

EXCELSIOR S/A HOTÉIS DE TURISMO Relatório da Diretoria - Senhores Acionistas: Cumprindo as disposições legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação e deliberação de V. Sas., o Balanço Patrimonial e demais demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2023. Colocamo-nos à disposição para as informações e esclarecimentos que julgarem necessários. Porto Alegre, 11 de abril de 2024.			CNPJ Nº 92.995.398/0001-61 NIRE: 43300016617 A Diretoria Valores Expressos em Reais - R\$ (1)		
BALANÇO PATRIMONIAL			DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2023			EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2023		
ATIVO	31/12/2023	31/12/2022			
ATIVO CIRCULANTE	7.448.916	3.925.873	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	13.207.349	10.004.741
DISPONIBILIDADES IMEDIATAS	6.303.697	3.126.664	SERVIÇOS PRESTADOS	11.259.162	8.518.605
CLIENTES	110.477	59.269	RECEITA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO	117.357	-
OUTROS CRÉDITOS	1.000.476	701.020	VENDAS DE MERCADORIAS	1.830.830	1.486.136
ESTOQUES	27.495	32.802	(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(724.236)	(593.860)
DESPESAS DIFERIDAS	6.770	6.119	IMPOSTOS S/VENDAS OU SERVIÇOS	(724.236)	(593.410)
ATIVO NÃO CIRCULANTE	2.932.453,17	2.941.148	VENDAS/SERVIÇOS CANCELADOS	-	(450)
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	258.435	252.191	RECEITAS OPERACIONAIS DIVERSAS	570.031	543.504
INVESTIMENTOS	109.705	109.705	LOCAÇÕES DE ESPAÇOS	570.031	543.504
IMOBILIZADO LÍQUIDO	2.559.636	2.574.575	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	13.053.144	9.954.385
INTANGÍVEL LÍQUIDO	4.678	4.678	(-) CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	(7.041.976)	(6.100.568)
TOTAL DO ATIVO	10.381.369	6.867.021	CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(7.041.976)	(6.100.568)
PASSIVO			RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	6.011.168	3.853.817
PASSIVO CIRCULANTE	1.457.344	1.396.304	DESPESAS OPERACIONAIS	(2.110.800)	(1.567.796)
FORNECEDORES	361.486	232.056	DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(2.409.207)	(1.718.695)
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	380.795	380.795	RECEITAS FINANCEIRAS	512.998	308.469
OBRIGAÇÕES SOCIAIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS	573.266	585.610	DESPESAS FINANCEIRAS	(214.590)	(167.570)
CONTAS A PAGAS	47.310	81.590	OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	-	10.000
OUTRAS OBRIGAÇÕES	42.404	49.172	RESULTADO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	3.900.368	2.286.021
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	52.084	67.081	IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	666.711	1.113.772	LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	3.900.368	2.286.021
DEBÍTOS COM PARTES RELACIONADAS	150.115	170.872	LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO POR AÇÃO	0,51	(0,35)
FINANCIAMENTOS	378.519	794.123	As explicativas são parte integrantes das demonstrações contábeis		
OUTRAS OBRIGAÇÕES	138.077	148.778	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.257.314	4.356.945	EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2023		
CAPITAL SOCIAL	4.520.000	4.520.000	EVENTOS	CAPITAL	RESERVA
RESERVAS DE CAPITAL	937.205	937.205	SALDOS EM 31/12/2021	4.520.000	626.287
RESERVA LEGAL	904.000	740.588	Resultado Líquido do Exercício	-	-
RESERVA DE LUCROS	1.896.109	-	Ajustes de exercícios anteriores:	-	2.286.021
PREJUÍZOS ACUMULADOS	-	(1.840.848)	Retificações de Exercícios Anteriores	-	-
TOTAL DO PASSIVO	10.381.369	6.867.021	Destinação do Lucro:	(38.958)	-
As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações contábeis			Reserva Legal	-	114.301
			Compensação do Prejuízo	-	(114.301)
			SALDOS EM 31/12/2022	4.520.000	740.588
			Resultado Líquido do Exercício	-	-
			Ajustes de exercícios anteriores:	-	3.900.368
			Retificações de Exercícios Anteriores	-	-
			Destinação do Lucro:	-	-
			Reserva Legal	-	163.412
			Reserva de Lucros	-	1.896.109
			Compensação do Prejuízo	-	-
			SALDOS EM 31/12/2023	4.520.000	2.800.109
			As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações contábeis		
			Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.		
