
2.0 Hotéis S.A.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
2.0 Hotéis S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da 2.0 Hotéis S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da 2.0 Hotéis S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da 2.0 Hotéis S.A. e da 2.0 Hotéis S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade

2.0 Hotéis S.A.

operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão 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.

Como parte de uma 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 individuais e consolidadas, 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e



2.0 Hotéis S.A.

consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 7 de março de 2025

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

2.0 Hotéis S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

| Ativo | Notas | Controladora | | Consolidado | | Passivo e Patrimônio Líquido | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Circulante | | | | | | Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7 | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 | Fornecedores | | 271 | 256 | 2.007 | 1.248 |
| Contas a receber | 8 | (0) | (0) | 17.964 | 2.236 | Obrigações fiscais e trabalhistas | 13 | 102 | 40 | 3.901 | 316 |
| Contas a receber Partes relacionadas | 9 | 310 | 310 | 226 | 226 | Mútuo com partes relacionadas. | 9.a | 13.325 | 13.401 | - | - |
| Mútuo com partes relacionadas | 9.a | 2.748 | 285 | - | - | Empréstimos | 14 | - | - | 23.891 | 13.805 |
| Custos com Projetos | | 357 | 357 | 357 | 357 | Outras contas a pagar | | - | - | 1.032 | 32 |
| Tributos a recuperar | | 150 | 139 | 4.875 | 1.189 | Dividendos a pagar | | 6.059 | - | 6.059 | - |
| Outras contas a receber | 10 | 778 | 778 | 826 | 831 | Total do passivo circulante | | 19.756 | 13.697 | 36.889 | 15.401 |
| Outros créditos | | 43 | 42 | 60 | 60 | Não circulante | | | | | |
| Total do ativo circulante | | 10.817 | 5.904 | 34.007 | 11.994 | Impostos diferidos | 21 | - | - | 12.702 | 17.725 |
| Não circulante | | | | | | Empréstimos | 14 | - | - | 40.660 | 90.493 |
| Contas a receber | 8 | - | - | 10.600 | - | Provisão para cobertura de passivo a descoberto | 11 | - | 2.249 | - | - |
| Depósitos e cauções | | 67 | 58 | 552 | 565 | Provisão para ações Judiciais | 23 | 310 | 113 | 765 | 627 |
| Dividendos a receber | 11.c | 2.517 | 2.517 | - | - | Total do passivo não circulante | | 310 | 2.362 | 54.127 | 108.845 |
| Investimentos em controladas | 11 | 121.322 | 106.379 | - | - | Patrimônio líquido | | | | | |
| Propriedades para investimento | 12 | - | - | 160.514 | 210.486 | Capital social | 15 | 96.519 | 387.984 | 96.519 | 387.984 |
| Imobilizado | | 35 | 35 | 35 | 35 | Reservas | | 19.451 | - | 19.451 | - |
| Intangível | | 1.279 | 1.279 | 1.279 | 1.279 | Prejuízos acumulados | | - | (287.871) | - | (287.871) |
| Total do ativo não circulante | | 125.218 | 110.267 | 172.979 | 212.365 | Total do patrimônio líquido | | 115.970 | 100.113 | 115.970 | 100.113 |
| Total do ativo | | 136.036 | 116.172 | 206.986 | 224.359 | Total do passivo e patrimônio líquido | | 136.036 | 116.172 | 206.986 | 224.359 |
| | | | | | | | | 0 | 0 | (0) | - |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

| | | Controladora | | Consolidado | |
|---|----|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receita líquida de serviços | 16 | | | 24.601 | 26.976 |
| Custo operacional | 17 | - | - | (6.796) | (11.816) |
| Lucro bruto | | | | 17.805 | 15.160 |
| Despesas operacionais | | | | | |
| Gerais e administrativas | 18 | (232) | (242) | (2.495) | (2.520) |
| Tributárias | | (1) | (1) | 33 | (27) |
| Outras despesas operacionais | 19 | (13) | (1) | (6.204) | (2.686) |
| Participação nos resultados de controladas | 11 | 25.424 | (5.611) | - | - |
| PCLD | | - | - | - | 1.355 |
| Perda na alienação de ativos | 20 | - | - | (2.535) | - |
| Provisão (Reversão) para impairment de ativo imobilizado | | - | - | 30.339 | 2.104 |
| Prejuízo operacional antes do resultado financeiro | | 25.178 | (5.854) | 36.943 | 13.386 |
| Resultado financeiro | 21 | | | | |
| Receitas financeiras | | 405 | 236 | 829 | 847 |
| Despesas financeiras | | (13) | - | (13.263) | (17.051) |
| Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social | | 25.570 | (5.618) | 24.509 | (2.818) |
| Imposto de renda e contribuição social | | | | | |
| Corrente | 22 | (61) | - | (4.023) | (811) |
| Diferido | 22 | - | - | 5.023 | (1.990) |
| Lucro (prejuízo) do Exercício | | <u>25.510</u> | <u>(5.618)</u> | <u>25.510</u> | <u>(5.619)</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Lucro (prejuízo) líquido | 25.510 | (5.618) | 25.510 | (5.619) |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | 25.510 | (5.618) | 25.510 | (5.619) |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Valores expressos em milhares de reais)

| | Notas explicativa | Capital social | Capital a integralizar | Adiantamento para futuro aumento de | Reserva Legal | Reserva de Lucros | Resultado do Período | Total do Patrimônio Líquido |
|--|----------------------|----------------|---------------------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | | 381.384 | (710) | - | - | - | (282.252) | 98.422 |
| Aumento de capital | 15 | 6.600 | 710 | (3.570) | - | - | - | 3.740 |
| Afac Adiant. Para Futuro Aumento Capital | 15 | - | - | 3.570 | - | - | - | 3.570 |
| Prejuízo do Exercício | | - | - | - | - | - | (5.619) | (5.619) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | | 387.984 | - | - | - | - | (287.870) | 100.114 |
| Aumento de capital | 15 | 3.407 | - | (3.407) | - | - | - | - |
| Redução de capital | 15 | (294.872) | - | - | - | - | 287.870 | (7.002) |
| Afac Adiant. Para Futuro Aumento Capital | 15 | - | - | 3.407 | - | - | - | 3.407 |
| Lucro do Período | | - | - | - | - | - | 25.510 | 25.510 |
| Reserva Legal | | - | - | - | 1.275 | - | (1.275) | - |
| Dividendos obrigatórios | | - | - | - | - | - | (6.059) | (6.059) |
| Reserva de Lucros | | - | - | - | - | 18.176 | (18.176) | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | | 96.519 | - | - | 1.275 | 18.176 | (0) | 115.970 |
| | | 0 | - | - | - | - | (0) | 0 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social | 25.570 | (5.618) | 24.509 | (2.818) |
| Ajustes de receitas e despesas que não afetam o caixa e equivalente de caixa: | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | (25.424) | 5.611 | - | - |
| Baixa de investimento | - | - | - | - |
| Depreciação e amortização | - | - | 6.796 | 11.816 |
| Baixa venda de ativo | - | - | 73.515 | - |
| Juros sobre empréstimos | - | - | 11.785 | 16.190 |
| Amortização do custo de transação de empréstimos | - | - | 1.401 | 733 |
| Provisão/(Reversão) para impairment sobre os ativos | - | - | (30.339) | (2.104) |
| Reversão provisão para devedores duvidosos | - | - | - | 1.355 |
| Utilização de Fundo de Reserva para Reposição de Ativos | - | - | 6.204 | 2.686 |
| Variações nas contas de ativo e passivo: | | | | |
| Contas a receber | - | - | (32.533) | (4.640) |
| Estoques | - | - | - | 7 |
| Tributos a recuperar | (7) | 17 | 201 | 451 |
| Outras contas a receber | - | - | 5 | 286 |
| Outros créditos | (1) | (2) | - | 683 |
| Depósitos e cauções | 1 | - | 13 | 56 |
| Fornecedores | 6 | 21 | 759 | (2.903) |
| Obrigações fiscais | 61 | 2 | (438) | (748) |
| Outras contas a pagar | - | - | 1.000 | (570) |
| Pagamentos de ações judiciais | 1 | - | 140 | (158) |
| | 207 | 30 | 63.018 | 20.322 |
| Impostos pagos | (28) | - | (3.887) | - |
| Juros pagos | - | - | (11.427) | (15.150) |
| Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais | 179 | 30 | 47.704 | 5.172 |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Venda de Terrenos | | | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | (5.604) | (3.830) | - | - |
| Redução de capital social de investida | 10.031 | 227 | - | - |
| Recebimento pela venda da propriedade para investimento | - | - | - | 2.000 |
| Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos | 5.929 | (3.603) | - | 2.000 |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Captação de empréstimos | | | | |
| Mútuo com partes relacionadas. | (76) | 60 | - | - |
| Amortização de empréstimos | - | - | (41.506) | (10.195) |
| Redução de capital | (7.002) | - | (7.002) | - |
| Aumento de capital | - | 3.740 | - | 3.740 |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | - | - | - | - |
| Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | 2.437 | 3.797 | 2.602 | 4.287 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 3.993 | 196 | 7.094 | 2.807 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 |
| Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | 2.438 | 3.797 | 2.603 | 4.287 |
| | (1) | 0 | (0) | (0) |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A 2.0 Hotéis S.A. ("Companhia") foi constituída em 28 de agosto de 2012, com sede na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social: (i) gerenciamento de produtos e serviços; (ii) desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação em outras sociedades empresárias.

A Companhia detém a participação em 15 empreendimentos hoteleiros, operados pela Atrio Hoteis S.A. sob a bandeira Ibis Styles em acordo firmado com o Grupo Accor. A plataforma, conta com 1.792 unidades habitacionais. Os empreendimentos estão localizados em 14 cidades distintas do país, sendo 7 deles no Estado de São Paulo.

No último semestre do ano de 2024 a Companhia, através de suas investidas, teve a venda de seus ativos e a liquidação antecipada da dívida. A empresas que realizaram a transação de venda e liquidação foram:

- 2.0 Hoteis Pouso Alegre;
- 2.0 Hoteis Franca;
- 2.0 Hoteis Araraquara;
- 2.0 Hoteis Bauru;
- 2.0 hoteis Palmas; e,
- 2.0 Hoteis Rio Preto

Em 31 de outubro de 2024 a 2.0 Hotéis S.A incorporou as empresas 2.0 Hotéis São Carlos e 2.0 Hotéis Campo Grande.

| Incorporação | São Carlos | Campo Grande |
|----------------|------------|--------------|
| Ativo | 3.337 | 842 |
| Passivo | (201) | (3) |
| Acervo Líquido | 3.135 | 838 |

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, o acionista confirma a intenção, na proporção de sua participação, de prestar apoio financeiro suficiente para 2.0 Hotéis S.A. manter sua capacidade operacional. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 07 de março de 2025.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 8 – contas a receber: mensuração da provisão para perdas com créditos esperadas.

Nota explicativa 12 – propriedades para investimentos: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Resumo das políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

6.1 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre Companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 11.

b. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia. Quando alguma das investidas apresenta patrimônio líquido negativo, a controladora apresenta a posição de seus investimentos naquela investidas no grupo de passivo, como provisão para perdas com controladas.

6.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

6.3 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrevemos a seguir:

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

6.4 **Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

6.5 **Contas a receber**

Consiste em:

- Aluguel a receber correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia reconhecidos pelo regime de competência.

