

# **HOTEL VILLAGE DO LAGO S.A.**

**CNPJ: 11.080.422/0001-30**

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

**Em Reais**

### **1) A SOCIEDADE E CONTEXTO OPERACIONAL**

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

As obras do hotel, já em estágio adiantado, estavam previstas para serem retomadas no segundo trimestre de 2020, com investimentos iniciais estimados em R\$ 30 milhões. Contudo, em razão da pandemia do coronavírus, que chegou ao Brasil no início de 2020, o reinício das obras foi postergado, considerando a desaceleração econômica no país.

As atividades foram retomadas no terceiro trimestre de 2021, com a contratação da construtora Henrique & Henrique Engenharia Ltda. para conduzir a finalização do empreendimento, no formato de obra por administração. Entretanto, o cronograma anteriormente previsto, que estimava a conclusão para o segundo semestre de 2025, que foi revisado, e a nova previsão de conclusão das obras deverá ser entre o final de 2026 e o semestre de 2027.

O Hotel possui duas linhas de financiamento com o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais – BDMG, por meio de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – BDMG/BF Nº 278.537/19, assinada em 18 de novembro de 2019, o valor de R\$ 10.000.000,00 já liberado e aplicado na edificação, com amortização em 84 parcelas, com vencimento da primeira parcela em 10/01/2023, sendo corrigido pelo INPC + 6% ao ano, e a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – BDMG/BF Nº 378.637/24, assinada em 29 de agosto de 2024, o valor de R\$ 11.500.000,00, tendo sido liberado em 27 de novembro de 2024, o valor de R\$ 5.700.000,00, com carência de 24 meses da primeira liberação com

amortização em 96 parcelas com vencimento a partir de 15 de outubro de 2026, ainda não houve a liberação do restante de R\$ 5.800.000,00.

O Hotel contratou junto ao Banco Itaú, em 04 de maio de 2023, uma linha de crédito por meio de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB, o montante de R\$ 4.000.000,00, com carência de 06 meses e amortização em 42 parcelas fixas de R\$ 139.228,80, corrigido por taxa de juros remuneratórios de 1,42% ao mês (18,71% ao ano), com vencimento a partir de 04 de dezembro 2023, o saldo a pagar encontra-se a valor presente em 31 de dezembro de 2025.

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

Já foi contratada a empresa que fará a administração do Hotel, após a conclusão das obras, prevista para o segundo final de 2026 ou o primeiro semestre de 2027. Os estudos de viabilidade econômico-financeiro apontam para um retorno do investimento no prazo de 7 (sete) anos. A Sociedade encontra-se, portanto, em fase pré-operacional.

## **2) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

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

As principais práticas contábeis são:

- a) Regime de competência** - É utilizado o regime de competência de exercícios no reconhecimento dos itens dos elementos das demonstrações contábeis, exceto para a do fluxo de caixa;

- b) Caixa e equivalentes de caixa** - Representam o saldo de caixa, depósitos bancários a vista e aplicação financeira de curtíssimo prazo. São utilizados no gerenciamento de compromissos da Sociedade. Não representam riscos significantes de mudança de valores justos. São demonstrados pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do exercício.
- c) Estoques** - Estão avaliados ao custo de aquisição;
- d) Demais ativos circulantes** - São apresentados a valores de realização.
- e) Imobilizado em andamento** – Demonstrado ao custo de aquisição e construção. A Sociedade não vê necessidade de ajustes aos valores dos seus ativos imobilizados, por entender que os valores contábeis atuais se aproximam dos seus respectivos valores justos, também em função do tempo de paralisação das obras e o crescente aumento dos preços dos materiais componentes de obras, anteriormente instalados.
- f) Passivos circulantes e não circulantes** – São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis quando legal ou contratualmente exigidos.
- g) Resultado do exercício** – A Sociedade apurou resultado, pelo regime de competência, de operações administrativas não vinculadas às obras de construção do hotel.

### 3) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|                        | 2025              | 2024                |
|------------------------|-------------------|---------------------|
| Caixa                  | 8,86              | 49,26               |
| Bancos c/ Movimento    | 40,60             | 135,04              |
| Aplicações Financeiras | <u>311.413,33</u> | <u>5.694.551,83</u> |
| <b>Total:</b>          | <b>311.462,79</b> | <b>5.694.736,13</b> |

#### 4) IMPOSTOS A RECUPERAR

|                     | 2025              | 2024             |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Impostos Federais   | 176.433,47        | 39.057,63        |
| Impostos Municipais | <u>213,69</u>     | <u></u>          |
| <b>Total</b>        | <b>176.647,16</b> | <b>39.057,63</b> |

A variação positiva na conta de impostos a recuperar, decorre dos resgates de aplicações financeiras no período, os quais geraram maior retenção de imposto de renda na fonte, conforme legislação vigente, e o consequente reconhecimento do respectivo crédito tributário.