1. Fluxos de caixa das atividades operacionais			Nota 1 – Contexto Operacional: A Cia., com sede em Porto Alegre/RS tem por objeto principal a atividade de hotelaria. Nota 2 - Apresentação das demonstrações contábeis: As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, Lei nº 6404/76 e as alterações trazidas pela Lei nº 11.638/07 e a Lei nº 11.941/09, além das Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Nota 3 - Passivos contingentes: Conforme as práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes, a Cia. realizou provisão das contingências passivas de processos judiciais prováveis de suas ações trabalhistas com base nos valores estimados pelos profissionais habilitados. Possui ainda, uma contingência de R\$ 121.938,84 em valores de processos trabalhistas considerados possíveis e, por isso, não provisionados no Balanço. Nota 4 - Eventos subsequentes: A redução gradativa das restrições da pandemia do Coronavírus, durante o Exercício de 2022, com a consequente retomada das atividades econômicas e viagens, assim como algumas medidas do governo com relação ao setor de hotelaria e eventos (Lei 14.148/21 do PERSE), que teve seu veto derrubado em março/22 e que reduziu a partir desta data a zero a alíquota dos impostos federais (Pis, Cofins, IRPJ e CSLL) da Cia., permitiram uma rápida retomada da Excelsior, no que diz respeito aos resultados positivos, com a redução significativa de seus prejuízos acumulados. Existe uma boa expectativa para que os resultados dos próximos exercícios promovam a contínua redução destes prejuízos. Nota 5 - Ônus reais e Garantias sobre ativos: Para que houvesse cumprimento das obrigações e estabilização do fluxo de caixa ao final do Exercício de 2020 e 2021, foi adquirido financiamento junto ao BADESUL Desenvolvimento S/A - Agência de Fomento, tendo sido oferecido como garantia parte do ativo imobilizado (prédios) da Cia. Foram realizados os pagamentos de todas as parcelas vencidas durante o Exercício de 2023, não constando nenhuma pendência quanto a esta obrigação. A empresa espera realizar a quitação deste empréstimo até o final do Exercício de 2025. Nota 6 - Principais práticas contábeis: 6.1 Apuração do Resultado: As receitas e despesas estão demonstradas obedecendo ao regime de competência. 6.2 Ativo circulante e não circulante: a) Disponibilidades Imediatas: Compõem este saldo o caixa representado pelos recursos disponíveis em moeda corrente nacional na data de seu fechamento, pelos depósitos em instituições financeiras e pelos valores mantidos em aplicações de liquidez imediata. b) Clientes: O saldo dessa conta corresponde ao valor a receber de diversos clientes. c) Outros créditos: Estão representados neste grupo os saldos de impostos a recuperar e/ou compensar, os adiantamentos a empregados e fornecedores, além dos valores a receber junto às operadoras de cartão de crédito. d) Estoques: O estoque da empresa é composto de mercadorias para revenda e aplicadas na prestação de serviços, além de materiais de uso e consumo utilizados na operação do hotel. Todos os estoques estão avaliados pelo custo médio de aquisição. e) Despesas diferidas: O saldo desta conta corresponde aos valores das despesas pagas antecipadamente. f) Realizável a longo prazo: Compõem este grupo os valores depositados em juízo a título de garantia trabalhista ou para benefícios fiscais, além de aplicações de longo prazo avaliadas pelo valor justo e saldos a receber junto a pessoas ligadas a empresa. g) Investimentos: Os valores de investimentos são representados por aplicações em outras companhias, avaliadas pelo custo de aquisição. h) Imobilizado e Intangível: Estão registrados pelo custo de aquisição e deduzido das respectivas depreciações/amortizações calculadas pelo método linear de acordo com a vida útil estimada dos bens. 6.3 Passivo circulante e não circulante: a) Fornecedores: O saldo dessa conta corresponde ao valor a pagar aos seus fornecedores de diversos materiais. b) Empréstimos e financiamentos (circulante): Compõem este saldo as parcelas a serem pagas junto ao Banco Badesul, referente ao empréstimo tomado em 2020 a fim