A modificação da opinião decorreu da impossibilidade de obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre parte do saldo da rubrica Outras Contas a Pagar, em razão da não disponibilização integral, pela Administração, dos relatórios e informações solicitados no decorrer dos trabalhos de auditoria. O referido relatório também incluiu parágrafo específico relacionado à continuidade operacional da Filial.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras “carve-out”

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras “carve-out” de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras “carve-out” livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras “carve-out”, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Filial continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras “carve-out”, a não ser que a administração pretenda liquidar a Filial ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Filial são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras “carve-out”.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras “carve-out”

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras “carve-out”, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras “carve-out”.

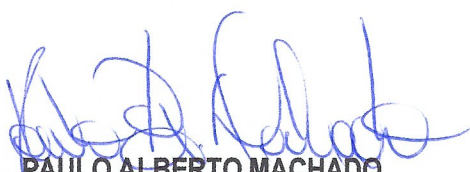
Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras “carve-out”, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Filial.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Filial. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras “carve-out” ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Filial a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras “carve-out”, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras “carve-out” representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre (RS), 13 de outubro de 2026.



PAULO ALBERTO MACHADO
Contador CRC (SC) nº 035.797/O-8

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADOS EM
(Em Reais)

ATIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	04	198.565	32.217
Contas a Receber de Clientes	05	2.733.053	936.947
Outros Créditos	05	1.872.125	506.345
Despesas Antecipadas		5.840	-
Total do Ativo Circulante		4.809.583	1.475.509
Investimento		1.111	695
Imobilizado	06	313.744	810.523
Intangível	07	240.000	-
Total do Ativo Não Circulante		554.855	811.218
TOTAL DO ATIVO		5.364.438	2.286.727

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis"

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADOS EM
(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE			
Fornecedores	08	728.774	563.448
Obrigações Sociais	09	174.334	468.705
Obrigações Tributárias	10	358.197	223.151
Adiantamento de Clientes	08	1.569.259	427.456
Partes Relacionadas	08	1.953.803	1.953.803
Outras Obrigações	08	1.151.675	1.158.140
Total do Passivo Circulante		5.936.042	4.794.703
NÃO CIRCULANTE			
Obrigações Tributárias	10	1.029.221	-
Total do Passivo Não Circulante		1.029.221	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)			
Prejuízos Acumulados		(1.600.825)	(2.507.976)
Total do Patrimônio Líquido		(1.600.825)	(2.507.976)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		5.364.438	2.286.727

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis"

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM
(Em Reais)

	Nota	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita Operacional Líquida	12	9.714.339	2.774.219
(-) Custos dos Produtos e Serviços Vendidos		(280.325)	(152.759)
Lucro Bruto		9.434.014	2.621.460
<i><u>Despesas/Receitas Operacionais</u></i>			
Despesas de Vendas		(58.509)	(48.709)
Despesas Administrativas	13	<u>(7.885.527)</u>	<u>(4.269.367)</u>
Total das Despesas Operacionais		<u>(7.944.036)</u>	<u>(4.318.076)</u>
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras		1.489.978	(1.696.616)
Receitas Financeiras	14	53.812	356
Despesas Financeiras	14	(495.093)	(125.007)
Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		1.048.697	(1.821.267)
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	17	-	-
Lucro/Prejuízo do Exercício		<u>1.048.697</u>	<u>(1.821.267)</u>
Lucro/Prejuízo por Quota	16	41,95	(72,85)

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis"

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM
(Em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado do Exercício	<u>1.048.697</u>	<u>(1.821.267)</u>
Ajustes de Exercícios Anteriores	<u>(141.546)</u>	<u>(46.046)</u>
Resultado Abrangente Total do Exercício	<u>907.151</u>	<u>(1.867.313)</u>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis"

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.
MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(Em Reais)

	Lucros/Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido Total
Em 31 de dezembro de 2023	(640.663)	(640.663)
Prejuízo do Exercício	(1.821.267)	(1.821.267)
Ajuste de Exercícios Anteriores	(46.046)	(46.046)
Em 31 de dezembro de 2024	(2.507.976)	(2.507.976)
Resultado do Exercício	1.048.697	1.048.697
Ajuste de Exercícios Anteriores	(141.546)	(141.546)
Em 31 de dezembro de 2025	(1.600.825)	(1.600.825)

