
2.0 Hotéis S.A.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
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 2022 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 2022 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 significativas 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 2022, 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 a seguir, 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 e da governança 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.

2.0 Hotéis S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando

aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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. 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 a não mais se manter em continuidade operacional.



2.0 Hotéis S.A.

- 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho 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 e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2023

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

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

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

2.0 Hotéis S.A.

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

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	7	196	3	2.807	5.001	Fornecedores		235	236	4.151	4.214
Contas a receber	8	-	-	1.638	1.304	Obrigações fiscais e trabalhistas	13	38	38	254	245
Contas a receber Partes relacionadas	9.a	307	226	226	226	Mútuos com partes relacionadas.	9.b	13.341	12.998	-	-
Mútuos com partes relacionadas	9.b	204	204	-	-	Empréstimos	14	-	-	10.134	6.865
Estoques		-	-	7	7	Outras contas a pagar		-	-	602	557
Custos com Projetos		357	357	357	357	Total do passivo circulante		13.614	13.272	15.140	11.881
Tributos a recuperar		156	185	1.640	3.124	Não circulante					
Outras contas a receber	10	778	778	3.117	778	Impostos diferidos	21	-	-	15.735	14.769
Outros créditos		40	82	743	1.162	Empréstimos	14	-	-	102.586	113.218
Total do ativo circulante		2.039	1.836	10.535	11.734	Provisão para cobertura de passivo a descoberto	11	3.273	3.308	-	-
Não circulante						Provisão para ações Judiciais	21	113	113	785	799
Depósitos e cauções		58	-	621	7	Total do passivo não circulante		3.386	3.422	119.106	128.786
Dividendos a receber	11.c	2.413	2.413	-	-	Patrimônio líquido					
Investimentos em controladas	11	109.599	97.448	-	-	Capital social	15	380.674	375.467	380.674	375.467
Propriedades para investimento	12	-	-	220.198	213.929	Prejuízos acumulados		(282.252)	(289.151)	(282.252)	(289.151)
Imobilizado		35	35	35	35	Total do patrimônio líquido		98.422	86.317	98.422	86.317
Intangível		1.279	1.279	1.279	1.279	Total do passivo e patrimônio líquido		115.422	103.011	232.668	226.983
Total do ativo não circulante		113.384	101.175	222.133	215.249						
Total do ativo		115.422	103.011	232.668	226.983						

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	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida de serviços	16	-	-	19.218	9.910
Custo operacional	17	-	-	(11.879)	(12.736)
Lucro (prejuízo) bruto		-	-	7.339	(2.826)
Despesas operacionais					
Gerais e administrativas	18	(230)	(120)	(2.182)	(1.516)
Tributárias		-	-	(66)	(77)
Outras despesas operacionais	19	-	-	(2.898)	(1.020)
Participação nos resultados de controladas	11	7.133	1.813	-	-
PCLD		-	-	-	-
Perda na alienação de ativos		-	-	-	(1.737)
Reversão para impairment de propriedades para investimento	13	-	-	23.116	20.160
Lucro operacional antes do resultado financeiro		6.903	1.693	25.309	12.985
Resultado financeiro	20				
Receitas financeiras		16	7	413	110
Despesas financeiras		(21)	(107)	(17.543)	(9.195)
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		6.898	1.593	8.179	3.900
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	21	-	-	(316)	(174)
Diferido	21	-	-	(965)	(2.139)
Lucro líquido		<u>6.898</u>	<u>1.593</u>	<u>6.898</u>	<u>1.593</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	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido	6.898	1.593	6.898	1.593
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	6.898	1.593	6.898	1.593

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	Prejuízos acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020		375.467	-	(290.743)	84.724
Lucro líquido do exercício		-	-	1.593	1.593
Saldo em 31 de dezembro de 2021		375.467	-	(289.150)	86.317
Aumento de capital	15	5.917	(710)	-	5.207
Lucro líquido		-	-	6.898	6.898
Saldo em 31 de dezembro de 2022		381.384	(710)	(282.252)	98.422

