

HOTEL VILLAGE DO LAGO S.A.

CNPJ: 11.080.422/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em Reais

1) A SOCIEDADE E CONTEXTO OPERACIONAL

O HOTEL VILLAGE DO LAGO S.A., sociedade por ações, foi constituído em 07 de julho de 2009, com sede administrativa e foro na Avenida Coletora I nº 1.689, em Esmeraldas/MG – MG. Seu objeto social tem como propósito específico a incorporação e a exploração do empreendimento imobiliário compreendendo um hotel, denominado Hotel Village do Lago, situado em Esmeraldas – MG, para a prestação de serviços de hotelaria e demais atividades a ela inerentes, tendo como único acionista a L3R Empreendimentos e Participações Ltda.

As obras do hotel, já em estágio adiantado, estavam previstas de serem retomadas no segundo trimestre de 2020, com investimentos iniciais estimados em R\$ 30 milhões. Porém, devido à pandemia do corona vírus que chegou ao Brasil no começo de fevereiro de 2020, o reinício das obras foi postergado considerando-se a desaceleração econômica no Brasil, e foram retomadas no terceiro trimestre de 2021, tendo sido contratada a construtora Henrique & Henrique Engenharia Ltda, para conduzir a finalização das obras do Hotel, no formato de obra por administração, prevista para o segundo semestre de 2024.

O Hotel possui linha de financiamento com o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais – BDMG, por meio de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – BDMG/BF Nº 278.537/19, assinada em 18 de novembro de 2019, o valor de R\$ 10.000.000,00, tendo sido liberado em 20 de julho de 2020 o montante de R\$ 2.557.500,00, e no decorrer de 2023 o restante dos recursos, com carência de 36 meses e amortização em 84 parcelas, com vencimento da primeira parcela em 10/01/2023, sendo corrigido pelo INPC + 6% ao ano.

O Hotel contratou junto ao Banco Itaú, em 04 de maio de 2023, uma linha de crédito por meio de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB, o montante de R\$ 4.000.000,00, com carência de 06

P P P

meses e amortização em 42 parcelas fixas de R\$ 139.228,80, corrigido por taxa de juros remuneratórios de 1,42% ao mês (18,71% ao ano), com vencimento a partir de 04 de dezembro 2023, o saldo a pagar encontra-se a valor presente em 31 de dezembro de 2023.

Em 30 de maio de 2023 o Hotel contratou uma operação de empréstimo em moeda estrangeira através do Banco Itaú S/A, na modalidade "4131", recurso originário do Banco Itaú Nassau com garantia do Itaú Brasil, no montante de € 1.867.413,63, equivalentes a R\$ 10.000.000,00 ao câmbio da época, com prazo total de 60 meses. Para o Hotel não ficar sujeito a variação cambial, a operação foi objeto de derivativo (swap de moeda e juros) no mesmo momento da contratação, passando a empréstimo a ter um custo efetivo em Reais e encargos pós-fixados em CDI + 0,38% ao mês. O contrato teve carência de 6 meses para início dos pagamentos (Principal e Juros) e amortizações trimestrais a partir de 27 de novembro de 2023, até o final do contrato.

Já foi contratada a empresa que fará a administração do Hotel, após a conclusão das obras, prevista para o segundo semestre de 2024. Os estudos de viabilidade econômico-financeiro apontam para um retorno do investimento no prazo de 7 (sete) anos. A Sociedade encontra-se, portanto, em fase pré-operacional.

2) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Sociedade foram elaboradas e estão sendo apresentadas de conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias fechadas, que incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações, as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC's) aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicos (CPC's, ICPC's e OCPC's) emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

As principais práticas contábeis são:

- a) **Regime de competência** - É utilizado o regime de competência de exercícios no reconhecimento dos itens dos elementos das demonstrações contábeis, exceto para a do fluxo de caixa;
- b) **Caixa e equivalentes de caixa** - Representam o saldo de caixa, depósitos bancários a vista e aplicação financeira de curtíssimo prazo. São utilizados no gerenciamento de compromissos da Sociedade. Não representam riscos significantes de mudança de valores justos. São

P - Paulo P

demonstrados pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do exercício.

c) **Estoques** - Estão avaliados ao custo de aquisição;

d) **Demais ativos circulantes** - São apresentados a valores de realização.

e) **Imobilizado em andamento** – Demonstrado ao custo de aquisição e construção. A Sociedade não vê necessidade de ajustes aos valores dos seus ativos imobilizados, por entender que os valores contábeis atuais se aproximam dos seus respectivos valores justos, também em função do tempo de paralisação das obras e o crescente aumento dos preços dos materiais componentes de obras, anteriormente instalados.

f) **Passivos circulantes e não circulantes** – São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis quando legal ou contratualmente exigidos.

g) **Resultado do exercício** – A Sociedade apurou resultado, pelo regime de competência, de operações administrativas não vinculadas às obras de construção do hotel.