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis"

PRIME HOTÉIS E EVENTOS LTDA.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM
MÉTODO INDIRETO
(Em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Exercício	1.048.697	(1.821.267)
Ajustes:		
Depreciação e Amortização	126.653	30.769
Ajustes de Exercícios Anteriores	(141.546)	(46.046)
Resultado do Exercício Ajustado	1.033.804	(1.836.544)
Contas a Receber de Clientes	(1.796.106)	(674.450)
Outros Créditos	(1.365.780)	(498.897)
Despesas Antecipadas	(5.840)	-
(Aumento) ou Diminuição do Ativo	(3.167.726)	(1.173.347)
Fornecedores	165.326	210.395
Obrigações Sociais	(294.371)	339.238
Obrigações Tributárias	1.164.267	198.860
Adiantamento de Clientes	1.141.803	332.686
Outras Obrigações	(6.465)	959.255
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	2.170.560	2.040.434
Total das Atividades Operacionais	<u>36.638</u>	<u>(969.457)</u>
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisição de Imobilizado	(25.290)	(541.943)
Baixa de Imobilizado	155.416	-
Quotas em Cooperativa de Crédito	(416)	(695)
Total das Atividades de Investimentos	<u>129.710</u>	<u>(542.638)</u>
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Partes Relacionadas	-	1.530.118
Total das Atividades de Financiamentos	<u>-</u>	<u>1.530.118</u>
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>166.348</u>	<u>18.023</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	32.217	14.194
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	198.565	32.217

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis"

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO
ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em Reais)

1. Contexto operacional

Prime Hotéis e Eventos Ltda, registrado no CNPJ sob nº 29.250.688-0001-40, localizado na Avenida Garibaldina, nº 1441, Garibaldina, Garibaldi, RS, tem como objeto social a administração de hotéis, a gestão e administração da propriedade imobiliária, os serviços de organização de feiras, congressos, eventos e festas, os serviços de alimentação para eventos e recepções, os serviços de aluguel de imóveis próprios e os serviços de aluguel de móveis, utensílios e aparelhos de uso doméstico e pessoal.

As presentes demonstrações contábeis referem-se exclusivamente às operações da filial **HOTEL**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.250.688-0002-20, localizada localizada na Avenida Garibaldina, nº 1441, Garibaldina, Garibaldi, RS.

Estas demonstrações contábeis foram preparadas para elaboradas com a finalidade específica de atender ao disposto no art. 33, inciso I, da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, e contemplam exclusivamente os ativos, passivos, receitas, custos, despesas e fluxos de caixa atribuídos às operações da referida filial no exercício findo em 31/12/2025.

A emissão destas demonstrações contábeis foi autorizada pela Administração em 08 de outubro de 2026.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas em conformidade com a legislação comercial e fiscal em vigor, com observância da Lei 6404/76 das Sociedades por ações, dos Princípios Fundamentais de Contabilidade, bem ação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

(ii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

(iii) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação data na qual a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Empresa se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Empresa tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Empresa avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (impairment).

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo.

É composto por saldos em conta corrente, aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeitas a insignificante risco de mudança de valor e resgatáveis em até 90 dias.

3.6. Contas a receber

As contas a receber de condôminos e outros clientes correspondem principalmente às taxas de condomínios, valores originados de locações no decurso normal das atividades do Condomínio.

As contas a receber de clientes no curto prazo inicialmente são reconhecidas pelo custo da operação e as de longo prazo pelo custo Ajustado a Valor Presente (AVP).

Subsequentemente essas contas são mensuradas pelo Custo Amortizado (CA) com o uso do método da taxa de juros efetiva, líquido de reduções ao valor recuperável (perdas no recebimento de créditos).

3.7. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são principalmente obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são inicialmente reconhecidas pelo custo e subsequentemente mensuradas pelo Custo Amortizado (CA) com o uso do método de taxa de juros efetiva.