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	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	6.898	1.593	8.179	3.900
Ajustes de receitas e despesas que não afetam o caixa e equivalente de caixa:				
Resultado de equivalência patrimonial	(7.133)	(1.813)	-	-
Baixa de investimento	775	-	-	-
Apropriação Créditos de Pis e Cofins últimos 5 anos	-	-	-	884
Depreciação e amortização	-	-	11.879	12.736
Baixa venda de ativo	-	-	6.000	-
Juros sobre empréstimos	-	-	16.491	8.343
Amortização do custo de transação de empréstimos	-	-	877	696
Provisão/(Reversão) para impairment sobre os ativos	-	-	(23.116)	(20.160)
Resultado na venda de imóveis	-	-	-	1.737
Utilização de Fundo de Reserva para Reposição de Ativos	-	-	2.898	1.038
Variações nas contas de ativo e passivo:				
Contas a receber	-	(3)	(3.458)	872
Tributos a recuperar	30	(7)	1.484	(945)
Outras contas a receber	-	-	(6.339)	-
Outros créditos	41	(19)	419	(56)
Depósitos e cauções	(58)	-	(614)	-
Fornecedores	(1)	(7)	(62)	(105)
Obrigações fiscais	-	(1)	25	29
Imposto diferido	-	-	-	-
Outras contas a pagar	-	-	46	6
Pagamentos de ações judiciais	-	-	(14)	(107)
	552	(257)	14.694	8.867
Impostos pagos	-	-	(332)	(422)
Juros pagos	-	-	(16.934)	(6.580)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	552	(257)	(2.572)	1.865
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de terreno	-	-	(1.033)	-
Mutuo com partes relacionadas	(82)	4.921	-	-
Recebimento pela venda da propriedade para investimento	-	-	4.000	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(5.828)	(4.676)	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	(5.910)	245	2.967	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Mutuo com partes relacionadas.	343	-	-	(1.072)
Custos capitalizados	-	-	-	(190)
Amortização de empréstimos	-	-	(7.797)	(190)
Aumento de capital	5.207	-	5.207	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamentos	5.550	-	(2.590)	(1.262)
Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	193	(12)	(2.195)	603
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	15	5.001	4.398
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	196	3	2.807	5.001
Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	193	(12)	(2.195)	603

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 Hotels 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.

Em 30 de dezembro de 2022 a 2.0 Hotéis S.A incorporou a 2.0 Hotéis Aparecida de Goiânia.

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 Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 24 de março de 2023.

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*.

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).

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 principais políticas contábeis

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 2022, 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 e debêntures.

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 Empresa 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 desreconhecido (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 alugueis 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Depósitos bancários de curto prazo (a)	196	3	1.374	3.684
Aplicações financeiras (b)	-	-	1.433	1.317
	196	3	2.807	5.001

- (a) A variação é referente ao pagamento das amortizações das dívidas que iniciaram em 2022
- (b) 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 75% 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	
	2022	2021
Aluguéis a receber	1.314	783
Fundo de reserve	1.132	783
Hospedagem em curso e faturas a receber (a)	54	54
Contas a receber de cartões (a)	79	e79
Outros	499	1.045
	3.078	2.744
Provisão para perdas de crédito esperada (PCE) (a)	(1.440)	(1.440)
Total de contas a receber	1.638	1.304

Em 2019, por conta do encerramento das atividades hoteleiras nas controladas, exceto na Templim, foram provisionados integralmente como perda os saldos relacionados a atividade hoteleira.