3) IMOBILIZADO EM CONSTRUÇÃO / INTANGÍVEL

	2023			2022
	Custo		Saldo	Custo
	Adições e Transf	Depreciação amortização		Saldo
IMOBILIZADO EM USO E EM CONSTRUÇÃO				
Terrenos	-	-	3.000.000,00	3.000.000,00
Máquinas, equipamentos	217.847,83	(433,37)	217.414,46	65.361,18
Instalações	374.255,74	-	374.255,74	294.568,68
Moveis e utensílios	1.065.634,61	(7.165,79)	1.058.468,82	32.894,41
Instalações em andamento	1.903.535,99	-	1.903.535,99	1.115.306,18
Obras em andamento	71.681.864,60	-	71.681.864,60	40.525.695,74
IMOBILIZADO TOTAL.....	75.243.138,77	(7.599,16)	78.235.539,61	45.033.826,19
INTANGÍVEL:				
Marcas e Patentes	800,00	(160,04) ^r	639,96	720,00

4) FINANCIAMENTOS

	2023	2022
Moeda nacional:		
Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais	9.745.844,52	3.248.484,59
Banco Itaú S/A	4.338.867,19	-
Itaú Unibanco – Nassau Branch	10.070.428,40	-

Total dos financiamentos	<u>24.155.140,11</u>	<u>3.248.484,59</u>
Vencimentos:		
Passivo circulante	<u>4.900.480,33</u>	<u>464.070,43</u>
Passivo não circulante	<u>19.254.659,78</u>	<u>2.784.414,16</u>

Os financiamentos em moeda nacional, para custear as obras do Hotel, são sujeitos à variação do INPC + 6% ao ano no caso do Banco BDMG, o Itau Unibanco Nassau variação do CDI mais juros de 0,38% ao mês, e financiamento do Banco Itaú S.A. cujos juros são prefixados em 1,42% a.m. (18,436% a.a.).

As garantias dos empréstimos e financiamentos são endossadas pelos sócios conforme contratos de financiamentos.

Operação com Swap

A Companhia contratou Junto ao Itaú Unibanco – Nassau Branch, operação de swap para substituição da exposição ao Euro pela variação do CDI, com o objetivo de proteção de empréstimo, como recursos para as obras de conclusão do Hotel.

A seguir é apresentada a principal operação de gerenciamento de risco de variação cambial da Companhia, na data de 31/12/23.

Instrumento	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Ponta ativa	Ponta Passiva	Efeito
Swap	mai/23	EUR + 8,3843% / CDI 4,75 a 4,80%	mai/28	9.626.555,86	10.070.428,40	-443.872,54

5) CONTINGÊNCIAS

A Companhia não possui nenhum passivo contingente e desconhece qualquer ação contra ou a favor, até a presente data, não possuindo contratos com assessoria jurídica.

6) ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

A Sociedade possui saldo de AFAC dos seguintes acionistas:

Acionista	2023	2022
• L3R Empreendimentos Ltda.	21.490.212,77	8.493.900,77
Total	21.490.212,77	8.493.900,77

6) CAPITAL SOCIAL

O capital social subscrito e integralizado é composto por 35.612.713 ações ordinárias, todas nominativas

Paulo

P

P

e sem valor nominal. A composição acionária é a seguinte:

<u>Acionistas</u>	<u>Quantidade de Ações Ordinárias</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
L3R Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>35.612.713</u>	<u>35.612.713</u>

7) EVENTOS SUBSEQUENTES

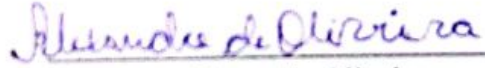
Através da AGE de 31 de março de 2024, foi aprovado por unanimidade o aumento de capital, por meio de AFAC – Adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$21.490.212,77 e R\$ 0,23 em moeda corrente nacional, totalizando um aumento de capital da ordem de R\$ 21.490.213,00.



Paulo Azevedo Fernandes
Diretor



Renato Paschoal Fernandes
Diretor



Alexandre Oliveira
Contador CRC MG – 70.757/O-8