3.8. Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

3.9 Imobilizado

Os ativos imobilizados são inicialmente reconhecidos pelo custo, que compreende seu preço de compra mais qualquer custo diretamente atribuível ao ativo para deixá-los nas condições pretendidas. Após o reconhecimento inicial os ativos imobilizados são mensurados pelo custo menos a depreciação acumulada.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

3.10 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de resgate é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em andamento, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

3.11. Demais ativos, passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Entidade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Entidade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro.

Estão demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos quando aplicável dos correspondentes rendimentos, encargos e atualizações monetárias incorridas até a data do balanço e no caso dos ativos retificados por provisão para perdas quando necessário.

3.12. Tributos sobre o lucro

Os tributos sobre o lucro do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social correntes.

O tributo é reconhecido na demonstração do resultado exceto na proporção em que estiver relacionado com itens reconhecidos diretamente no patrimônio, nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço do país em que a Entidade atua e gera lucro.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas pela entidade nas declarações de imposto de renda com relação as situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações.

Estabelece provisões quando apropriado com base nos valores que deverão ser pagos as autoridades fiscais.

3.13 Reconhecimento de receitas e despesas

A receita de vendas compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos e das devoluções.

A Empresa reconhece a receita quando:

- (i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- (ii) É provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Empresa; e,
- (iii) Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Empresa.

O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido resolvidas. A Empresa baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

3.14 Julgamento e uso de estimativas contábeis

A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Empresa se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações contábeis, são:

- a) Créditos de liquidação duvidosa que são inicialmente provisionados e posteriormente lançados para perda quando esgotadas as possibilidades de recuperação;
- b) Probabilidade de perda dos passivos contingentes, avaliados em conjunto a assessoria jurídica da Empresa;
- c) Expectativa de êxito dos passivos contingentes, avaliados em conjunto a assessoria jurídica da entidade;
- d) As taxas e prazos aplicados na determinação do ajuste a valor presente de certos ativos e passivos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de estimativa. Essas estimativas e premissas são revisadas periodicamente.

NOTA 04 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa	1.511	1.356
Bancos Conta Movimento	228	1
Aplicações Financeiras	196.826	30.860
Total	198.565	32.217

As aplicações financeiras são remuneradas por 100% do CDI.

NOTA 05 - CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E DEMAIS CONTAS A RECEBER

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Duplicatas a Receber Clientes	1.237.264	567.163
Créditos Transitórios	335.127	4.837
Cartão de Crédito	1.158.325	364.947
Contas a Receber de Clientes	2.733.053	936.947
Adiantamento a Fornecedores (a)	1.872.125	505.751
Outros	-	594
Outros Créditos	1.872.125	506.345
Total a Receber de Clientes	2.733.053	936.947
Total das Demais Contas a Receber	1.872.125	506.345
Total Geral	4.605.178	1.443.292

Aging List Contas a Receber de Clientes	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vencidos até 30 dias	436.915	149.630
Vencidos de 31 a 180 dias	1.201.515	412.538
Vencidos de 181 a 360 dias	300.379	103.064
A vencer até 30 dias	436.915	149.912
A vencer de 31 a 90 dias	218.457	74.956
A vencer de 91 a 360 dias	138.872	46.847
Contas a Receber de Clientes	2.733.053	936.947

(a) Os saldos de adiantamento a fornecedores referem-se, principalmente, a valores registrados em favor da matriz, destinados ao reembolso de despesas gerais, como folha de pagamento, contas de telefone, taxas e outras despesas operacionais, bem como a valores relacionados ao restaurante, decorrentes dos repasses referentes aos consumos dos hóspedes do hotel.