#### 5) IMOBILIZADO EM CONSTRUÇÃO / INTANGÍVEL

|                          | 2025                 |                   |                 | 2024                 |
|--------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
|                          | Custo                |                   |                 | Custo                |
|                          | Saldo Inicial        | Adições/Transf    | Deprec/Amort.   | Saldo                |
| Terrenos                 | 3.000.000,00         |                   |                 | 3.000.000,00         |
| Máquinas e equipamentos  | 217.158,74           |                   | 255,72          | 217.158,74           |
| Instalações              | 518.293,57           |                   |                 | 518.293,57           |
| Móveis e utensílios      | 1.054.406,94         |                   | 4.061,88        | 1.054.406,94         |
| Instalações em andamento | 1.903.535,99         |                   |                 | 1.903.535,99         |
| Obras em andamento       | 79.234.900,70        | 280.172,91        |                 | 79.234.900,70        |
| <b>IMOBILIZADO TOTAL</b> | <b>85.928.295,94</b> | <b>280.172,91</b> | <b>4.317,60</b> | <b>86.204.151,25</b> |
| <b>INTANGÍVEL</b>        |                      |                   |                 |                      |
| Marcas e Patentes        | <b>559,62</b>        |                   | <b>80,04</b>    | <b>479,58</b>        |

O ativo imobilizado está valorizado ao valor de custo de aquisição, sendo depreciado apenas os itens que fazem parte da administração do Hotel em construção, os demais permanecem pelos valores históricos.

## 6) FINANCIAMENTOS

| <b>Moeda Nacional</b>                    | <b>2025</b>          | <b>2024</b>          |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| BDMG-Banco de Desenvolv. De Minas Gerais | 12.953.279,18        | 14.316.905,60        |
| Banco Itaú S/A                           | 2.083.846,78         | 3.321.522,95         |
| Total dos financiamentos                 | 15.037.125,96        | 17.638.428,55        |
| <b>Moeda Nacional com SWAP</b>           | <b>2025</b>          | <b>2024</b>          |
| Itaú Unibanco - Nassau Branch            | 6.415.972,32         | 8.853.663,44         |
| Varição SWAP - Nassau Branch             | 1.294.363,47         | 553.976,09           |
| Valor Ajuste Valor Justo - Nassau Branch | -                    | - 167.493,81         |
| <b>Total geral financiamentos</b>        | <b>21.453.098,28</b> | <b>26.492.091,99</b> |
| Vencimentos:                             |                      |                      |
| Passivo Circulante                       | 6.927.311,47         | 4.613.368,59         |
| Passivo Não Circulante                   | 14.525.786,81        | 21.878.723,40        |
|                                          | <b>21.453.098,28</b> | <b>26.492.091,99</b> |

Os financiamentos em moeda nacional, para custear as obras do Hotel, são sujeitos à variação do INPC + 6% ao ano no caso do Banco BDMG, o Itaú Unibanco Nassau variação do CDI mais juros de 0,38% ao mês, e financiamento do Banco Itaú S.A. cujos juros são prefixados em 1,42% a.m. (18,436% a.a.). Os juros dos empréstimos mesmo que para fins de financiamento da obra, estão sendo alocados como despesa financeira, pois a obra está paralisada no momento.

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

### Mercado Nacional Operação com Swap

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

A seguir é apresentada a principal operação de gerenciamento de risco de variação cambial da Companhia, na data de 31/12/25.

| <b>Instrumento</b> | <b>Contratação</b> | <b>Ativo/Passivo</b> | <b>Vencimento</b> | <b>Ponta Ativa</b> | <b>Ponta Passiva</b> | <b>Efeito</b> |
|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Swap               | Maio/23            | EUR +<br>8,3843%/CDI | Maio/28           | R\$ 7.122.574,52   | R\$ 6.716.705,96     | -405.868,56   |

## 7) CONTINGÊNCIAS

Na data de 31 de dezembro de 2025 existe um processo trabalhista contra a Companhia que ainda está para ser julgado, estando sob gestão da assessoria jurídica contratada para a defesa do litígio, sendo:

|                | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|----------------|------------------|------------------|
| Perda Provável | -                | 16.733,88        |
| Perda Possível | 18.882,93        | 18.882,93        |
| <b>Total:</b>  | <b>18.882,93</b> | <b>35.616,81</b> |

Em virtude de o valor do processo trabalhista ser de baixa relevância, ele está somado no grupo de Outras Contas a Pagar.

## 8 ) ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

A Sociedade possui saldo de AFAC dos seguintes acionistas:

| <b><u>Acionista</u></b>     | <b><u>2025</u></b>   | <b><u>2024</u></b>   |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| • L3R Empreendimentos Ltda. | 14.409.938,50        | 11.026.438,50        |
| <b>Total</b>                | <b>14.409.938,50</b> | <b>11.026.438,50</b> |

Os valores de AFAC do ano de 2025 estão sendo capitalizados agora no mês 04/2026.

## 9) CAPITAL SOCIAL

O capital social subscrito e integralizado é composto por 57.102.926 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. A composição acionária é a seguinte:

| <b><u>Acionistas</u></b>                  | <b><u>Quantidade de Ações Ordinárias</u></b> |                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
|                                           | <b><u>2025</u></b>                           | <b><u>2024</u></b> |
| L3R Empreendimentos e Participações Ltda. | <u>57.102.926</u>                            | <u>57.102.926</u>  |

---

Paulo Azevedo Fernandes  
Diretor

---

Renato Paschoal Fernandes  
Diretor

---

Manoel Luiz da Silva  
Contador CRC MG – 087.460/O-2