Movimentação da provisão para perdas de créditos esperada (PCE)

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 2022	2021
Saldo no início do exercício	(1.440)	(1.440)
Saldo no final do exercício	(1.440)	(1.440)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2022	2021
A vencer	2.446	1.566
Vencidos há mais de 91 dias	632	1.178
Total de contas a receber	3.078	2.744

9 Contas a receber Partes Relacionadas

O montante de R\$ 285 (R\$ 204 em 31 de dezembro de 2021), apresentado na controladora na rubrica outras conta a receber refere-se a contas a receber de suas controladas referente à rateio de despesas, conforme segue:

a. Outras contas a receber com partes relacionadas

	2022	2021
Circulante		
2.0 Hotéis Bauru	51	-
2.0 Hotéis Ribeirão Preto I	30	-
HSI	226	226
Total Circulante	307	226

b. Mútuo com Partes Relacionadas a pagar

	Controladora	
	2022	2021
Ativo		
2.0 Hotéis Alagoinhas	204	204
	204	204

	Controladora	
	2022	2021
Passivo		
2.0 Hotéis Franca	11	-
2.0 Hotéis Rio Preto	11	-
2.0 São Carlos	930	-
Templin	162	70
2.0 Hotéis Rondonópolis	311	311
2.0 Hotéis Paraúpebas	4.225	4.204
2.0 Hotéis Maracanau	1.302	1.301
2.0 Hotéis Boa Vista	6.336	6.276
2.0 Hotéis Goiânia*	-	688
2.0 Hotéis Alagoinhas	53	148
	13.341	12.998

* Baixa do mútuo a pagar referente a incorporação da 2.0 Hotéis Goiânia.

10 Outras contas a receber

Controladas	Controladora	
	2022	2021
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

Controladas	Consolidado	
	2022	2021
2.0 Hotéis São Carlos*	2.123	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 Paraúpebas	9	9
Templin	37	37
2.0 Hotéis Rondonópolis	23	23
2.0 Hotéis Paraúpebas	58	-
2.0 Hotéis Pouso Alegre	55	-
2.0 Alagoinhas	97	-
2.0 Maracanaú	65	-
Outros	77	-
	3.117	778

* O montante de R\$ 2.005 é referente ao saldo a receber pela venda da Propriedade para Investimento Prédio da investida 2.0 Hotéis São Carlos. A venda ocorreu em 19 de janeiro de 2022. O montante será recebido em 2 parcelas semestrais, sendo 30 de julho de 2023 e 20 de dezembro de 2023.

11 Investimentos em controladas

a. Movimentação do saldo

	Controladora
Em 31 de dezembro de 2020	<u>87.651</u>
Adiantamentos para futuro aumento de capital	4.676
Resultado de equivalência patrimonial	<u>1.813</u>
Em 31 de dezembro de 2021	94.140
Aporte Adiantamentos para futuro aumento de capital	5.828
Incorporação 2.0 Hotéis Aparecida de Goiânia	(775)
Resultado de equivalência patrimonial	<u>7.133</u>
Em 31 de dezembro de 2022	<u>106.326</u>

b. Composição dos investimentos 2022 e 2021

	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 2022				
2.0 Hotéis Participações	193.775	100	25	(21)
2.0 Hotéis Parauapebas	17.102.173	100	15.115	(191)
2.0 Hotéis Pouso Alegre	16.242.587	100	(464)	462
2.0 Hotéis Rondonópolis	4.805.704	100	8.682	(667)
2.0 Hotéis Boa Vista	9.926.130	100	12.867	485
2.0 Hotéis Alagoinhas	21.309.719	100	(2.809)	(1.907)
2.0 Hotéis Rio Preto	17.461.231	100	3.149	(3.798)
2.0 Hotéis Ribeirão Preto I	49.784.095	100	4.129	3.150
2.0 Hotéis Ribeirão Preto II	14.003.911	100	5.057	2.547
2.0 Hotéis Araraquara	11.578.418	100	3.855	4.055
2.0 Hotéis Bauru	24.045.420	100	3.292	(6.912)
2.0 Hotéis Franca	9.976.565	100	3.192	(537)
2.0 Hotéis Piracicaba	37.270.459	100	5.510	3.070
2.0 Hotéis São Carlos	19.329.203	100	3.452	92
2.0 Hotéis Campo Grande	2.021.000	100	851	(37)
2.0 Hotéis Maracanau	14.888.909	100	9.452	(734)
2.0 Hotéis Palmas	1.844.352	100	1.830	1.363
Templin SP Participações	36.878.390	100	29.141	6.647
Subtotal			<u>106.326</u>	<u>7.066</u>
Amortização Juros Capitalizados Parauapebas				67
Total			109.599	7.133
Provisão para perdas com controladas			(3.273)	