NOTA 06 - ATIVO IMOBILIZADO

	Móveis e Utensílios	Computadores e periféricos	Bens Em Andamento	Total
Taxas anuais de depreciação	10%	20%		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	67.981	231.368	299.349
Custo	-	69.185	231.367	300.552
Depreciação Acumulada	-	(1.204)	-	(1.204)
Valor contábil líquido	-	67.981	231.367	299.348
Adições	199.912	-	342.032	541.944
Depreciação	(16.932)	(13.837)	-	(30.769)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	182.980	54.144	573.399	810.523
Custo	199.912	69.185	573.399	842.496
Depreciação Acumulada	(16.932)	(15.041)	-	(31.973)
Valor contábil líquido	182.980	54.144	573.399	810.523
Adições	12.935	12.355	-	25.290
Transferências (a)	119.079	-	(419.079)	(300.000)
Baixas (b)	(1.096)	-	(154.320)	(155.416)
Depreciação	(51.337)	(15.316)	-	(66.653)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	262.561	51.183	-	313.744
Custo	330.830	81.540	-	412.370
Depreciação Acumulada	(68.269)	(30.357)	-	(98.626)
Valor contábil líquido	262.561	51.183	-	313.744

- (a) Em 2025, foram realizadas reclassificações nas contas do ativo imobilizado, decorrentes da revisão da natureza dos gastos anteriormente registrados em Bens em Andamento, no montante de R\$ 419.079, sendo R\$ 300.000 transferidos para o ativo intangível, relativos ao direito de uso da marca "PLAZA", e R\$ 119.079 reclassificados para móveis e utensílios, após análise para identificação e adequada classificação dos bens.
- (b) Em 2025, foram realizadas baixas no ativo imobilizado no montante de R\$ 155.416, sendo R\$ 154.320 referentes a Bens em Andamento, dos quais R\$ 141.546 correspondem a ajustes de exercícios anteriores, decorrentes da identificação de despesas indevidamente ativadas, e o saldo remanescente refere-se a regularizações contábeis. Adicionalmente, R\$ 1.096 correspondem a baixas de móveis e utensílios.

NOTA 07 – INTANGÍVEL

	Marcas e Patentes	Total
Taxas anuais de amortização	10%	
Saldo em 31 de dezembro de 2024		
Custo	-	-
Valor líquido contábil	-	-
Transferência Imobilizado	300.000	300.000
Amortização	(60.000)	(60.000)
Saldo Final	240.000	240.000
Saldo em 31 de dezembro de 2025		
Custo	300.000	300.000
Amortização Acumulada	(60.000)	(60.000)
Valor líquido contábil	240.000	240.000

O Ativo Intangível refere-se ao direito de uso da marca Plaza, conforme contrato firmado com a Rede Plaza de Hotéis, que contempla a utilização da marca, transferência de know-how, capacitação e suporte operacional. O contrato estabelece uma taxa de adesão de R\$ 300.000, sendo 10% (R\$ 30.000) pagos na assinatura e os 90% restantes em parcelas mensais, calculadas conforme o percentual de vendas do empreendimento, limitadas a 24 meses. Adicionalmente, prevê taxa mensal de cessão da marca correspondente a 1,8% da receita bruta do hotel, com pagamento até o 15º dia útil do mês subsequente. O contrato possui vigência de 10 anos, contados a partir da autorização formal para o início das atividades operacionais do hotel, sendo o direito de uso da marca amortizado pelo método linear ao longo desse período.

NOTA 08 - FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fornecedores de Mercadorias	556.777	246.728
Fornecedores de Serviços	168.861	212.039
Outros Fornecedores	3.136	104.681
Contas a Pagar Fornecedores	728.774	563.448
Adiantamento de Clientes (a)	1.569.259	427.456
Partes Relacionadas (b)	1.953.803	1.953.803
Outras Obrigações (c)	1.151.675	1.158.140
Parcela Circulante	4.674.737	3.539.399
Total Geral	5.403.511	4.102.847

Aging List Contas a Pagar	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vencidos até 30 dias	170.332	131.693
Vencidos de 31 a 180 dias	93.195	72.053
Vencidos de 181 a 360 dias	191.421	147.996
A vencer até 30 dias	239.078	184.842
A vencer de 31 a 90 dias	17.617	13.620
A vencer de 91 a 360 dias	17.131	13.244
Contas a Pagar a Fornecedores	728.774	563.448

(a) Referem-se a valores recebidos antecipadamente de hóspedes, empresas e agências de turismo, principalmente para reservas e serviços de hospedagem. Esses valores são compensados conforme a utilização dos serviços, mediante os respectivos fechamentos de contas e registros de faturamento.