- Operações com locação tratadas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia nos empreendimentos, em bases lineares durante os prazos do respectivo contrato, independentemente da forma de recebimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Para constituição de sua política de créditos com liquidação duvidosa, a empresa leva em consideração a atividade operacional sob a qual o valor a receber foi gerado, os dados históricos, os dados atuais e futuros. Portanto, para:

Atividade de locação:

| | |
|-------------------------------|-----|
| - A vencer | 0% |
| - Vencidos entre 1 a 30 dias | 2% |
| - Vencidos entre 31 a 60 dias | 5% |
| - Vencidos entre 61 a 90 dias | 10% |
| - Vencidos acima de 91 dias | 30% |

6.6 Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóveis que serão mantidos para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício.

Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

| Classe do ativo | Vida útil (em anos) |
|-------------------------|------------------------|
| Móveis e utensílios | 2 a 10 |
| Máquinas e equipamentos | 10 |

6.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

6.9 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

6.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

6.11 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhista, civil e impostos indiretos) são reconhecidas quando:

- (i) Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

6.12 Empréstimos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

6.13 Tributação

6.13.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. A base de apuração é o resultado do exercício.

6.13.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

6.13.3 Impostos sobre serviços

Para as sociedades do segmento hoteleiro que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,00%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

Para as demais sociedades cuja atividade é agora apenas a locação do imóvel utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,6%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

6.14 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

6.15 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre os serviços prestados de hospedagem. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita com aluguéis

O locatário dos edifícios comerciais pagam um aluguel que corresponde a um valor anual, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-M).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia registra suas operações com locação como arrendamentos mercantis operacionais. O valor do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia no empreendimento, em bases lineares durante os prazos do respectivo contrato, independentemente da forma de recebimento

6.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

6.17 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

7 Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Depósitos bancários de curto prazo | 1.262 | 22 | 4.528 | 1.867 |
| Aplicações financeiras (a) | 5.169 | 3.971 | 5.169 | 5.227 |
| | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 |

- (a) Referem-se a aplicações financeiras de curto prazo, em títulos privados de Certificados de Depósito Bancário (CDB), de liquidez imediata, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia que são remunerados a taxa de 100% do CDI e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Contas a receber

O recebível é considerado como ativo de boa capacidade de pagamento, uma vez que o título é firmado apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização.

| | Consolidado | |
|--|---------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| Aluguéis a receber | 985 | 1.223 |
| Fundo de reserva | 495 | 995 |
| Contas a receber por venda de PPI (a) | 27.000 | - |
| Outros | 169 | 103 |
| | 28.649 | 2.321 |
| | | |
| Perda Estimada em Crédito de Liquidação Duvidosa (PECLD) | (85) | (85) |
| | 28.564 | 2.236 |
| | | |
| Circulante | 17.964 | - |
| Não Circulante (b) | 10.600 | - |

(a) Conforme NE 01, no decorrer do ano de 2024, foram vendidas as Propriedades para Investimentos das investidas 2.0 Hoteis Pouso Alegre, 2.0 Hoteis Franca, 2.0 Hoteis Araraquara, 2.0 Hoteis Bauru, 2.0 Hoteis Palmas, 2. Hoteis Rio Preto, com isso, há um fluxo de recebimento futuro.

(b) Abaixo o quadro contendo o fluxo de recebimentos para os exercícios subsequentes:

| Ano | 2.0 Rio Preto | 2.0 Palmas | Total |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|
| 2026 | 2.700 | 2.700 | 5.400 |
| 2027 | 5.200 | - | 5.200 |
| Parcela não circulante | 7.900 | 2.700 | 10.600 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Contas a receber Partes Relacionadas

O montante de R\$ 226 (R\$ 226 em 31 de dezembro de 2023), apresentado na controladora na rubrica outras contas a receber refere-se, substancialmente, a contas a receber com a HSI, administradora da empresa.

A companhia tem a intenção de liquidar esse montante no decorrer do ano de 2025.

a. Mútuo com Partes Relacionadas

O mútuo na Companhia aumentou em 2024 devido a incorporação com a empresa 2.0 Hotéis São Carlos, que absorveu seus ativos e passivos.

| Ativo | Controladora | |
|----------------------|---------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Alagoinhas | 537 | 204 |
| 2.0 Bauru | - | 51 |
| 2.0 Palmas | 388 | - |
| 2.0 Piracicaba | 800 | - |
| 2.0 Pouso Alegre | 102 | - |
| 2.0 Ribeirão Preto I | 591 | 30 |
| 2.0 Rio Preto | 330 | - |
| Total | 2.748 | 285 |

| Passivo | Controladora | |
|-------------------------|---------------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Hotéis Franca | 10 | 11 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto | - | 11 |
| 2.0 São Carlos | - | 930 |
| Templin | 223 | 222 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 311 | 311 |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 4.205 | 4.225 |
| 2.0 Hotéis Maracanaú | 1.302 | 1.302 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista | 6.262 | 6.336 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas | - | 53 |
| 2.0 Pouso Alegre | 1.012 | - |
| Total | 13.325 | 13.401 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Outras contas a receber

| | Controladora | |
|------------------------------|---------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Hotéis São Carlos | 118 | 118 |
| 2.0 Hotéis Franca | 116 | 116 |
| 2.0 Hotéis Bauru | 98 | 98 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 125 | 125 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 20 | 20 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 165 | 165 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 49 | 49 |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Paraupebas | 9 | 9 |
| Templin | 37 | 37 |
| 2.0 Alagoinhas | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 23 | 23 |
| | 778 | 778 |

A companhia está avaliando todos esses ativos para realiza-los no decorrer do ano de 2025.

| | Consolidado | |
|------------------------------|--------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Hotéis São Carlos | 122 | 122 |
| 2.0 Hotéis Franca | 116 | 116 |
| 2.0 Hotéis Bauru | 98 | 98 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 120 | 125 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 20 | 20 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 165 | 165 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 49 | 49 |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 58 | 58 |
| Templin | 37 | 37 |
| 2.0 Alagoinhas | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 23 | 23 |
| | 826 | 831 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Investimentos em controladas

Em 30 de novembro de 2024 a Companhia incorporou duas investidas:

- i) 2.0 Hoteis Campo Grande;
- ii) 2.0 Hotéis São Carlos.

a. Movimentação do saldo

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------------|
| Investimento | 121.322 | 106.379 |
| Provisão para cobertura de passivo a descoberto | - | (2.249) |
| Total Investimento | 121.322 | 104.130 |
| | | Controladora |
| Em 31 de dezembro de 2022 | | 106.326 |
| Aporte Adiantamentos para futuro aumento de capital | | 3.740 |
| Redução capital social investida | | (228) |
| Dividendos a receber | | (97) |
| Resultado de equivalência patrimonial | | (5.611) |
| Em 31 de dezembro de 2023 | | 104.130 |
| Aporte Adiantamentos para futuro aumento de capital | | 5.778 |
| Redução capital social investida | | (10.030) |
| Baixa de investimento por incorporação | | (4.066) |
| Resultado de equivalência patrimonial | | 25.510 |
| Em 31 de dezembro de 2024 | | 121.322 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Composição dos investimentos 2024 e 2023

| | Quantidade de quotas possuídas pela Companhia | Participação nas quotas - % | Saldo de investimentos e perda com investimento | Resultado de equivalência patrimonial |
|---|---|--------------------------------|--|---|
| Em 31 de dezembro de 2023 | | | | |
| 2.0 Hotéis Participações | 193.775 | 99,99% | - | (26) |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 17.102.173 | 99,99% | 15.137 | (37) |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 16.242.587 | 99,99% | (1.719) | (1.370) |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 4.805.704 | 99,99% | 9.118 | 541 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista | 9.926.130 | 99,99% | 13.922 | 1.026 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas | 21.309.719 | 99,99% | 88 | 2.262 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto | 17.461.231 | 99,99% | 2.458 | (790) |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 49.784.095 | 99,99% | 9.020 | 4.036 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 14.003.911 | 99,99% | 5.773 | 410 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 11.578.418 | 99,99% | 1 | (4.033) |
| 2.0 Hotéis Bauru | 24.045.420 | 99,99% | 2.617 | (800) |
| 2.0 Hotéis Franca | 9.976.565 | 99,99% | 2.996 | (302) |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 37.270.459 | 99,99% | 10 | (6.245) |
| 2.0 Hotéis São Carlos | 19.329.203 | 99,99% | 3.544 | 288 |
| 2.0 Hotéis Campo Grande | 2.021.000 | 99,99% | 844 | (57) |
| 2.0 Hotéis Maracanaú | 14.888.909 | 99,99% | 10.294 | 732 |
| 2.0 Hotéis Palmas | 1.844.352 | 99,99% | 480 | (1.640) |
| Templin SP Participações | 36.878.390 | 99,99% | 29.547 | 409 |
| Subtotal | | | 104.130 | (5.596) |
| Amortização Juros Capitalizados Parauapebas | | | | (15) |
| Total | | | 106.379 | (5.611) |
| Provisão para perdas com controladas | | | (2.249) | |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Quantidade de quotas possuídas pela Companhia | Participação nas quotas - % | Saldo de investimentos e perda com investimento | Resultado de equivalência patrimonial |
|----------------------------------|---|--------------------------------|--|---|
| Em 31 de dezembro de 2024 | | | | |
| 2.0 Hotéis Participações | 213.775 | 99,99% | 13 | (26) |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 13.184.376 | 99,99% | 14.128 | (5) |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 13.074.087 | 99,99% | 1.268 | 6.403 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 4.805.734 | 99,99% | 11.043 | 1.924 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista | 10.307.130 | 99,99% | 14.238 | 130 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas | 21.309.719 | 99,99% | 6.092 | 5.509 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto | 17.530.931 | 99,99% | 7.053 | 4.079 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 50.624.795 | 99,99% | 795 | (9.327) |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 14.015.011 | 99,99% | 6.471 | 172 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 11.475.918 | 99,99% | 5.503 | 5.431 |
| 2.0 Hotéis Bauru | 21.345.420 | 99,99% | 585 | 120 |
| 2.0 Hotéis Franca | 534.800 | 99,99% | 5.932 | 4.049 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 43.993.549 | 99,99% | 3.436 | 2.497 |
| 2.0 Hotéis São Carlos | - | - | - | (234) |
| 2.0 Hotéis Campo Grande | - | - | - | (16) |
| 2.0 Hotéis Maracanaú | 15.131.909 | 99,99% | 9.661 | (827) |
| 2.0 Hotéis Palmas | 1.844.352 | 99,99% | 5.353 | 4.556 |
| Templin SP Participações | 28.751.361 | 99,99% | 29.751 | 989 |
| Total | | | 121.322 | 25.424 |

Seguem abaixo os resultados da controladas direta e indiretas, como também o total de seus ativos e passivos:

| 2024 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício |
|-------------------------------|--------|---------|--------------------|----------------------------------|
| 2.0 Hotéis Participações S.A. | 16 | 2 | 14 | (26) |
| 2.0 Hotéis Parauapebas Ltda. | 23.637 | 9.508 | 14.129 | 858 |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre Ltda. | 1.513 | 244 | 1.269 | 6.403 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis Ltda. | 15.197 | 4.152 | 11.044 | 1.924 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista Ltda. | 23.018 | 8.778 | 14.240 | 130 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas Ltda. | 13.300 | 7.208 | 6.092 | 5.510 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto Ltda. | 8.452 | 1.399 | 7.053 | 4.079 |
| 2.0 Hotéis Rib I Ltda. | 18.311 | 17.516 | 795 | (9.328) |
| 2.0 Hotéis Rib II Ltda. | 13.877 | 7.405 | 6.472 | 172 |
| 2.0 Hotéis Araraquara Ltda. | 6.559 | 1.056 | 5.503 | 5.432 |
| 2.0 Hotéis Bauru Ltda. | 600 | 16 | 584 | 120 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 2.0 Hotéis Franca Ltda. | 7.426 | 1.494 | 5.932 | 4.049 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba Ltda. | 21.187 | 17.751 | 3.436 | 2.498 |
| 2.0 Hoteis São Carlos Ltda. | - | - | - | (228) |
| 2.0 Hotéis Campo Grande Ltda. | - | - | - | (24) |
| 2.0 Hotéis Maracanau | 15.944 | 6.282 | 9.662 | (828) |
| 2.0 Hotéis Palmas | 8.460 | 3.106 | 5.354 | 4.557 |
| Templin SP Participações | 40.459 | 10.704 | 29.755 | 989 |
| | 217.956 | 96.622 | 121.334 | 26.540 |

| | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| 2023 | | | | |
| 2.0 Hotéis Participações S.A. | 12 | 11 | 1 | (26) |
| 2.0 Hotéis Parauebas Ltda. | 24.675 | 10.415 | 14.260 | (37) |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre Ltda. | 6.821 | 8.541 | (1.720) | (1.370) |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis Ltda. | 13.716 | 4.597 | 9.119 | 541 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista Ltda. | 23.739 | 9.816 | 13.923 | 1.026 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas Ltda. | 7.353 | 7.266 | 87 | 2.262 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto Ltda. | 10.562 | 8.104 | 2.458 | (790) |
| 2.0 Hotéis Rib I Ltda. | 28.001 | 18.979 | 9.022 | 4.036 |
| 2.0 Hotéis Rib II Ltda. | 14.178 | 8.405 | 5.773 | 410 |
| 2.0 Hotéis Araraquara Ltda. | 9.306 | 5.435 | 15 | (4.033) |
| 2.0 Hotéis Bauru Ltda. | 13.047 | 10.430 | 2.617 | (800) |
| 2.0 Hotéis Franca Ltda. | 5.907 | 2.910 | 2.997 | (302) |
| 2.0 Hotéis Piracicaba Ltda. | 18.262 | 18.252 | 10 | (6.245) |
| 2.0 Hoteis São Carlos Ltda. | 4.160 | 616 | 3.544 | 288 |
| 2.0 Hotéis Campo Grande Ltda. | 862 | 18 | 844 | (57) |
| 2.0 Hotéis Maracanau | 17.507 | 7.213 | 10.294 | 732 |
| 2.0 Hotéis Palmas | 8.039 | 7.560 | 479 | (1.640) |
| Templin SP Participações | 42.024 | 12.473 | 29.551 | 409 |
| | 248.171 | 141.041 | 103.274 | (5.596) |

c. Dividendos a receber

A Companhia tem o montante de R\$ R\$ 2.517, nos anos de 2024 e 2023, de dividendos a receber e tem a expectativa de realizá-los no decorrer do ano de 2025.

12 Propriedades para investimentos

Conforme NE 01, no decorrer do ano de 2024, Companhia realizou, indiretamente, a venda de ativos de suas investidas, que foram: 2.0 Hotel Pouso Alegre, 2.0 Hotel Franca, 2.0 Hotel Araraquara, 2.0 Hotel Bauru, 2.0 Hotel Palmas e 2.0 Hotel Rio Preto.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Consolidado | Terrenos | Edificações | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Instalações | Impairment | Depreciação acumulada | Valor líquido |
|----------------------------------|---------------|----------------|------------------------|----------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| Em 31 de dezembro de 2022 | 46.070 | 275.827 | 32.056 | 3.530 | 17.384 | (69.649) | (84.985) | 220.233 |
| Depreciação do período | - | - | - | - | - | - | (11.816) | (11.816) |
| Reversão de impairment | - | - | - | - | - | 2.104 | - | 2.104 |
| Em 31 de dezembro de 2023 | 46.070 | 275.827 | 32.056 | 3.530 | 17.384 | (67.545) | (96.801) | 210.521 |
| Depreciação do período | - | - | - | - | - | - | (6.796) | (6.796) |
| Baixa | (8.848) | (78.636) | (10.135) | (970) | (7.662) | 27.377 | 32.735 | (46.138) |
| Reversão de impairment | - | - | - | - | - | 2.962 | - | 2.962 |
| Em 31 de dezembro de 2024 | 37.222 | 197.191 | 21.921 | 2.560 | 9.722 | (37.206) | (70.862) | 160.549 |

Provisão para perdas

Durante o exercício de 2024 e 2023, a Companhia revisou o valor contábil de seus ativos com o objetivo de determinar e avaliar se eventos ou mudanças nas circunstâncias indicava que o valor contábil de seus ativos, poderiam não ser recuperados. Com base nos fluxos futuros de caixa projetados descontados do negócio durante a vida remanescente estimada dos ativos, a Companhia identificou uma melhora nas receitas devido a flexibilização da pandemia, julgando assim que faria sentido a reversão do impairment e aumentar o valor dos ativos.

Valor justo

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seu imóvel para investimento ao custo histórico menos a provisão para depreciação.

Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo.

A Administração da Companhia adotou a metodologia do índice de capitalização ou cap rates. A metodologia cap rate é utilizada para estimar o valor do imóvel com base na receita bruta gerada pelo investimento. Nesse sentido, o DCF é obtido da seguinte fórmula: cap rate: receita bruta/valor do investimento, ainda adicionando o valor esperado de venda do bem.

Durante a análise, as investidas Parauapebas, Boa Vista, Rib. Preto II, Franca, Maracanaú, Rondonópolis e Templin não apresentaram indicativos para registro de provisão para impairment em 2024. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimentos é de, aproximadamente, R\$ 172.234 (R\$ 247.789 em 2023) apurado por meio da taxa de desconto de 11% (11% em 2023).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Obrigações fiscais e trabalhistas

a. Obrigações fiscais e trabalhistas

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|-----------|--------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| ISS a recolher | - | - | 17 | 16 |
| COFINS a recolher | 2 | 2 | 77 | 86 |
| IRPJ e CSLL a Recolher | 61 | - | 3.742 | 105 |
| IRRF a recolher | - | - | 2 | 4 |
| CRF a recolher | 1 | - | 5 | 22 |
| ISS a recolher | - | - | 16 | - |
| IPTU a recolher | - | - | - | 41 |
| IOF a recolher | 38 | 38 | 42 | 42 |
| INSS a recolher | - | - | - | - |
| | 102 | 40 | 3.901 | 316 |

14 Empréstimos

Os empréstimos apresentados no consolidado foram contratados pelas controladas e estão assim resumidos:

| Instituição financeira | Vencimento | Consolidado | |
|------------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2024 | 2023 |
| Banco Itaú S.A. (i) | 18/12/2029 | 55.300 | 93.414 |
| Banco Itaú S.A. (ii) | 18/02/2030 | 9.251 | 10.884 |
| Total | | 64.551 | 104.298 |
| | | 23.891 | 13.805 |
| | | 40.660 | 90.493 |

- (i) CCB emitida em 27 de fevereiro de 2020 no montante de R\$ 110.143, com vencimento em 18 de dezembro de 2029, atualizados por juros de 2,30% a.a.
- (ii) Escritura Pública de Abertura de Crédito emitida em 01 de setembro de 2020 no montante total de R\$ 12.088, conforme aditado posteriormente, com vencimento final em 01 de março de 2029, atualizados pela variação da TR, acrescidos de taxa de 10,48% a.a.;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os empréstimos apresentados no consolidado foram contratados pelas controladas. Abaixo composição de custos e vencimento:

| | Consolidado | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Empréstimos | 24.515 | 14507 |
| (-) Custo de transação | (623) | (702) |
| Total do circulante | 23.891 | 13.805 |
| Empréstimos | 42.540 | 94.008 |
| (-) Custo de transação | (1.880) | (3.515) |
| Total do não circulante | 40.660 | 90.493 |

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante do empréstimo em 31 de dezembro de 2024:

| Ano | 2024 | | | 2023 | | |
|-----------------------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|
| | Dívida | Custos de transação | Líquido | Dívida | Custos de transação | Líquido |
| 2024 | | | | | | |
| 2025 | - | - | - | 14.967 | (702) | 14.265 |
| 2026 | 9.179 | (469) | 8.710 | 16.758 | (702) | 16.056 |
| 2027 | 10.117 | (469) | 9.649 | 18.673 | (702) | 17.971 |
| 2028 | 11.116 | (469) | 10.647 | 20.710 | (702) | 20.008 |
| 2029 | 11.824 | (469) | 11.355 | 22.154 | (702) | 21.452 |
| 2030 | 304 | (5) | 299 | 747 | (6) | 741 |
| Parcela não circulante | 42.540 | (1.880) | 40.660 | 94.009 | (3.516) | 90.493 |

Os custos de transação compreendem gastos incorridos com as instituições financeiras no processo de captação dos referidos empréstimos, cuja amortização para o resultado acompanha o prazo do contrato do empréstimo.

Os contratos de empréstimos possuem como garantias, entre outras, depósitos caução, à alienação fiduciária dos imóveis e das quotas das Companhias proprietárias dos mesmos, e possuem, ainda, cláusulas relativas à observância de “covenants” financeiros e não financeiros

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

que podem gerar vencimento antecipado dos empréstimos, como ações judiciais que comprometam as garantias ao empréstimo, pedido de falência ou recuperação judicial.

Abaixo estão descritos os covenants a serem atendidos:

- i) Falta do cumprimento de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória decorrendo da CCB;
- ii) Falta do cumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na CCB e não sanada no prazo de 30 dias a conta do inadimplemento;
- iii) Ocorrência das hipóteses mencionadas no art. 333 e 1.425 do código civil (10.406/02);
- iv) Se houver requerimento de falência;
- v) Se houver legítimo protesto de título, com valor superior a R\$ 5.000;
- vi) Em caso de insolvência, interdição, dissolução, requerimento e/ou decretação de falência do avalista e/ou outros coobrigados na CCB;
- vii) Proposta de recuperação extrajudicial tanto da emitente como dos avalistas;
- viii) Demais itens elencados em contrato

Todos os covenants vem sendo atendidos pela Companhia e suas investidas.

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Saldo inicial | 104.298 | 112.720 |
| Fluxo das atividades operacionais | | |
| Custos de empréstimos capitalizados | - | - |
| Liquidação antecipada de empréstimo | (31.044) | |
| Pagamento de empréstimos | (10.462) | (10.195) |
| Pagamento de juros | (11.427) | (15.150) |
| Total das variações no fluxo de caixa de financiamento | (52.933) | (25.345) |
| Outras variações | | |
| Amortização do custo de transação | 1.401 | 733 |
| Despesas com juros | 11.785 | 16.190 |
| Total das outras variações | 13.186 | 16.923 |
| Saldo final | 64.551 | 104.298 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia de R\$ 96.519 (R\$ 387.983 em 2023) está assim detido:

| Acionista | Quantidade de ações ON |
|---|---------------------------|
| HSI IV Fundo de Investimento em Participações | 96.518.564 |
| 2.0 Participações S.A. | <u>1</u> |
| | <u>96.518.565</u> |

Em 03 de março de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária: (i) ratificou o aumento de capital da companhia aprovado na AGOE de abril que, por um erro de digitação, constou total de R\$377.439 uma vez que montante do capital aumentado foi em R\$ 2.160 não R\$2.000.

Após retificação deve ser lido que o Capital social Companhia de R\$ 375.467 para R\$377.627 dividido em 377.627.439 ações ordinárias nominativas sem valor nominal ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) cada, sendo todos subscritas integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações. (ii) Ratificação do aumento de capital realizado na AGE setembro de modo que constante aumentado de R\$3.916 319 ocorreu por erro de digitação valor correto do referido aumento de capital foi de R\$1.756 319. Após retificação deve ser lido que o Capital social Companhia de R\$ 377.627 para R\$379.384 dividido em 379.383.758 ações ordinárias nominativas sem valor nominal ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) cada, sendo todos subscritas integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações; (iii) Aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.530 mediante a emissão de 3.530.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 379.384 para R\$ 382.914.

Em 17 de maio de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária, deliberou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 1.500 mediante a emissão de 1.500.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 382.914 para R\$ 384.414.

Em 30 de Outubro de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 3.570 mediante a emissão de 3.570.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 384.414 para R\$ 387.984.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 09 de Maio de 2024, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 2.577 mediante a emissão de 2.576.514 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 387.984 para R\$ 390.560.

Em 28 de Novembro de 2024, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou: i) o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 830 mediante a emissão de 830.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, (ii) aprovou a redução de capital da companhia no valor de R\$ 1.188,00(em reais) mediante a redução de 1.188 ações ao preço de R\$ 1,00 cada, devido a incorporação da investida 2.0 Hoteis São Carlos; (iii) aprovou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 74,00(em reais) mediante ao aumento de 74 ações ao preço de R\$ 1,00 cada, devido a incorporação da investida 2.0 Hoteis Campo Grande; e, (iv) aprovou a redução de capital da companhia no valor de R\$ 294.871 mediante a redução de 294.870.593 ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo R\$ 287.871 utilizados para compensação de prejuízos de anos anteriores e R\$ 7.000 pagos para o acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 390.560 para 96.519.

16 Receita líquida de serviços

| | Consolidado | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Receita com prestação de serviços | 2024 | 2023 |
| Receita com aluguéis | <u>26.509</u> | <u>28.924</u> |
| | 26.509 | 28.924 |
| Deduções da receita | | |
| PIS | (340) | (348) |
| COFINS | <u>(1.568)</u> | <u>(1.600)</u> |
| | (1.908) | (1.948) |
| Receita operacional líquida | <u>24.601</u> | <u>26.976</u> |

17 Custo dos serviços prestados

| | Consolidado | |
|------------------------|--------------------|-----------------|
| | 2024 | 2023 |
| Custos com depreciação | <u>(6.796)</u> | <u>(11.816)</u> |
| | (6.796) | (11.816) |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Taxas e Emolumentos | (1) | (9) | (201) | (696) |
| Honorários advocatícios | - | - | (330) | (470) |
| Serviços de consultoria e contabilidade | (165) | (178) | (914) | (984) |
| Serviços de informática | (25) | (30) | (132) | (147) |
| Viagens e estadias | - | - | (9) | - |
| Indenizações quebra de contrato de aluguel* | - | - | - | (120) |
| Serviços prestados pessoa jurídica | - | - | (486) | - |
| Consultoria técnica | - | - | (397) | - |
| Outras despesas | (41) | (25) | (26) | (103) |
| | (232) | (242) | (2.495) | (2.520) |

*Multas por quebra de contrato com a Átrio pela venda da 2.0 São Carlos.

19 Outras Despesas Operacionais

| | Consolidado | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2024 | 2023 |
| Baixa utilização do fundo de reserva | (6.204) | (2.686) |
| | (6.204) | (2.686) |

A Átrio fatura para a 2.0 Hotéis um caixa para pequenas manutenções possíveis dos prédios locados. Conforme a prestação de contas, esses valores são baixados para o resultado.

20 Perda na alienação de ativos

Conforme a NE 1, a Companhia desinvestiu, indiretamente, algumas Propriedade para Investimento, o resultado líquido em relação as vendas e a realização das propriedades resultou em um prejuízo de R\$ 2.535.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21 Receitas e despesas financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-----------------|-----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras | 401 | 224 | 526 | 357 |
| Outras receitas financeiras | - | - | 264 | 444 |
| Juros SELIC | 4 | 12 | 39 | 46 |
| Total das receitas financeiras | 405 | 236 | 829 | 847 |
| | | | | |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros sobre empréstimos bancários | - | - | (11.785) | (16.191) |
| Apropriação de custo de transação do período | - | - | (1.401) | (733) |
| Despesas bancárias | - | - | - | (3) |
| Outras despesas | (13) | - | (77) | (124) |
| Total das despesas financeiras | (13) | - | (13.263) | (17.051) |
| | | | | |
| Resultado financeiro líquido | 392 | 236 | (12.434) | (16.204) |

22 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios de 2024 e 2023, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social | 27.050 | (5.618) | 24.509 | (2.818) |
| Alíquota nominal - % | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Impostos - nominais | (9.197) | 1.910 | (8.333) | 958 |
| | | | | |
| Ajustes na base de cálculo do imposto: | | | | |
| Variação no imposto diferido ativo não reconhecido | (11) | (2) | (7.885) | ((3.759) |
| Outras diferenças permanentes | - | - | 502 | - |
| Resultado de equivalência patrimonial | 9.147 | (1.908) | - | - |
| | (61) | - | 1.001 | (2.801) |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------|-------------|---------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | - | - | 5.023 | (1.990) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (61) | - | (4.023) | (811) |
| Alíquota efetiva | - | - | -4% | 100% |

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa por entender que apenas deverá fazê-lo na medida em que seja provável que estarão disponíveis lucros tributáveis futuros contra os quais os prejuízos fiscais não utilizados e créditos fiscais não utilizados possam ser utilizados.

(i) Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

| <i>Em milhares de Reais</i> | Saldo líquido em 31 de dezembro 2023 | Reconhecido no resultado | Baixa por venda de investimento | Passivo fiscal diferido 2024 |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|--|---|
| Propriedade para investimento | 17.725 | (5.023) | - | 12.702 |
| Imposto líquido passivo | 17.725 | (5.023) | - | 12.702 |

| <i>Em milhares de Reais</i> | Saldo líquido em 31 de dezembro 2022 | Reconhecido no resultado | Baixa por venda de investimento | Passivo fiscal diferido 2023 |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|--|---|
| Propriedade para investimento | 15.735 | 1.990 | - | 17.725 |
| Imposto líquido passivo | 15.735 | 1.990 | - | 17.725 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

IRPJ e CSLL diferido

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Não circulante | | |
| Imposto de renda diferido | 9.340 | 13.033 |
| Contribuição social diferido | 3.362 | 4.692 |
| | 12.702 | 17.725 |

O imposto diferido acima é referente a diferença entre a depreciação contábil e a depreciação fiscal das propriedades para investimento

23 Provisões para ações judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos. A Companhia possui processos julgados por seus assessores jurídicos como perdas prováveis em 31 de dezembro de 2024 e 2023 nos montantes demonstrados abaixo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de processos julgados como perdas possíveis nas investidas é de R\$ 775 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2023). Podem existir outras eventuais obrigações de natureza geral, relativas a impostos de exercícios anteriores, uma vez que não é possível obter aprovação final e definitiva das declarações de impostos no Brasil. A Administração considera que todos os impostos e encargos têm sido pagos ou provisionados adequadamente.

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|------|-------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Provisão para ações Judiciais | 310 | 113 | 765 | 627 |

24 Instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

a. Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 2” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 7)

b. Instrumentos financeiro por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são os seguintes:

| | Controladora | | Consolidado | | Classificação |
|--|--------------|-------|-------------|---------|-----------------------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Aplicações financeiras, classificada como caixa e equivalentes de caixa (nota 7) | 5.169 | 3.971 | 5.169 | 5.227 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (nota 8) | - | - | 28.564 | 2.236 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (nota 14) | | | 64.551 | 104.298 | Custo amortizado |
| Fornecedores | 271 | 256 | 2.007 | 1.248 | Custo amortizado |

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 7) | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 |
| Contas a receber (Nota 8) | - | - | 28.564 | 2.236 |
| | 6.431 | 3.993 | 38.261 | 9.330 |

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

| | Consolidado | |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| Saldo no início do exercício | (85) | (1.440) |
| Baixa Redução do Valor Recuperável | - | 1.355 |
| Saldo no final do exercício | (85) | (85) |

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Menos de 1 ano | Mais de 1 ano | Menos de 1 ano | Mais de 1 ano |
| Em 31 de dezembro de 2024 | | | | |
| Fornecedores | 271 | - | 2.007 | - |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | - | - | 23.891 | 40.660 |
| | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2023 | | | | |
| | 256 | | | |
| Fornecedores | | - | 1.248 | - |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | - | - | 13.805 | 90.493 |

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) *Risco de câmbio*

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(v) *Risco de taxa de juros*

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

| | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Ativos financeiros | | |
| Aplicações financeiras (Nota 7) | 5.169 | 5.227 |
| Passivos financeiros | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 64.551 | 104.298 |
| Ativos e passivos financeiros, líquidos | 59.371 | 99.071 |

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

| Instrumentos | Indexador | Exposição | Cenário | 2024 | |
|------------------------------|------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | Aumento de índice em 25% | Aumento de índice em 50% |
| | Taxa CDI | | 10,88% | 8,16% | 5,44% |
| | Taxa TR | | 0,90% | 1,13% | 1,45% |
| Ativo financeiro | | | Rendimento Anual | Rendimento Anual | Rendimento Anual |
| Aplicações financeiras | 75% CDI | R\$5.169 | R\$422 | R\$316 | R\$211 |
| Passivo financeiro | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual |
| Empréstimos e financiamentos | 100% TR+ 8,5% | R\$64.551 | R\$630 | R\$791 | R\$1.015 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | | 2023 | |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Intrumentos | Indexador | Exposição | Cenário | | | |
| | | | | Aumento de | Aumento de | |
| | | | | índice em 25% | índice em 50% | |
| | Taxa CDI | | 13,04% | 9,78% | 6,52% | |
| | Taxa TR | | 2,02% | 2,52% | 3,03% | |
| Ativo financeiro | | | Rendimento Anual | Rendimento Anual | Rendimento Anual | |
| Aplicações financeiras | 75% CDI | R\$5.227 | R\$517 | R\$388 | R\$258 | |
| Passivo financeiro | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Empréstimos e financiamentos | 100% TR+ 8,5% | R\$104.298 | R\$10.701 | R\$13.376 | R\$16.047 | |

25 Eventos subsequentes

Em janeiro de 2025 a Companhia efetuou a venda dos imóveis das investidas 2.0 Hotéis Alagoinhas e 2.0 Hotéis Piracicaba. A Companhia realizou a baixa dos investimentos e, em razão desta movimentação foi realizada a liquidação dos empréstimos. Essa venda também será recebida parcelada.

| | |
|--------------------------------|--|
| Bruno Sampaio Greve Diretor | Irko BPS Assessoria Contábil Ltda. CNPJ 46.893.334/0001-32 CRC 2SP045520 Pier Paolo Atti Contador CRC SP-154001/O-0 |
|--------------------------------|--|

2.0 Hotéis S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais)

| Ativo | Notas | Controladora | | Consolidado | | Passivo e Patrimônio Líquido | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Circulante | | | | | | Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7 | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 | Fornecedores | | 271 | 256 | 2.007 | 1.248 |
| Contas a receber | 8 | (0) | (0) | 17.964 | 2.236 | Obrigações fiscais e trabalhistas | 13 | 102 | 40 | 3.901 | 316 |
| Contas a receber Partes relacionadas | 9 | 310 | 310 | 226 | 226 | Mútuo com partes relacionadas. | 9.a | 13.325 | 13.401 | - | - |
| Mútuo com partes relacionadas | 9.a | 2.748 | 285 | - | - | Empréstimos | 14 | - | - | 23.891 | 13.805 |
| Custos com Projetos | | 357 | 357 | 357 | 357 | Outras contas a pagar | | - | - | 1.032 | 32 |
| Tributos a recuperar | | 150 | 139 | 4.875 | 1.189 | Dividendos a pagar | | 6.059 | - | 6.059 | - |
| Outras contas a receber | 10 | 778 | 778 | 826 | 831 | Total do passivo circulante | | 19.756 | 13.697 | 36.889 | 15.401 |
| Outros créditos | | 43 | 42 | 60 | 60 | | | | | | |
| Total do ativo circulante | | 10.817 | 5.904 | 34.007 | 11.994 | Não circulante | | | | | |
| Não circulante | | | | | | Impostos diferidos | 21 | - | - | 12.702 | 17.725 |
| Contas a receber | 8 | - | - | 10.600 | - | Empréstimos | 14 | - | - | 40.660 | 90.493 |
| Depósitos e cauções | | 67 | 58 | 552 | 565 | Provisão para cobertura de passivo a descoberto | 11 | - | 2.249 | - | - |
| Dividendos a receber | 11.c | 2.517 | 2.517 | - | - | Provisão para ações Judiciais | 23 | 310 | 113 | 765 | 627 |
| Investimentos em controladas | 11 | 121.322 | 106.379 | - | - | Total do passivo não circulante | | 310 | 2.362 | 54.127 | 108.845 |
| Propriedades para investimento | 12 | - | - | 160.514 | 210.486 | Patrimônio líquido | | | | | |
| Imobilizado | | 35 | 35 | 35 | 35 | Capital social | 15 | 96.519 | 387.984 | 96.519 | 387.984 |
| Intangível | | 1.279 | 1.279 | 1.279 | 1.279 | Reservas | | 19.451 | - | 19.451 | - |
| Total do ativo não circulante | | 125.218 | 110.267 | 172.979 | 212.365 | Prejuízos acumulados | | - | (287.871) | - | (287.871) |
| Total do ativo | | 136.036 | 116.172 | 206.986 | 224.359 | Total do patrimônio líquido | | 115.970 | 100.113 | 115.970 | 100.113 |
| | | | | | | Total do passivo e patrimônio líquido | | 136.036 | 116.172 | 206.986 | 224.359 |
| | | | | | | | | 0 | 0 | (0) | - |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

| | | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|----|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receita líquida de serviços | 16 | | | 24.601 | 26.976 |
| Custo operacional | 17 | - | - | (6.796) | (11.816) |
| Lucro bruto | | | | <u>17.805</u> | <u>15.160</u> |
| Despesas operacionais | | | | | |
| Gerais e administrativas | 18 | (232) | (242) | (2.495) | (2.520) |
| Tributárias | | (1) | (1) | 33 | (27) |
| Outras despesas operacionais | 19 | (13) | (1) | (6.204) | (2.686) |
| Participação nos resultados de controladas | 11 | 25.424 | (5.611) | - | - |
| PCLD | | - | - | - | 1.355 |
| Perda na alienação de ativos | 20 | - | - | (2.535) | - |
| Provisão (Reversão) para impairment de ativo imobilizado | | - | - | 30.339 | 2.104 |
| Prejuízo operacional antes do resultado financeiro | | <u>25.178</u> | <u>(5.854)</u> | <u>36.943</u> | <u>13.386</u> |
| Resultado financeiro | 21 | | | | |
| Receitas financeiras | | 405 | 236 | 829 | 847 |
| Despesas financeiras | | (13) | - | (13.263) | (17.051) |
| Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social | | <u>25.570</u> | <u>(5.618)</u> | <u>24.509</u> | <u>(2.818)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social | | | | | |
| Corrente | 22 | (61) | - | (4.023) | (811) |
| Diferido | 22 | - | - | 5.023 | (1.990) |
| Lucro (prejuízo) do Exercício | | <u><u>25.510</u></u> | <u><u>(5.618)</u></u> | <u><u>25.510</u></u> | <u><u>(5.619)</u></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Lucro (prejuízo) líquido | 25.510 | (5.618) | 25.510 | (5.619) |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | 25.510 | (5.618) | 25.510 | (5.619) |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Valores expressos em milhares de reais)

| | Notas explicativa | Capital social | Capital a integralizar | Adiantamento para futuro aumento de | Reserva Legal | Reserva de Lucros | Resultado do Período | Total do Patrimônio Líquido |
|--|----------------------|----------------|---------------------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | | 381.384 | (710) | - | - | - | (282.252) | 98.422 |
| Aumento de capital | 15 | 6.600 | 710 | (3.570) | - | - | - | 3.740 |
| Afac Adiant. Para Futuro Aumento Capital | 15 | - | - | 3.570 | - | - | - | 3.570 |
| Prejuízo do Exercício | | - | - | - | - | - | (5.619) | (5.619) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | | 387.984 | - | - | - | - | (287.870) | 100.114 |
| Aumento de capital | 15 | 3.407 | - | (3.407) | - | - | - | - |
| Redução de capital | 15 | (294.872) | - | - | - | - | 287.870 | (7.002) |
| Afac Adiant. Para Futuro Aumento Capital | 15 | - | - | 3.407 | - | - | - | 3.407 |
| Lucro do Período | | - | - | - | - | - | 25.510 | 25.510 |
| Reserva Legal | | - | - | - | 1.275 | - | (1.275) | - |
| Dividendos obrigatórios | | - | - | - | - | - | (6.059) | (6.059) |
| Reserva de Lucros | | - | - | - | - | 18.176 | (18.176) | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | | 96.519 | - | - | 1.275 | 18.176 | (0) | 115.970 |
| | | 0 | - | - | - | - | (0) | 0 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.0 Hotéis S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social | 25.570 | (5.618) | 24.509 | (2.818) |
| Ajustes de receitas e despesas que não afetam o caixa e equivalente de caixa: | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | (25.424) | 5.611 | - | - |
| Baixa de investimento | - | - | - | - |
| Depreciação e amortização | - | - | 6.796 | 11.816 |
| Baixa venda de ativo | - | - | 73.515 | - |
| Juros sobre empréstimos | - | - | 11.785 | 16.190 |
| Amortização do custo de transação de empréstimos | - | - | 1.401 | 733 |
| Provisão/(Reversão) para impairment sobre os ativos | - | - | (30.339) | (2.104) |
| Reversão provisão para devedores duvidosos | - | - | - | 1.355 |
| Utilização de Fundo de Reserva para Reposição de Ativos | - | - | 6.204 | 2.686 |
| Variações nas contas de ativo e passivo: | | | | |
| Contas a receber | - | - | (32.533) | (4.640) |
| Estoques | - | - | - | 7 |
| Tributos a recuperar | (7) | 17 | 201 | 451 |
| Outras contas a receber | - | - | 5 | 286 |
| Outros créditos | (1) | (2) | - | 683 |
| Depósitos e cauções | 1 | - | 13 | 56 |
| Fornecedores | 6 | 21 | 759 | (2.903) |
| Obrigações fiscais | 61 | 2 | (438) | (748) |
| Outras contas a pagar | - | - | 1.000 | (570) |
| Pagamentos de ações judiciais | 1 | - | 140 | (158) |
| | 207 | 30 | 63.018 | 20.322 |
| Impostos pagos | (28) | - | (3.887) | - |
| Juros pagos | - | - | (11.427) | (15.150) |
| Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais | 179 | 30 | 47.704 | 5.172 |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Venda de Terrenos | | | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | (5.604) | (3.830) | - | - |
| Redução de capital social de investida | 10.031 | 227 | - | - |
| Recebimento pela venda da propriedade para investimento | - | - | - | 2.000 |
| Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos | 5.929 | (3.603) | - | 2.000 |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Captação de empréstimos | | | | |
| Mútuo com partes relacionadas. | (76) | 60 | - | - |
| Amortização de empréstimos | - | - | (41.506) | (10.195) |
| Redução de capital | (7.002) | - | (7.002) | - |
| Aumento de capital | - | 3.740 | - | 3.740 |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | - | - | - | - |
| Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | 2.437 | 3.797 | 2.602 | 4.287 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 3.993 | 196 | 7.094 | 2.807 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 |
| Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | 2.438 | 3.797 | 2.603 | 4.287 |
| | (1) | 0 | (0) | (0) |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A 2.0 Hotéis S.A. ("Companhia") foi constituída em 28 de agosto de 2012, com sede na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social: (i) gerenciamento de produtos e serviços; (ii) desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação em outras sociedades empresárias.

A Companhia detém a participação em 15 empreendimentos hoteleiros, operados pela Atrio Hoteis S.A. sob a bandeira Ibis Styles em acordo firmado com o Grupo Accor. A plataforma, conta com 1.792 unidades habitacionais. Os empreendimentos estão localizados em 14 cidades distintas do país, sendo 7 deles no Estado de São Paulo.

No último semestre do ano de 2024 a Companhia, através de suas investidas, teve a venda de seus ativos e a liquidação antecipada da dívida. A empresas que realizaram a transação de venda e liquidação foram:

- 2.0 Hoteis Pouso Alegre;
- 2.0 Hoteis Franca;
- 2.0 Hoteis Araraquara;
- 2.0 Hoteis Bauru;
- 2.0 hoteis Palmas; e,
- 2.0 Hoteis Rio Preto

Em 31 de outubro de 2024 a 2.0 Hotéis S.A incorporou as empresas 2.0 Hotéis São Carlos e 2.0 Hotéis Campo Grande.

| Incorporação | São Carlos | Campo Grande |
|----------------|------------|--------------|
| Ativo | 3.337 | 842 |
| Passivo | (201) | (3) |
| Acervo Líquido | 3.135 | 838 |

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, o acionista confirma a intenção, na proporção de sua participação, de prestar apoio financeiro suficiente para 2.0 Hotéis S.A. manter sua capacidade operacional. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 03 de março de 2025.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 8 – contas a receber: mensuração da provisão para perdas com créditos esperadas.

Nota explicativa 12 – propriedades para investimentos: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

6 Resumo das políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

6.1 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre Companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 11.

b. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia. Quando alguma das investidas apresenta patrimônio líquido negativo, a controladora apresenta a posição de seus investimentos naquela investidas no grupo de passivo, como provisão para perdas com controladas.

6.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

6.3 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrevemos a seguir:

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

(i) *Ativos financeiros ao custo amortizado*

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) *Ativos financeiros ao valor justo*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(iii) *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na

demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

6.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

6.5 Contas a receber

Consiste em:

- Aluguel a receber correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia reconhecidos pelo regime de competência.

- Operações com locação tratadas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia nos empreendimentos, em bases lineares durante os prazos do respectivo contrato, independentemente da forma de recebimento.

Os valores a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Para constituição de sua política de créditos com liquidação duvidosa, a empresa leva em consideração a atividade operacional sob a qual o valor a receber foi gerado, os dados históricos, os dados atuais e futuros. Portanto, para:

Atividade de locação:

| | |
|-------------------------------|-----|
| - A vencer | 0% |
| - Vencidos entre 1 a 30 dias | 2% |
| - Vencidos entre 31 a 60 dias | 5% |
| - Vencidos entre 61 a 90 dias | 10% |
| - Vencidos acima de 91 dias | 30% |

6.6 Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóveis que serão mantidos para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício.

Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

6.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

| Classe do ativo | Vida útil (em anos) |
|-------------------------|--------------------------------|
| Móveis e utensílios | 2 a 10 |
| Máquinas e equipamentos | 10 |

6.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor

recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

6.9 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

6.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

6.11 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhista, civil e impostos indiretos) são reconhecidas quando:

- (i) Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

6.12 Empréstimos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

6.13 Tributação

6.13.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. A base de apuração é o resultado do exercício.

6.13.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

6.13.3 Impostos sobre serviços

Para as sociedades do segmento hoteleiro que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,00%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

Para as demais sociedades cuja atividade é agora apenas a locação do imóvel utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,6%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

6.14 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

6.15 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos,

abatimentos e impostos ou encargos sobre os serviços prestados de hospedagem. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita com aluguéis

O locatário dos edifícios comerciais pagam um aluguel que corresponde a um valor anual, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-M).

A Companhia registra suas operações com locação como arrendamentos mercantis operacionais. O valor do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia no empreendimento, em bases lineares durante os prazos do respectivo contrato, independentemente da forma de recebimento

6.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

6.17 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

7 Caixa e equivalentes de caixa

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Depósitos bancários de curto prazo | 1.262 | 22 | 4.528 | 1.867 |
| Aplicações financeiras (a) | 5.169 | 3.971 | 5.169 | 5.227 |
| | <u>6.431</u> | <u>3.993</u> | <u>9.697</u> | <u>7.094</u> |

- (a) Referem-se a aplicações financeiras de curto prazo, em títulos privados de Certificados de Depósito Bancário (CDB), de liquidez imediata, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia que são remunerados a taxa de 100% do CDI e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

8 Contas a receber

O recebível é considerado como ativo de boa capacidade de pagamento, uma vez que o título é firmado apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização.

| | Consolidado | |
|--|--------------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| Aluguéis a receber | 985 | 1.223 |
| Fundo de reserva | 495 | 995 |
| Contas a receber por venda de PPI (a) | 27.000 | - |
| Outros | 169 | 103 |
| | 28.649 | 2.321 |
| | | |
| Perda Estimada em Crédito de Liquidação Duvidosa (PECLD) | (85) | (85) |
| | 28.564 | 2.236 |
| | | |
| Circulante | 17.964 | - |
| Não Circulante (b) | 10.600 | - |

(a) Conforme NE 01, no decorrer do ano de 2024, foram vendidas as Propriedades para Investimentos das investidas 2.0 Hoteis Pouso Alegre, 2.0 Hoteis Franca, 2.0 Hoteis Araraquara, 2.0 Hoteis Bauru, 2.0 Hoteis Palmas, 2. Hoteis Rio Preto, com isso, há um fluxo de recebimento futuro.

(b) Abaixo o quadro contendo o fluxo de recebimentos para os exercícios subsequentes:

| Ano | 2.0 Rio Preto | 2.0 Palmas | Total |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|
| 2026 | 2.700 | 2.700 | 5.400 |
| 2027 | 5.200 | - | 5.200 |
| Parcela não circulante | 7.900 | 2.700 | 10.600 |

9 Contas a receber Partes Relacionadas

O montante de R\$ 226 (R\$ 226 em 31 de dezembro de 2023), apresentado na controladora na rubrica outras contas a receber refere-se, substancialmente, a contas a receber com a HSI, administradora da empresa.

A companhia tem a intenção de liquidar esse montante no decorrer do ano de 2025.

a. Mútuo com Partes Relacionadas

O mútuo na Companhia aumentou em 2024 devido a incorporação com a empresa 2.0 Hotéis São Carlos, que absorveu seus ativos e passivos.

| Ativo | Controladora | |
|----------------------|---------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Alagoinhas | 537 | 204 |
| 2.0 Bauru | - | 51 |
| 2.0 Palmas | 388 | - |
| 2.0 Piracicaba | 800 | - |
| 2.0 Pouso Alegre | 102 | - |
| 2.0 Ribeirão Preto I | 591 | 30 |
| 2.0 Rio Preto | 330 | - |
| Total | 2.748 | 285 |

| Passivo | Controladora | |
|-------------------------|---------------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Hotéis Franca | 10 | 11 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto | - | 11 |
| 2.0 São Carlos | - | 930 |
| Templin | 223 | 222 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 311 | 311 |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 4.205 | 4.225 |
| 2.0 Hotéis Maracanaú | 1.302 | 1.302 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista | 6.262 | 6.336 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas | - | 53 |
| 2.0 Pouso Alegre | 1.012 | - |
| Total | 13.325 | 13.401 |

10 Outras contas a receber

| | Controladora | |
|------------------------------|---------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Hotéis São Carlos | 118 | 118 |
| 2.0 Hotéis Franca | 116 | 116 |
| 2.0 Hotéis Bauru | 98 | 98 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 125 | 125 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 20 | 20 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 165 | 165 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 49 | 49 |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Paraúpebas | 9 | 9 |
| Templin | 37 | 37 |
| 2.0 Alagoinhas | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 23 | 23 |
| | 778 | 778 |

A companhia está avaliando todos esses ativos para realiza-los no decorrer do ano de 2025.

| | Consolidado | |
|------------------------------|--------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| 2.0 Hotéis São Carlos | 122 | 122 |
| 2.0 Hotéis Franca | 116 | 116 |
| 2.0 Hotéis Bauru | 98 | 98 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 120 | 125 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 20 | 20 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 165 | 165 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 49 | 49 |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 58 | 58 |
| Templin | 37 | 37 |
| 2.0 Alagoinhas | 9 | 9 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 23 | 23 |
| | 826 | 831 |

11 Investimentos em controladas

Em 30 de novembro de 2024 a Companhia incorporou duas investidas:

- i) 2.0 Hoteis Campo Grande;
- ii) 2.0 Hotéis São Carlos.

a. Movimentação do saldo

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Investimento | 113.315 | 106.379 |
| Provisão para cobertura de passivo a descoberto | - | (2.249) |
| Total Investimento | 113.315 | 104.130 |
| Controladora | | |
| Em 31 de dezembro de 2022 | | 106.326 |
| Aporte Adiantamentos para futuro aumento de capital | | 3.740 |
| Redução capital social investida | | (228) |
| Dividendos a receber | | (97) |
| Resultado de equivalência patrimonial | | (5.611) |
| Em 31 de dezembro de 2023 | | 104.130 |
| Aporte Adiantamentos para futuro aumento de capital | | 5.864 |
| Redução capital social investida | | (10.030) |
| Baixa de investimento por incorporação | | (4.066) |
| Resultado de equivalência patrimonial | | 17.417 |
| Em 31 de dezembro de 2024 | | 113.315 |

b. Composição dos investimentos 2024 e 2023

| | Quantidade de quotas possuídas pela Companhia | Participação nas quotas - % | Saldo de investimentos e perda com investimento | Resultado de equivalência patrimonial |
|---|---|--------------------------------|--|---|
| Em 31 de dezembro de 2023 | | | | |
| 2.0 Hotéis Participações | 193.775 | 99,99% | - | (26) |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 17.102.173 | 99,99% | 15.137 | (37) |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 16.242.587 | 99,99% | (1.719) | (1.370) |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 4.805.704 | 99,99% | 9.118 | 541 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista | 9.926.130 | 99,99% | 13.922 | 1.026 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas | 21.309.719 | 99,99% | 88 | 2.262 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto | 17.461.231 | 99,99% | 2.458 | (790) |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 49.784.095 | 99,99% | 9.020 | 4.036 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 14.003.911 | 99,99% | 5.773 | 410 |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 11.578.418 | 99,99% | 1 | (4.033) |
| 2.0 Hotéis Bauru | 24.045.420 | 99,99% | 2.617 | (800) |
| 2.0 Hotéis Franca | 9.976.565 | 99,99% | 2.996 | (302) |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 37.270.459 | 99,99% | 10 | (6.245) |
| 2.0 Hotéis São Carlos | 19.329.203 | 99,99% | 3.544 | 288 |
| 2.0 Hotéis Campo Grande | 2.021.000 | 99,99% | 844 | (57) |
| 2.0 Hotéis Maracanaú | 14.888.909 | 99,99% | 10.294 | 732 |
| 2.0 Hotéis Palmas | 1.844.352 | 99,99% | 480 | (1.640) |
| Templin SP Participações | 36.878.390 | 99,99% | 29.547 | 409 |
| Subtotal | | | 104.130 | (5.596) |
| Amortização Juros Capitalizados Parauapebas | | | | (15) |
| Total | | | 106.379 | (5.611) |
| Provisão para perdas com controladas | | | (2.249) | |

2.0 Hotéis S.A.
*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024.*

| | Quantidade de quotas possuídas pela Companhia | Participação nas quotas - % | Saldo de investimentos e perda com investimento | Resultado de equivalência patrimonial |
|----------------------------------|--|--|--|--|
| Em 31 de dezembro de 2024 | | | | |
| 2.0 Hotéis Participações | 213.775 | 99,99% | 13 | (26) |
| 2.0 Hotéis Parauapebas | 13.184.376 | 99,99% | 14.128 | (5) |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre | 13.074.087 | 99,99% | 1.268 | 6.403 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis | 4.805.734 | 99,99% | 11.043 | 1.924 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista | 10.307.130 | 99,99% | 14.238 | 130 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas | 21.309.719 | 99,99% | 6.092 | 5.509 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto | 17.530.931 | 99,99% | 7.053 | 4.079 |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto I | 50.624.795 | 99,99% | 795 | (9.327) |
| 2.0 Hotéis Ribeirão Preto II | 14.015.011 | 99,99% | 1.528 | (4.771) |
| 2.0 Hotéis Araraquara | 11.475.918 | 99,99% | 5.503 | 5.431 |
| 2.0 Hotéis Bauru | 21.345.420 | 99,99% | 585 | 120 |
| 2.0 Hotéis Franca | 534.800 | 99,99% | 5.931 | 4.047 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba | 43.993.549 | 99,99% | 3.436 | 2.497 |
| 2.0 Hotéis São Carlos | - | - | - | (234) |
| 2.0 Hotéis Campo Grande | - | - | - | (16) |
| 2.0 Hotéis Maracanaú | 15.131.909 | 99,99% | 9.661 | (827) |
| 2.0 Hotéis Palmas | 1.844.352 | 99,99% | 5.353 | 4.556 |
| Templin SP Participações | 28.751.361 | 99,99% | 26.688 | (2.074) |
| Total | | | 113.315 | 17.416 |

2.0 Hotéis S.A.
*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024.*

Seguem abaixo os resultados da controladas direta e indiretas, como também o total de seus ativos e passivos:

| 2024 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício |
|--------------------------------|----------------|---------------|--------------------|-------------------------------|
| 2.0 Hotéis Participações S.A. | 16 | 2 | 14 | (26) |
| 2.0 Hotéis Paraupebas Ltda. | 23.637 | 9.508 | 14.129 | 858 |
| 2.0 Hotéis Pousos Alegre Ltda. | 1.513 | 244 | 1.269 | 6.403 |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis Ltda. | 15.197 | 4.152 | 11.044 | 1.924 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista Ltda. | 23.018 | 8.778 | 14.240 | 130 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas Ltda. | 13.300 | 7.208 | 6.092 | 5.510 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto Ltda. | 8.452 | 1.399 | 7.053 | 4.079 |
| 2.0 Hotéis Rib I Ltda. | 18.311 | 17.516 | 795 | (9.328) |
| 2.0 Hotéis Rib II Ltda. | 8.933 | 8.326 | 607 | (4.772) |
| 2.0 Hotéis Araraquara Ltda. | 6.559 | 1.056 | 5.503 | 5.432 |
| 2.0 Hotéis Bauru Ltda. | 600 | 16 | 584 | 120 |
| 2.0 Hotéis Franca Ltda. | 7.426 | 1.494 | 5.932 | 4.049 |
| 2.0 Hotéis Piracicaba Ltda. | 21.187 | 17.751 | 3.436 | 2.498 |
| 2.0 Hotéis São Carlos Ltda. | - | - | - | (228) |
| 2.0 Hotéis Campo Grande Ltda. | - | - | - | (24) |
| 2.0 Hotéis Maracanau | 15.944 | 6.282 | 9.662 | (828) |
| 2.0 Hotéis Palmas | 8.460 | 3.106 | 5.354 | 4.557 |
| Templin SP Participações | 37.394 | 10.717 | 26.677 | (2.075) |
| | 209.947 | 97.555 | 112.391 | 18.279 |

2.0 Hotéis S.A.
*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024.*

| 2023 | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|-------------------------------|
| 2.0 Hotéis Participações S.A. | 12 | 11 | 1 | (26) |
| 2.0 Hotéis Paraupebas Ltda. | 24.675 | 10.415 | 14.260 | (37) |
| 2.0 Hotéis Pouso Alegre Ltda. | 6.821 | 8.541 | (1.720) | (1.370) |
| 2.0 Hotéis Rondonópolis Ltda. | 13.716 | 4.597 | 9.119 | 541 |
| 2.0 Hotéis Boa Vista Ltda. | 23.739 | 9.816 | 13.923 | 1.026 |
| 2.0 Hotéis Alagoinhas Ltda. | 7.353 | 7.266 | 87 | 2.262 |
| 2.0 Hotéis Rio Preto Ltda. | 10.562 | 8.104 | 2.458 | (790) |
| 2.0 Hotéis Rib I Ltda. | 28.001 | 18.979 | 9.022 | 4.036 |
| 2.0 Hotéis Rib II Ltda. | 14.178 | 8.405 | 5.773 | 410 |
| 2.0 Hotéis Araraquara Ltda. | 9.306 | 5.435 | 15 | (4.033) |
| 2.0 Hotéis Bauru Ltda. | 13.047 | 10.430 | 2.617 | (800) |
| 2.0 Hotéis Franca Ltda. | 5.907 | 2.910 | 2.997 | (302) |
| 2.0 Hotéis Piracicaba Ltda. | 18.262 | 18.252 | 10 | (6.245) |
| 2.0 Hoteis São Carlos Ltda. | 4.160 | 616 | 3.544 | 288 |
| 2.0 Hotéis Campo Grande Ltda. | 862 | 18 | 844 | (57) |
| 2.0 Hotéis Maracanau | 17.507 | 7.213 | 10.294 | 732 |
| 2.0 Hotéis Palmas | 8.039 | 7.560 | 479 | (1.640) |
| Templin SP Participações | 42.024 | 12.473 | 29.551 | 409 |
| | 248.171 | 141.041 | 103.274 | (5.596) |

c. Dividendos a receber

A Companhia tem o montante de R\$ R\$ 2.517, nos anos de 2024 e 2023, de dividendos a receber e tem a expectativa de realizá-los no decorrer do ano de 2025.

12 Propriedades para investimentos

Conforme NE 01, no decorrer do ano de 2024, Companhia realizou, indiretamente, a venda de ativos de suas investidas, que foram: 2.0 Hotel Pouso Alegre, 2.0 Hotel Franca, 2.0 Hotel Araraquara, 2.0 Hotel Bauru, 2.0 Hotel Palmas e 2.0 Hotel Rio Preto.

| Consolidado | Terrenos | Edificações | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Instalações | Impairment | Depreciação acumulada | Valor líquido |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------------------|-------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2022 | 46.070 | 275.827 | 32.056 | 3.530 | 17.384 | (69.649) | (84.985) | 220.233 |
| Depreciação do período | - | - | - | - | - | - | (11.816) | (11.816) |
| Reversão de impairment | - | - | - | - | - | 2.104 | - | 2.104 |
| Em 31 de dezembro de 2023 | 46.070 | 275.827 | 32.056 | 3.530 | 17.384 | (67.545) | (96.801) | 210.521 |
| Depreciação do período | - | - | - | - | - | - | (6.796) | (6.796) |
| Baixa | (8.848) | (78.636) | (10.135) | (970) | (7.662) | 27.377 | 32.735 | (46.138) |
| Reversão de impairment | - | - | - | - | - | (5.045) | - | (5.045) |
| Em 31 de dezembro de 2024 | 37.222 | 197.191 | 21.921 | 2.560 | 9.722 | (45.21) | (70.862) | 152.542 |

Provisão para perdas

Durante o exercício de 2024 e 2023, a Companhia revisou o valor contábil de seus ativos com o objetivo de determinar e avaliar se eventos ou mudanças nas circunstâncias indicava que o valor contábil de seus ativos, poderiam não ser recuperados. Com base nos fluxos futuros de caixa projetados descontados do negócio durante a vida remanescente estimada dos ativos, a Companhia identificou uma melhora nas receitas devido a flexibilização da pandemia, julgando assim que faria sentido a reversão do impairment e aumentar o valor dos ativos.

Valor justo

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seu imóvel para investimento ao custo histórico menos a provisão para depreciação.

Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo.

A Administração da Companhia adotou a metodologia do índice de capitalização ou cap rates. A metodologia cap rate é utilizada para estimar o valor do imóvel com base na receita bruta gerada pelo investimento. Nesse sentido, o DCF é obtido da seguinte fórmula: cap rate: receita bruta/valor do investimento, ainda adicionando o valor esperado de venda do bem.

Durante a análise, as investidas Parauapebas, Boa Vista, Rib. Preto II, Franca, Maracanaú, Rondonópolis e Templin não apresentaram indicativos para registro de provisão para impairment em 2024. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimentos é de, aproximadamente, R\$ 172.234 (R\$ 247.789 em 2023) apurado por meio da taxa de desconto de 11% (11% em 2023).

13 Obrigações fiscais e trabalhistas

a. Obrigações fiscais e trabalhistas

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|-----------|--------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| ISS a recolher | - | - | 17 | 16 |
| COFINS a recolher | 2 | 2 | 77 | 86 |
| IRPJ e CSLL a Recolher | 61 | - | 3.742 | 105 |
| IRRF a recolher | - | - | 2 | 4 |
| CRF a recolher | 1 | - | 5 | 22 |
| ISS a recolher | - | - | 16 | - |
| IPTU a recolher | - | - | - | 41 |
| IOF a recolher | 38 | 38 | 42 | 42 |
| INSS a recolher | - | - | - | - |
| | 102 | 40 | 3.901 | 316 |

14 Empréstimos

Os empréstimos apresentados no consolidado foram contratados pelas controladas e estão assim resumidos:

| Instituição financeira | Vencimento | Consolidado | |
|------------------------|------------|---------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 |
| Banco Itaú S.A. (i) | 18/12/2029 | 55.300 | 93.414 |
| Banco Itaú S.A. (ii) | 18/02/2030 | 9.251 | 10.884 |
| Total | | 64.551 | 104.298 |
| Circulante | | 23.891 | 13.805 |
| Não circulante | | 40.660 | 90.493 |

- (i) CCB emitida em 27 de fevereiro de 2020 no montante de R\$ 110.143, com vencimento em 18 de dezembro de 2029, atualizados por juros de 2,30% a.a.
- (ii) Escritura Pública de Abertura de Crédito emitida em 01 de setembro de 2020 no montante total de R\$ 12.088, conforme aditado posteriormente, com vencimento final em 01 de março de 2029, atualizados pela variação da TR, acrescidos de taxa de 10,48% a.a.;

Os empréstimos apresentados no consolidado foram contratados pelas controladas. Abaixo composição de custos e vencimento:

| | Consolidado | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Empréstimos | 24.515 | 14507 |
| (-) Custo de transação | (623) | (702) |
| Total do circulante | 23.891 | 13.805 |
| Empréstimos | 42.540 | 94.008 |
| (-) Custo de transação | (1.880) | (3.515) |
| Total do não circulante | 40.660 | 90.493 |

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante do empréstimo em 31 de dezembro de 2024:

| Ano | 2024 | | | 2023 | | |
|------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| | Dívida | Custos de transação | Líquido | Dívida | Custos de transação | Líquido |
| 2024 | | | | | | |
| 2025 | - | - | - | 14.967 | (702) | 14.265 |
| 2026 | 9.179 | (469) | 8.710 | 16.758 | (702) | 16.056 |
| 2027 | 10.117 | (469) | 9.649 | 18.673 | (702) | 17.971 |
| 2028 | 11.116 | (469) | 10.647 | 20.710 | (702) | 20.008 |
| 2029 | 11.824 | (469) | 11.355 | 22.154 | (702) | 21.452 |
| 2030 | 304 | (5) | 299 | 747 | (6) | 741 |
| Parcela não circulante | 42.540 | (1.880) | 40.660 | 94.009 | (3.516) | 90.493 |

Os custos de transação compreendem gastos incorridos com as instituições financeiras no processo de captação dos referidos empréstimos, cuja amortização para o resultado acompanha o prazo do contrato do empréstimo.

Os contratos de empréstimos possuem como garantias, entre outras, depósitos caução, à alienação fiduciária dos imóveis e das quotas das Companhias proprietárias dos mesmos, e possuem, ainda, cláusulas relativas à observância de “*covenants*” financeiros e não financeiros que podem gerar vencimento antecipado dos empréstimos, como ações judiciais que comprometam as garantias ao empréstimo, pedido de falência ou recuperação judicial.

Abaixo estão descritos os covenants a serem atendidos:

- i) Falta do cumprimento de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória decorrendo da CCB;
- ii) Falta do cumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na CCB e não sanada no prazo de 30 dias a conta do inadimplemento;
- iii) Ocorrência das hipóteses mencionadas no art. 333 e 1.425 do código civil (10.406/02);
- iv) Se houver requerimento de falência;
- v) Se houver legítimo protesto de título, com valor superior a R\$ 5.000;
- vi) Em caso de insolvência, interdição, dissolução, requerimento e/ou decretação de falência do avalista e/ou outros coobrigados na CCB;
- vii) Proposta de recuperação extrajudicial tanto da emitente como dos avalistas;
- viii) Demais itens elencados em contrato

Todos os covenants vem sendo atendidos pela Companhia e suas investidas.

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Saldo inicial | 104.298 | 112.720 |
| Fluxo das atividades operacionais | | |
| Custos de empréstimos capitalizados | - | - |
| Liquidação antecipada de empréstimo | (31.044) | |
| Pagamento de empréstimos | (10.462) | (10.195) |
| Pagamento de juros | (11.427) | (15.150) |
| | (52.933) | (25.345) |
| Total das variações no fluxo de caixa de financiamento | | |
| Outras variações | | |
| Amortização do custo de transação | 1.401 | 733 |
| Despesas com juros | 11.785 | 16.190 |
| | 13.186 | 16.923 |
| Saldo final | 64.551 | 104.298 |

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia de R\$ 96.519 (R\$ 387.983 em 2023) está assim detido:

| | Quantidade de ações ON |
|---|------------------------|
| Acionista | |
| HSI IV Fundo de Investimento em Participações | 96.518.564 |
| 2.0 Participações S.A. | <u>1</u> |
| | 96.518.565 |

Em 03 de março de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária: (i) ratificou o aumento de capital da companhia aprovado na AGOE de abril que, por um erro de digitação, constou total de R\$377.439 uma vez que montante do capital aumentado foi em R\$ 2.160 não R\$2.000.

Após retificação deve ser lido que o Capital social Companhia de R\$ 375.467 para R\$377.627 dividido em 377.627.439 ações ordinárias nominativas sem valor nominal ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) cada, sendo todos subscritas integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações. (ii) Ratificação do aumento de capital realizado na AGE setembro de modo que constante aumentado de R\$3.916 319 ocorreu por erro de digitação valor correto do referido aumento de capital foi de R\$1.756 319. Após retificação deve ser lido que o Capital social Companhia de R\$ 377.627 para R\$379.384 dividido em 379.383.758 ações ordinárias nominativas sem valor nominal ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) cada, sendo

todos subscritas integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações; (iii) Aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.530 mediante a emissão de 3.530.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 379.384 para R\$ 382.914.

Em 17 de maio de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária, deliberou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 1.500 mediante a emissão de 1.500.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 382.914 para R\$ 384.414.

Em 30 de Outubro de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 3.570 mediante a emissão de 3.570.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 384.414 para R\$ 387.984.

Em 09 de Maio de 2024, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 2.577 mediante a emissão de 2.576.514 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 387.984 para R\$ 390.560.

Em 28 de Novembro de 2024, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou: i) o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 830 mediante a emissão de 830.000 novas ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, (ii) aprovou a redução de capital da companhia no valor de R\$ 1.188,00(em reais) mediante a redução de 1.188 ações ao preço de R\$ 1,00 cada, devido a incorporação da investida 2.0 Hoteis São Carlos; (iii) aprovou o aumento de capital da companhia no valor de R\$ 74,00(em reais) mediante ao aumento de 74 ações ao preço de R\$ 1,00 cada, devido a incorporação da investida 2.0 Hoteis Campo Grande; e, (iv) aprovou a redução de capital da companhia no valor de R\$ 294.871 mediante a redução de 294.870.593 ações ao preço de R\$ 1,00 cada, sendo R\$ 287.871 utilizados para compensação de prejuízos de anos anteriores e R\$ 7.000 pagos para o acionista HSI IV Fundo de Investimento em Participações, passando o capital social de R\$ 390.560 para 96.519.

16 Receita líquida de serviços

| | <u>Consolidado</u> | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 |
| Receita com prestação de serviços | | |
| Receita com aluguéis | 26.509 | 28.924 |
| | <u>26.509</u> | <u>28.924</u> |
| Deduções da receita | | |
| PIS | (340) | (348) |
| COFINS | (1.568) | (1.600) |
| | <u>(1.908)</u> | <u>(1.948)</u> |
| Receita operacional líquida | <u>24.601</u> | <u>26.976</u> |

17 Custo dos serviços prestados

| | Consolidado | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 2024 | 2023 |
| | Custos com depreciação | <u>(6.796)</u> |
| | <u>(6.796)</u> | <u>(11.816)</u> |

18 Despesas gerais e administrativas

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | Taxas e Emolumentos | (1) | (9) | (201) |
| Honorários advocatícios | - | - | (330) | (470) |
| Serviços de consultoria e contabilidade | (165) | (178) | (914) | (984) |
| Serviços de informática | (25) | (30) | (132) | (147) |
| Viagens e estadias | - | - | (9) | - |
| Indenizações quebra de contrato de aluguel* | - | - | - | (120) |
| Serviços prestados pessoa jurídica | - | - | (486) | - |
| Consultoria técnica | - | - | (397) | - |
| Outras despesas | (41) | (25) | (26) | (103) |
| | <u>(232)</u> | <u>(242)</u> | <u>(2.495)</u> | <u>(2.520)</u> |

*Multa por quebra de contrato com a Átrio pela venda da 2.0 São Carlos.

19 Outras Despesas Operacionais

| | Consolidado | |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| | 2024 | 2023 |
| | Baixa utilização do fundo de reserva | <u>(6.204)</u> |
| | <u>(6.204)</u> | <u>(2.686)</u> |

A Átrio fatura para a 2.0 Hotéis um caixa para pequenas manutenções possíveis dos prédios locados. Conforme a prestação de contas, esses valores são baixados para o resultado.

20 Perda na alienação de ativos

Conforme a NE 1, a Companhia desinvestiu, indiretamente, algumas Propriedade para Investimento, o resultado líquido em relação as vendas e a realização das propriedades resultou em um prejuízo de R\$ 2.535.

21 Receitas e despesas financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-----------------|-----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras | 401 | 224 | 526 | 357 |
| Outras receitas financeiras | - | - | 264 | 444 |
| Juros SELIC | 4 | 12 | 39 | 46 |
| Total das receitas financeiras | 405 | 236 | 829 | 847 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros sobre empréstimos bancários | - | - | (11.785) | (16.191) |
| Apropriação de custo de transação do período | - | - | (1.401) | (733) |
| Despesas bancárias | - | - | - | (3) |
| Outras despesas | (13) | - | (77) | (124) |
| Total das despesas financeiras | (13) | - | (13.263) | (17.051) |
| Resultado financeiro líquido | 392 | 236 | (12.434) | (16.204) |

22 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios de 2024 e 2023, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social | 17.563 | (5.618) | 16.502 | (2.818) |
| Alíquota nominal - % | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Impostos - nominais | (5.971) | 1.910 | (5.611) | 958 |
| Ajustes na base de cálculo do imposto: | | | | |
| Variação no imposto diferido ativo não reconhecido | 50 | (2) | 5.162 | ((3.759)) |
| Outras diferenças permanentes | - | - | -552 | - |
| Resultado de equivalência patrimonial | 5.922 | (1.908) | - | - |
| | 0 | - | (1.001) | (2.801) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | - | - | 5.023 | (1.990) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (61) | - | (4.023) | (811) |
| Alíquota efetiva | - | - | -6% | 100% |

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa por entender que apenas deverá fazê-lo na medida em que seja provável que estarão disponíveis lucros tributáveis futuros contra os quais os prejuízos fiscais não utilizados e créditos fiscais não utilizados possam ser utilizados.

(i) Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

| <i>Em milhares de Reais</i> | Saldo líquido em 31 de dezembro 2023 | Reconhecido no resultado | Baixa por venda de investimento | Passivo fiscal diferido 2024 |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|--|---|
| Propriedade para investimento | <u>17.725</u> | <u>(5.023)</u> | - | <u>12.702</u> |
| Imposto líquido passivo | <u>17.725</u> | <u>(5.023)</u> | - | <u>12.702</u> |

| <i>Em milhares de Reais</i> | Saldo líquido em 31 de dezembro 2022 | Reconhecido no resultado | Baixa por venda de investimento | Passivo fiscal diferido 2023 |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|--|---|
| Propriedade para investimento | <u>15.735</u> | <u>1.990</u> | - | <u>17.725</u> |
| Imposto líquido passivo | <u>15.735</u> | <u>1.990</u> | - | <u>17.725</u> |

IRPJ e CSLL diferido

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Não circulante | | |
| Imposto de renda diferido | 9.340 | 13.033 |
| Contribuição social diferido | <u>3.362</u> | <u>4.692</u> |
| | <u>12.702</u> | <u>17.725</u> |

O imposto diferido acima é referente a diferença entre a depreciação contábil e a depreciação fiscal das propriedades para investimento

23 Provisões para ações judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos. A Companhia possui processos julgados por seus assessores jurídicos como perdas prováveis em 31 de dezembro de 2024 e 2023 nos montantes demonstrados abaixo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de processos julgados como perdas possíveis nas investidas é de R\$ 775 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2023). Podem existir outras eventuais obrigações de natureza geral, relativas a impostos de exercícios anteriores, uma vez que não é possível obter aprovação final e definitiva das declarações de impostos no Brasil. A Administração considera que todos os impostos e encargos têm sido pagos ou provisionados adequadamente.

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|------|-------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Provisão para ações Judiciais | 310 | 113 | 765 | 627 |

24 Instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

a. Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 2” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 7)

b. Instrumentos financeiro por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são os seguintes:

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | | <u>Classificação</u> |
|---|---------------------|-------|--------------------|---------|-----------------------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa (nota 7) | 5.169 | 3.971 | 5.169 | 5.227 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (nota 8) | - | - | 28.564 | 2.236 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (nota 14) | | | 64.551 | 104.298 | Custo amortizado |
| Fornecedores | 271 | 256 | 2.007 | 1.248 | Custo amortizado |

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 7) | 6.431 | 3.993 | 9.697 | 7.094 |
| Contas a receber (Nota 8) | - | - | 28.564 | 2.236 |
| | 6.431 | 3.993 | 38.261 | 9.330 |

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

| | Consolidado | |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 |
| Saldo no início do exercício | (85) | (1.440) |
| Baixa Redução do Valor Recuperável | - | 1.355 |
| Saldo no final do exercício | (85) | (85) |

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Menos de 1 ano | Mais de 1 ano | Menos de 1 ano | Mais de 1 ano |
| Em 31 de dezembro de 2024 | | | | |
| Fornecedores | 271 | - | 2.007 | - |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | - | - | 23.891 | 40.660 |
| | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2023 | | | | |
| | 256 | | | |
| Fornecedores | | - | 1.248 | - |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | - | - | 13.805 | 90.493 |

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

(iv) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(v) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

| | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Ativos financeiros | | |
| Aplicações financeiras (Nota 7) | 5.169 | 5.227 |
| Passivos financeiros | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 64.551 | 104.298 |
| Ativos e passivos financeiros, líquidos | 59.371 | 99.071 |

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

| | | | | | | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| Intrumentos | Indexador | Exposição | Cenário | Aumento de | | |
| | | | | índice em 25% | índice em 50% | |
| | Taxa CDI | | 10,88% | 8,16% | 5,44% | |
| | Taxa TR | | 0,90% | 1,13% | 1,45% | |
| Ativo financeiro | | | Rendimento Anual | Rendimento Anual | Rendimento Anual | |
| Aplicações financeiras | 75% CDI | R\$5.169 | R\$422 | R\$316 | R\$211 | |
| Passivo financeiro | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Empréstimos e financiamentos | 100% TR+ 8,5% | R\$64.551 | R\$630 | R\$791 | R\$1.015 | |
| | | | | | | 2023 |
| Intrumentos | Indexador | Exposição | Cenário | Aumento de | | |
| | | | | índice em 25% | índice em 50% | |
| | Taxa CDI | | 13,04% | 9,78% | 6,52% | |
| | Taxa TR | | 2,02% | 2,52% | 3,03% | |
| Ativo financeiro | | | Rendimento Anual | Rendimento Anual | Rendimento Anual | |
| Aplicações financeiras | 75% CDI | R\$5.227 | R\$517 | R\$388 | R\$258 | |
| Passivo financeiro | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Empréstimos e financiamentos | 100% TR+ 8,5% | R\$104.298 | R\$10.701 | R\$13.376 | R\$16.047 | |

25 Eventos subsequentes

Em janeiro de 2025 a Companhia efetuou a venda dos imóveis das investidas 2.0 Hotéis Alagoinhas e 2.0 Hotéis Piracicaba. A Companhia realizou a baixa dos investimentos e, em razão desta movimentação foi realizada a liquidação dos empréstimos. Essa venda também será recebida parcelada.

Bruno Sampaio Greve

Diretor

Irko BPS Assessoria Contábil Ltda.

CNPJ 46.893.334/0001-32 | CRC 2SP045520

Pier Paolo Atti

Contador CRC SP-154001/O-0