2.0 Hotéis S.A.
*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022.*

	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 2021				
2.0 Hotéis Participações	123.775	100	22	(25)
2.0 Hotéis Parauapebas	13.756.673	100	15.256	3.919
2.0 Hotéis Pouso Alegre	11.488.587	100	(1.511)	(802)
2.0 Hotéis Rondonópolis	4.679.734	100	9.308	1.412
2.0 Hotéis Boa Vista	8.704.130	100	11.121	504
2.0 Hotéis Aparecida de Goiânia	2.051.285	100	782	(1.210)
2.0 Hotéis Alagoinhas	18.361.719	100	(1.348)	(1.174)
2.0 Hotéis Rio Preto	13.194.865	100	6.736	(3.498)
2.0 Hotéis Ribeirão Preto I	48.159.895	100	(71)	(1.754)
2.0 Hotéis Ribeirão Preto II	13.173.111	100	2.143	(3.342)
2.0 Hotéis Araraquara	11.578.418	100	(378)	(2.206)
2.0 Hotéis Bauru	23.561.420	100	10.039	5.782
2.0 Hotéis Franca	9.707.565	100	3.680	123
2.0 Hotéis Piracicaba	28.998.459	100	1.625	(3.708)
2.0 Hotéis São Carlos	19.041.203	100	3.324	1.929
2.0 Hotéis Campo Grande	2.021.000	100	868	(606)
2.0 Hotéis Maracanau	12.201.909	100	9.943	1.469
2.0 Hotéis Palmas	1.844.352	100	216	(2.235)
Templin SP Participações	36.878.390	100	22.385	7.166
Subtotal			94.140	1.744
Amortização Juros Capitalizados Parauapebas				71
Total			97.448	1.815
Provisão para perdas com controladas			(3.308)	

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

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício
2022				
2.0 Hotéis Participações S.A.	18	2	16	(21)
2.0 Hotéis Parauapebas Ltda.	25.080	10.859	14.221	(191)
2.0 Hotéis Pouso Alegre Ltda.	8.299	8.763	(464)	462
2.0 Hotéis Rondonópolis Ltda.	13.484	4.801	8.682	(667)
2.0 Hotéis Boa Vista Ltda.	23.604	10.737	12.867	485
2.0 Hotéis Alagoinhas Ltda.	4.681	7.395	(2.714)	(1.907)
2.0 Hotéis Rio Preto Ltda.	11.217	8.129	3.088	(3.797)
2.0 Hotéis Rib I Ltda.	23.786	19.657	4.130	3.149
2.0 Hotéis Rib II Ltda.	13.611	8.641	4.969	2.547
2.0 Hotéis Araraquara Ltda.	9.428	5.573	3.856	4.055
2.0 Hotéis Bauru Ltda.	13.885	10.592	3.293	(6.912)
2.0 Hotéis Franca Ltda.	6.379	3.186	3.193	(537)
2.0 Hotéis Piracicaba Ltda.	23.225	17.714	5.511	3.070
2.0 Hotéis São Carlos Ltda.	4.261	809	3.452	92
2.0 Hotéis Campo Grande Ltda.	868	17	851	(37)
2.0 Hotéis Maracanau	17.328	7.875	9.453	(734)
2.0 Hotéis Palmas	9.260	7.431	1.829	1.363
Templin SP Participações	41.302	12.160	29.142	6.647
	249.717	144.342	105.375	7.067