(b) Referem-se às obrigações da Filial perante a Matriz no valor de R\$ 1.074.405 vinculada aos contratos de mútuo nº 002 e nº 004 e a Incorporadora VJeJ Empreendimentos Ltda, no valor de R\$ 879.398, vinculada ao contrato de mútuo nº 003. Essas obrigações decorrem de pagamentos de despesas efetuados em nome da Filial, aportes financeiros, transferências e compensações de valores entre as partes. Considerando a insuficiência atual de fluxo financeiro da Filial, não há prazos fixos estabelecidos para a liquidação dessas obrigações.

(c) Os saldos de outras obrigações referem-se, principalmente, a valores decorrentes de obrigações trabalhistas e tributárias de responsabilidade de outras empresas do grupo econômico, predominantemente da Matriz, cujos pagamentos foram realizados pelo Hotel, originando valores a serem ressarcidos ou compensados entre as partes.

NOTA 09 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Salários a Pagar	42.316	72.111
Provisão de Férias	78.650	71.914
INSS e IRRF	39.673	327.878
FGTS	10.762	(7.333)
Outras Obrigações	2.933	4.135
Total de Obrigações Sociais	174.334	468.705

NOTA 10 - OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ISS	209.506	111.184
PIS	23.558	20.835
COFINS	108.715	96.136
Retenções de Impostos	16.418	2.508
IPTU	-	(7.512)
Total Circulante	358.197	223.151
ISS Parcelamento	29.670	-
Receita Federal – Parcelamentos (a)	999.551	-
Total Não Circulante	1.029.221	-

(a) Os parcelamentos tributários referem-se a débitos junto à Receita Federal do Brasil, relativos a PIS, COFINS e demais tributos federais declarados em DCTF, acrescidos dos respectivos encargos. Durante o exercício de 2025, a Filial formalizou dois parcelamentos, em janeiro e setembro, ambos com prazo de pagamento de 60 parcelas mensais.

NOTA 11 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 2024, a Filial apresentava ações de natureza trabalhista, cujos riscos de perda foram classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação dos assessores jurídicos, no montante de R\$ 40.529, para as quais não foram constituídas provisões. Em 2025, a Filial não apresentou processos judiciais em andamento, independentemente de sua natureza.

NOTA 12 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de Serviços	12.061.010	3.650.659
Total Receita Operacional Bruta	12.061.010	3.650.659
(-) Impostos s/ Faturamento	(740.719)	(328.311)
(-) Deduções da Receita Bruta	(1.542.427)	(537.321)
(-) Deduções Por Repasse	(63.525)	(10.808)
Total Dedução Receita Operacional	(2.346.671)	(876.440)
Total Receita Operacional Líquida	9.714.339	2.774.219

NOTA 13 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Despesas Operacionais (a)	(2.338.637)	(389.808)
Despesas com Pessoal	(2.254.553)	(1.571.141)
Utilidades e Serviços	(1.056.819)	(674.297)
Despesas Contratuais com Aluguéis e Serviços (b)	(1.052.573)	(377.024)
Deduções Contratuais	(445.441)	(365.609)
Condomínio e Chamadas Extraordinárias	(187.027)	(140.920)
Manutenção e Conservação	(174.746)	(48.025)
Serviços de Terceiros	(157.063)	(292.887)
Depreciações	(66.653)	(30.769)
Impostos e Taxas	(66.115)	(2.349)
Amortizações	(60.000)	-
Seguro de Responsabilidade Civil	(17.520)	(24.233)
IPTU	(8.380)	(14.619)
Reembolso de Despesas a Empresa Coligada	-	(337.686)
Total Despesas Administrativas	(7.885.527)	(4.269.367)

(a) Referem-se aos gastos incorridos na operação hoteleira, abrangendo materiais de consumo, suprimentos para unidades habitacionais, itens de limpeza e descartáveis, serviços e atendimentos aos hóspedes, despesas com eventos e entretenimento, lavanderia de enxovais e uniformes, reposição de materiais e locação de móveis, materiais e utensílios necessários à execução das atividades operacionais.