de manter a continuidade operacional e o cumprimento de obrigações de curto prazo da Cia. Em 2021 foram retiradas mais duas parcelas (totalizando 3 parcelas recebidas de R\$ 500 mil cada) a fim de estabilizar o fluxo de caixa da Cia.. O empréstimo de R\$ 1.500.000,00 (+ despesas bancárias) deverá ser quitado até o final do Exercício de 2025 (48 parcelas tendo sido paga a primeira em 10/12/2021 e a última ficando para 10/11/2025). O empréstimo foi tomado a taxa de 5% a.a. + correção pela Selic. As parcelas deste financiamento encontram-se em dia. c) Obrigações Sociais, trabalhistas e tributárias: Compõem o saldo deste grupo as obrigações trabalhistas (inclusive referentes a processos judiciais da mesma natureza) a pagar, encargos e impostos diretos e indiretos a receber, o além de parcelamentos de tributos a pagar no curto prazo. Houve nova adesão a parcelamento em 2022, suspendendo a obrigação referente a tributos devidos com P.A. no ano de 2004. Aproveitou-se da derrubada do veto da Lei 14.148/21 do PERSE (Programa Especial de retomada do setor de eventos), que abrange à atividade de hotelaria, para tributar suas operações à alíquota zero para os tributos Pis, Cofins, IRPJ e CSLL, considerando o cálculo do Lucro de exploração onde 100% das suas atividades estão abrangidas pelo programa. d) Contas a pagar: Compõem o saldo deste grupo os valores de água, aluguéis, cartões, contas telefônicas, honorários, iptu, processos e seguros a pagar. e) Outras obrigações: Referem-se principalmente por valores recebidos antecipadamente de clientes. e) Débitos com partes relacionadas: Referem-se a valores a pagar a partes relacionadas. f) Financiamentos (não circulante): Compõem este grupo o saldo junto ao Badesul (citado no item b desta mesma nota) a serem pagos no longo prazo (parcelas vencidas após 31/12/2023). g) Outras obrigações (não circulante): Está composto pelos valores de parcelamentos fazendários a serem recolhidos em longo prazo, além dos saldos de provisões de contingências trabalhista. Nota 7 - Patrimônio Líquido: a) Capital Social: O capital social da empresa, subscrito no valor de R\$ 4.520.000,00 (quatro milhões, quinhentos e vinte mil reais) está representado por 1.311.761 (um milhão, trezentas e onze mil, setecentos e sessenta) ações ordinárias e 2.252.903 (dois milhões, duzentos e cinquenta e dois mil, novecentos e três) ações preferenciais, todas sem valor nominal e pertencentes a acionistas domiciliados no país. b) Reservas de Capital: São reservas de reavaliação de ativos (terrenos). c) Reserva Legal: A Cia. possui saldo de Reserva Legal constituída no valor de R\$ 904.000,00, tendo destinado 5% do seu lucro líquido do período conforme legislação vigente. d) Reserva de Lucros, o saldo para constituição da Reserva da Subvenção, referente ao Perse, seria de R\$ 1.994.321,70, contudo, devido ao prejuízo acumulado do exercício 2022 e a Reserva Legal do ano vigente, foi constituído o valor de R\$ 1.896.108,93, compondo o saldo residual de R\$ 98.212,77 conforme legislação vigente.		
2. Atividades de Investimentos					
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(217.092)	(236.916)			
Resgates (aplicações) de títulos de valores mobiliários	-	449			
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(217.092)	(236.467)			
3. Atividades de financiamentos					
Empréstimos tomados de partes relacionadas	319.506	256.285			
Empréstimos pagos a partes relacionadas	(340.263)	(334.828)			
Empréstimos tomados (instituições financeiras)	612.506	580.691			
Empréstimos pagos (instituições financeiras)	(993.300)	(961.485)			
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(401.552)	(459.338)			
Aumento nas disponibilidades	3.177.034	1.501.175			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.126.663	1.625.488			
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.303.697	3.126.663			
As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações contábeis					
Ricardo Kruger Ritter			José Reinaldo Ritter		
Diretor - CPF 346.024.610-34			Diretor - CPF 315.912.640-49		
			Newton Augusto Mello de Oliveira		
			Contador - CRC/RS 084.645/O-1		