2.0 Hotéis S.A.
*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022.*

2021	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício
2.0 Hotéis Participações S.A.	25	3	22	(25)
2.0 Hotéis Paraupebas Ltda.	25.284	10.990	14.294	3.919
2.0 Hotéis Pouso Alegre Ltda.	6.924	8.436	(1.511)	(802)
2.0 Hotéis Rondonópolis Ltda.	14.103	4.795	9.308	1.412
2.0 Hotéis Boa Vista Ltda.	22.073	10.952	11.121	504
2.0 Hotéis Ap de Goiânia Ltda.	783	1	782	(1.210)
2.0 Hotéis Alagoinhas Ltda.	5.557	6.905	(1.348)	(1.174)
2.0 Hotéis Rio Preto Ltda.	14.694	7.958	6.736	(3.498)
2.0 Hotéis Rib I Ltda.	19.219	19.289	(71)	(1.754)
2.0 Hotéis Rib II Ltda.	10.301	8.158	2.144	(3.342)
2.0 Hotéis Araraquara Ltda.	4.920	5.298	(377)	(2.206)
2.0 Hotéis Bauru Ltda.	20.330	10.291	10.039	5.782
2.0 Hotéis Franca Ltda.	6.792	3.112	3.680	123
2.0 Hotéis Piracicaba Ltda.	18.922	17.297	1.625	(3.708)
2.0 Hotéis São Carlos Ltda.	6.297	2.972	3.324	1.929
2.0 Hotéis Campo Grande Ltda.	872	3	868	(606)
2.0 Hotéis Maracanau	17.931	7.988	9.943	1.469
2.0 Hotéis Palmas	7.375	7.158	216	(2.235)
Templin SP Participações	35.820	13.434	22.386	7.166
	238.222	145.040	93.181	1.744

c. Dividendos a receber

	Controladora	
	2022	2021
2.0 Rondonópolis	671	671
2.0 Palmas	1.742	1.742
	2.413	2.413

12 Propriedades para investimentos

Consolidado	Valor de custo								
	Terrenos	Edificações	Hotéis em construção	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Impairment	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2020	49.697	287.567	451	32.718	3.650	19.389	(119.430)	(64.104)	209.938
Depreciação do período	-	-	-	-	-	-	-	(12.736)	(12.736)
Baixa	(2.948)	-	-	-	-	-	-	-	(2.948)
Impairment	-	-	(451)	-	-	-	20.160	-	19.709
Em 31 de dezembro de 2021	46.749	287.567	-	32.718	3.650	19.389	(99.270)	(76.840)	213.963
Depreciação do período	-	-	-	-	-	-	-	(11.879)	(11.879)
Adição	1.033	-	-	-	-	-	-	-	1.033
Baixa (i)	(1.712)	(11.740)	-	(662)	(120)	(2.005)	6.505*	3.734	(6.000)
Reversão de impairment	-	-	-	-	-	-	23.116	-	23.116
Em 31 de dezembro de 2022	46.070	275.827	-	32.056	3.530	17.384	(69.649)	(84.985)	220.233

- (i) No dia 19 de janeiro de 2022 foi lavrada a escritura de venda e compra da 2.0 Hotéis São Carlos Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 19.138.847/0001-65, pelo preço certo e ajustado de R\$ 6.000.

Provisão para perdas

Durante o exercício de 2022 e 2021, 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 Templin, Paraupebas, Boa Vista, Maracanau, Franca e Araraquara não apresentaram indicativos para registro de provisão para impairment em 2022. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo da propriedade para investimentos é de, aproximadamente, R\$ 259.770 (R\$ 251.443 em 2021) apurado por meio da taxa de desconto de 11% (10% em 2021).