(b) Compreendem gastos com locação de bens, móveis e equipamentos, bem como serviços contratados de terceiros, necessários à manutenção da estrutura e ao desenvolvimento das atividades operacionais da Filial Hotel.

NOTA 14 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas Financeiras		
Renda sobre Aplicação Financeira	34	34
Juros Ativos	2.009	66
Descontos Obtidos	4.183	107
Outras Receitas Financeiras	47.586	149
Total das Receitas Financeiras	53.812	356
Despesas Financeiras		
Taxas de Cartão Débito/Crédito	(291.848)	(114.004)
Despesas Bancárias	(5.011)	(1.465)
Juros Passivos	(196.560)	(1.164)
Descontos Concedidos	-	(130)
Multas	-	(8.244)
Despesas Financeiras com Empréstimos	(1.674)	-
Total das Despesas Financeiras	(495.093)	(125.007)
Resultado Financeiro Líquido	(441.281)	(124.651)

NOTA 15 - INFORMAÇÃO SUPLEMENTAR - EBITDA (LAJIDA)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita Operacional Líquida	9.714.338	2.774.219
Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(280.325)	(152.759)
Lucro Operacional Bruto	9.434.013	2.621.460
(-) Despesas com Vendas	(58.509)	(48.709)
(-) Despesas Gerais, Administrativas e Operacionais	(7.885.527)	(4.269.367)
(+) Depreciação / Amortização	126.653	30.769
EBITDA	1.616.630	(1.665.847)
% sobre Receita Operacional Líquida	16,64%	(60,05%)

NOTA 16 - RESULTADO POR QUOTA

O lucro básico e diluído por quota é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos quotistas da sociedade, pela quantidade de quotas emitidas.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Numerador		
Lucro/Prejuízo atribuível aos quotistas	1.048.697	(1.821.267)
Total	1.048.697	(1.821.267)
Quantidade de Quotas	25.000	25.000
Total	25.000	25.000
Resultado básico e diluído por quotas (em Reais)		
Valor da Quota	41,95	(72,85)

NOTA 17 - IMPOSTO E DE RENDA E CSLL CORRENTES

O empreendimento hoteleiro constitui estabelecimento filial de pessoa jurídica tributada pelo regime do lucro real, cuja apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido é realizada de forma centralizada, considerando os resultados fiscais de todos os seus estabelecimentos. Embora tenha apresentado resultado contábil positivo no exercício, a pessoa jurídica apresentou prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da contribuição social, não resultando em tributos correntes devidos no período.

Na elaboração das presentes demonstrações financeiras "carve-out", a Administração adotou como critério não atribuir ao empreendimento despesas tributárias hipotéticas calculadas como se constituísse uma entidade tributária independente. Consequentemente, não foram reconhecidas despesas de imposto de renda e contribuição social correntes no resultado do empreendimento.

NOTA 18 - COBERTURA DE SEGUROS (Não Auditado)

A administração considera que o montante de cobertura de seguros é suficiente para cobrir eventuais sinistros em suas instalações produtivas e administrativas.

NOTA 19 - CONTINUIDADE OPERACIONAL

Em 31 de dezembro de 2025, a Filial apresenta passivo a descoberto de R\$ 1.600.825 e capital circulante líquido negativo de R\$ 1.126.459. A Administração destaca que o exercício de 2025 registrou lucro líquido de R\$ 1.048.697 e EBITDA de R\$ 1.616.630 (Nota 15), revertendo o prejuízo apurado em 2024 e reduzindo o passivo a descoberto em R\$ 907.151. Os débitos tributários federais foram parcelados em 60 parcelas mensais (Nota 10) e as obrigações com partes relacionadas (Nota 08) não possuem prazo fixo de exigibilidade, sendo liquidadas conforme a geração de caixa da Filial. Com base nesse desempenho e em suas projeções, a Administração entende que a Filial reúne condições de restabelecer o equilíbrio patrimonial e dar continuidade às suas operações, razão pela qual as presentes demonstrações contábeis foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional.