

VIA APPIA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A

CNPJ: 20.096.791/0001-02

Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2025

(Com informações comparativas relativas ao exercício de 2024)

BALANÇO PATRIMONIAL

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em reais)

ATIVO	2025	2024
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.700.342	1.496.993
Contas a Receber de Clientes	729.069	592.057
Adiantamentos a Sócios e Terceiros	973.491	968.340
Outros Créditos	44.667	53.071
Estoques	51.451	78.331
Despesas Antecipadas	267.124	196.547
Total do Ativo Circulante	3.766.144	3.385.339
Ativo Não Circulante		
Fundo de Reposição de Ativos	289.335	198.464
Imobilizado	11.841.313	12.182.261
Total do Ativo Não Circulante	12.130.648	12.380.725
TOTAL DO ATIVO	15.896.792	15.766.064
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo Circulante		
Fornecedores	228.628	144.602
Obrigações Previdenciárias e Trabalhistas	260.928	154.384
Obrigações Tributárias	101.208	35.141
Contas de Consumo de Serviços Públicos	35.842	28.500
Repasse a Terceiros	25.439	44.073
Adiantamentos de Clientes	7.843	7.441
Impostos Retidos de Terceiros	5.201	8.541
Total do Passivo Circulante	665.089	422.682
Passivo Não Circulante		
Obrigações no Longo Prazo	77.680	77.680
Fundos Vinculados para Investimentos	289.335	198.464
Total do Passivo Não Circulante	367.015	276.144
Patrimônio Líquido		
Capital Social	14.828.930	14.828.930
Reserva Legal	35.758	-
Lucros Acumulados	-	238.307
Total do Patrimônio Líquido	14.864.688	15.067.237
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	15.896.792	15.766.063

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em reais)

	2025	2024
Receita Bruta de Hospedagem	8.059.283	6.602.116
Outras Receitas Brutas de Hospedagem	89.767	43.214
Receita Bruta de Alimentos e Bebidas	1.254.454	1.215.179
Receita de Eventos e Locação de Salas	16.905	35.776
Outras Receitas Operacionais	167.933	171.036
Receita bruta	9.588.342	8.067.321
(-) Impostos incidentes sobre receitas	(614.990)	(253.603)
(-) Vendas canceladas	(7.446)	(30.628)
Receita líquida	8.965.906	7.783.090
Custo dos serviços e produtos vendidos	-	-
Custos de Vendas de Alimentos e Bebidas	(758.898)	(777.857)
Custo de Vendas sobre Receitas (Comissões e Programas)	(504.957)	(451.730)
Custo de Vendas Operacional	(55.855)	(80.242)
Custos Operacionais (Materiais, Enxoval e Lavanderia)	(575.894)	(428.492)
Lucro bruto	7.070.302	6.044.769
Despesas operacionais		
Despesas com pessoal	(2.408.075)	(1.685.979)
Prestação de serviços de terceiros	(347.478)	(440.347)
Despesas administrativas e contratos	(617.795)	(500.978)
Tarifas públicas (Energia, Água e Gás)	(451.797)	(460.485)
Manutenção operacional	(129.660)	(110.963)
Marketing e vendas	(257.712)	(276.793)
Despesas da propriedade (incl. Depreciação)	(1.227.302)	(1.143.786)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	1.630.483	1.425.438
Receitas e despesas financeiras	-	-
Receitas financeiras	139.453	113.865
Despesas financeiras	(12.193)	(53.179)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro	1.757.743	1.486.124
Despesa com impostos sobre os lucros	(542.002)	(53.501)
Resultado líquido do exercício	1.215.741	1.432.625

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – DMPL

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em reais)

DESCRIÇÃO	Capital Social	Res. Legal	Lucros (Prej.) Acumulados	Total
Saldo em 31/12/2023	14.449.345	-	(176.194)	14.273.151
Integralização de Capital	379.585	-	-	379.585
Lucro Líquido do Exercício de 2024	-	-	1.432.625	1.432.625
Distribuição de Lucros	-	-	(713.401)	(713.401)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(304.723)	(304.723)
Saldo em 31/12/2024	14.828.930	-	238.307	15.067.237
Lucro Líquido do Exercício de 2025	-	-	1.215.742	1.215.742
Destinação à Reserva Legal	-	35.758	(35.758)	-
Distribuição de Lucros	-	-	(1.418.291)	(1.418.291)
Saldo em 31/12/2025	14.828.930	35.758	-	14.864.688

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em reais)

Descrição	2025	2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado Líquido do Exercício	1.215.741	1.432.625
(+) Depreciações e Amortizações	631.358	646.763
(Aumento)/Redução em Contas e Cartões a Receber	(137.014)	-
(Aumento)/Redução em Estoques, Adiantamentos e Outros	(39.032)	(1.390.221)
Aumento/(Redução) em Fornecedores e Obrigações	241.315	198.175
Caixa Gerado nas Atividades Operacionais	1.912.368	887.342
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Ativo Imobilizado	(290.728)	(325.885)
Investimento em Fundo de Reposição de Ativos	-	(197.527)
Caixa Utilizado nas Atividades de Investimento	(290.728)	(523.412)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Distribuição de Lucros aos Sócios	(1.418.291)	(713.401)
Variação em Aportes e Obrigações com Sócios (LP)	-	(1.221.122)
Caixa Utilizado nas Atividades de Financiamento	(1.418.291)	(1.934.523)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES	203.349	(1.570.593)
Caixa e Equivalentes no Início do Exercício	1.496.993	3.067.586
Caixa e Equivalentes no Final do Exercício	1.700.342	1.496.993

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2025

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Via Appia Empreendimentos Hoteleiros S/A (CNPJ 20.096.791/0001-02), com sede à Avenida Desembargador Mario da Silva Nunes, 738, Jardim Limoeiro, Serra/ES, CEP 29164-044, é uma sociedade anônima de capital fechado constituída sob as leis brasileiras, cujo objeto social compreende a exploração de atividades hoteleiras, incluindo hospedagem, serviços de alimentação e bebidas, eventos, lavanderia e atividades correlatas. As presentes demonstrações são elaboradas de forma consolidada, englobando as empresas 394 e 395.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, compreendendo as normas da NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas e demais pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CFC e pelo CPC, quando aplicáveis, além da legislação societária vigente (Lei nº 6.404/76, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09). As demonstrações foram preparadas com base no custo histórico como convenção de mensuração e no regime de competência como base de reconhecimento de receitas e despesas. Os valores estão expressos em reais, moeda funcional e de apresentação da Companhia.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Apuração do Resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. As receitas de hospedagem são reconhecidas à medida que os serviços são prestados ao hóspede. As receitas de alimentos e bebidas são reconhecidas no ato da venda ou prestação do serviço.

3.2 Caixa e Equivalentes de Caixa

Compreendem os saldos de caixa, contas correntes bancárias, aplicações financeiras de liquidez imediata com prazo de resgate de até 90 dias da data de contratação e sujeitas a insignificante risco de variação de valor, incluindo aplicações em fundos de reserva e de reposição de ativos. Os recursos vinculados ao Fundo de Reposição de Ativos estão classificados no Ativo Não Circulante, em razão das restrições contratuais de uso.

3.3 Contas a Receber e Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa – PECLD

As contas a receber são reconhecidas pelos valores originais, deduzidos das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa (PECLD), constituídas em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis com base em análise individual das contas em atraso.

3.4 Estoques

Os estoques de alimentos, bebidas e materiais para consumo são avaliados pelo método do custo médio ponderado, não superior ao valor de realização.

3.5 Imobilizado

O imobilizado é avaliado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear com base nas taxas anuais estimadas que levam em conta a vida útil econômica dos bens. As principais taxas anuais utilizadas são: Edificações – 4%; Máquinas e Equipamentos – 10% a 20%; Móveis e Utensílios – 10%; Computadores e Periféricos – 20%; Softwares – 20%; Benfeitorias – conforme prazo de utilização; Veículos – 20%.

3.6 Redução ao Valor Recuperável (Impairment)

A Administração revisa anualmente se há indicação de que um ativo pode estar sujeito à redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2025, não foram identificadas evidências de que o valor contábil dos ativos supere seu valor recuperável.

3.7 IRPJ e CSLL – Regime de Tributação pelo Lucro Real

A Companhia está sujeita ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) pelo regime do Lucro Real. O IRPJ é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro fiscal apurado, acrescido do adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder R\$ 20.000,00 mensais (R\$ 240.000,00 ao ano). A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de cálculo fiscal. Os ajustes fiscais são registrados no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) e as diferenças entre a base fiscal e a base contábil geram ativos e passivos fiscais diferidos, quando aplicável.

3.8 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de um evento passado, é provável que recursos econômicos sejam necessários para liquidar a obrigação e o montante possa ser estimado de forma confiável. As provisões para férias e 13º salário são calculadas com base nos direitos adquiridos pelos empregados até a data do balanço.

3.9 Passivos Contingentes

Os passivos contingentes são reconhecidos quando as perdas são prováveis e os montantes podem ser estimados com razoável segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis são divulgados em nota e os classificados como perdas remotas não são divulgados.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa em 31 de dezembro é composto por:

DESCRIÇÃO	31/12/2025	31/12/2024
Caixa (numerários e fundos fixos)	2.374	1.644
Bancos – Conta Corrente Operacional	13.111	528.719
Aplicações Financeiras – Operacional	771.719	966.630
Aplicações Financeiras – Fundo de Reserva	370.070	-
Aplicações Financeiras – Fundo de Reposição (Circulante)	368.514	-
Aplicações Financeiras – Provisão de Férias	174.554	-
Total	1.700.342	1.496.993

5. IMOBILIZADO

A composição e a movimentação do ativo imobilizado em 31 de dezembro são apresentadas a seguir:

Bem	Custo 2025	Deprec. Acum.	Líqu. 2025	Custo 2024	Deprec. Acum.	Líqu. 2024
Terrenos	1.500.000	-	1.500.000	1.500.000	-	1.500.000
Edificações	13.066.319	(3.288.847)	9.777.472	13.066.319	(2.743.194)	10.323.125
Móveis e Utensílios	468.067	(270.941)	197.126	380.984	(228.574)	152.410
Máquinas e Equipamentos	349.104	(116.837)	232.267	287.746	(81.021)	206.725

Computadores e Softwares	153.977	(141.341)	12.636	138.862	(138.862)	-
Benfeitorias no Imóvel	126.854	(5.045)	121.809	-	-	-
Central Telefônica	108.517	(108.517)	-	108.517	(108.517)	-
Total	15.773.838	(3.931.528)	11.841.310	15.482.428	(3.300.168)	12.182.260

No exercício de 2025, a Companhia realizou investimentos no imobilizado no montante de R\$ 290.728, referentes a aquisições de móveis, máquinas, equipamentos e benfeitorias. A depreciação reconhecida no resultado do exercício de 2025 totalizou R\$ 631.359 (2024: R\$ 646.763).

6. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 14.828.930, representado por ações nominativas. Em 2024, foi realizada integralização de capital no montante de R\$ 379.585, elevando o capital da Companhia.

7. DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

No exercício de 2025, foram distribuídos lucros no montante de R\$ 1.418.291 (2024: R\$ 713.401). Os montantes foram registrados como redução do patrimônio líquido na rubrica de Lucros e Prejuízos Acumulados.

8. RECEITA BRUTA E DEDUÇÕES

A composição da Receita e das respectivas Deduções é apresentada a seguir:

DESCRIÇÃO	2025	2024
Receita Bruta de Hospedagem	8.149.050	6.645.329
Receita Bruta de Alimentos e Bebidas	1.254.454	1.215.179
Receita Bruta de Eventos	16.905	35.776
Outras Receitas Brutas	167.933	171.036
Total Receita Bruta Operacional	9.588.342	8.067.320
(-) Impostos sobre Receitas (ISS, ICMS, PIS, COFINS)	(614.990)	(253.602)
(-) Cancelamentos e Devoluções	(7.446)	(30.629)
Receita Operacional Líquida	8.965.906	7.783.089

As deduções da receita bruta compreendem os tributos incidentes sobre as receitas de serviços e vendas, quais sejam: ISS (Imposto Sobre Serviços), ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), calculados pelas alíquotas vigentes, bem como os cancelamentos de vendas.

9. DESPESAS OPERACIONAIS

A composição das despesas operacionais é a seguinte:

DESCRIÇÃO	2025	2024
Pessoal, Encargos e Benefícios	2.755.553	2.126.326
Administrativas	89.093	98.538
Contratos Administrativos	384.974	268.170
Contratos de Manutenção	82.291	76.410

Contratos Operacionais	60.027	57.860
Custos Operacionais	575.894	428.492
Tarifas Públicas	451.797	460.485
Manutenção Operacional	129.660	110.963
Marketing e Vendas	257.712	276.793
Despesas da Propriedade	1.228.713	1.143.786
Total	6.015.714	5.047.823

As Despesas da Propriedade incluem depreciação de R\$ 631.359 (2024: R\$ 646.763), taxas de administração sobre o lucro operacional bruto e sobre a receita líquida, IPTU, seguros e contrato de auditoria.

10. IRPJ E CSLL – LUCRO REAL

A Companhia apura o IRPJ e a CSLL pelo regime de Lucro Real. O imposto corrente é calculado com base no lucro fiscal, apurado após os ajustes de adições e exclusões previstas na legislação tributária, registrados no LALUR. As alíquotas aplicadas são: IRPJ 15% + adicional 10% sobre parcela do lucro que exceder R\$ 240.000/ano; CSLL 9%.

DESCRIÇÃO	2025	2024
Resultado antes do IRPJ e CSLL	1.757.743	1.486.126
(-) IRPJ	(392.202)	(38.532)
(-) CSLL	(149.800)	(14.969)
Total de Tributos sobre o Resultado	(542.002)	(53.501)

11. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 31 de dezembro de 2025, a Administração, assessorada por seus consultores jurídicos, avaliou os processos judiciais e administrativos em curso e não identificou processos de perda provável que demandem reconhecimento de provisão. Os processos classificados como perda possível não apresentam valores significativos que exijam divulgação individual.

12. REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS

A Administração procedeu à análise de todos os ativos da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e concluiu que não há evidências objetivas de redução ao valor recuperável de ativos financeiros ou do ativo imobilizado que necessitem de reconhecimento no resultado do exercício.

13. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Administração revisou os eventos ocorridos após a data de encerramento do balanço e não identificou fatos relevantes, de natureza ajustadora ou não ajustadora, que devam ser divulgados ou que possam afetar significativamente as demonstrações contábeis em referência.

Serra/ES, 31 de dezembro de 2025.

RODRIGO LOZZER RAMOS
Diretor Presidente

FENANDO DRAGO LORENCINI
Contador
CRC-ES 012042/O