13 Obrigações fiscais e trabalhistas

a. Obrigações fiscais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
ISS a recolher	-	-	62	66
COFINS a recolher	-	-	46	31
IRPJ e CSLL a Recolher	-	-	44	-
IRRF a recolher	-	-	3	3
CRF a recolher	-	-	15	46
IPTU a recolher	-	-	41	41
IOF a recolher	38	38	40	55
INSS a recolher	-	-	3	3
	38	38	254	245

14 Empréstimos

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

Instituição financeira	Vencimento	Consolidado	
		2022	2021
Banco Itaú S.A. (i)	18/12/2029	102.188	107.744
Banco Itaú S.A. (ii)	18/02/2030	10.532	12.338
Circulante		10.134	6.865
Não circulante		102.586	113.218

- (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 2027, 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	
	2022	2021
Empréstimos	10.839	7.552
(-) Custo de transação	(705)	(687)
Total do circulante	10.134	6.865
Empréstimos	106.823	118.350
(-) Custo de transação	(4.237)	(5.131)
Total do não circulante	102.586	113.218

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante do empréstimo em 31 de dezembro de 2022:

Ano	2022			2021		
	Dívida	Custos de transação	Líquido	Dívida	Custos de transação	Líquido
2023				6.392	(687)	5.705
2024	14.302	(705)	13.597	8.373	(687)	7.686
2025	14.773	(705)	14.068	10.948	(687)	10.261
2026	16.566	(705)	15.861	14.160	(687)	13.473
2027	18.482	(705)	17.777	19.928	(607)	19.921
2028	20.522	(705)	19.817	23.641	(589)	23.052
2029	21.968	(705)	21.263	28.796	(589)	28.207
2030	210	(7)	203	6.112	(598)	5.514
2031						
2032						
Parcela não circulante	106.823	(4.237)	102.586	118.350	(5.131)	113.218

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

	2022	2021
Saldo inicial	120.083	118.886
Fluxo das atividades operacionais		
Custos de empréstimos capitalizados	-	(1.063)
Pagamento de juros	(16.934)	(6.580)
Pagamento de empréstimos	(7.797)	(190)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(24.731)	(7.833)
Outras variações		
Amortização do custo de transação	877	696
Despesas com juros (i)	16.491	8.334
Total das outras variações	17.368	9.030
Saldo final	112.720	120.083

(i) Aumento na despesa de juros devido a alta do CDI.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da Companhia de R\$ 381.384 (R\$ 375.467 em 2021) está assim detido:

Acionista	Quantidade de ações ON
HSI IV Fundo de Investimento em Participações	381.383.757
2.0 Participações S.A.	<u>1</u>
	<u>381.383.758</u>

Em 14 de Abril de 2022, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária aprovou o aumento do capital social no valor de R\$ 2.160, com a subscrição e integralização de adiantamentos para futuro aumento de capital passando para 377.467.439 ações ordinárias.

Em 12 de Setembro de 2022, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária aprovou o aumento do capital social no valor de R\$ 3.916, com a subscrição e integralização de adiantamentos para futuro aumento de capital passando para 381.383.758 ações ordinárias e o saldo de R\$ 710 a integralizar em 2023.

16 Receita líquida de serviços

	<u>Consolidado</u>	
	2022	2021
Receita com prestação de serviços		
Receita com alugueis(ii)	20.393	9.364
	<u>20.393</u>	<u>9.364</u>
Deduções da receita		
PIS (i)	(210)	97
COFINS (i)	(965)	449
	<u>(1.175)</u>	<u>546</u>
Receita operacional líquida	<u>19.218</u>	<u>9.910</u>

(i)Saldo credor em função dos créditos PIS e COFINS sobre depreciação de edifícios.

(ii)Variação positiva na receita devido a retomada do mercado após a pandemia do COVID.

17 Custo dos serviços prestados

	<u>Consolidado</u>	
	2022	2021
Custos com depreciação	(11.879)	(12.736)
	<u>(11.879)</u>	<u>(12.736)</u>

18 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com manutenção	-	-	-	(46)
Despesas gerais	-	-	-	(266)
Taxas e Emolumentos	(40)	(1)	(61)	(10)
Honorários advocatícios	(3)	(3)	(196)	(164)
Serviços de consultoria e contabilidade	(166)	(70)	(964)	(756)
Publicações	-	-	-	(82)
Serviços de informática	(20)	(45)	(127)	(188)
Viagens e estadias	(1)	(1)	(8)	(1)
Indenizações quebra de contrato de aluguel*	-	-	(796)	-
Outras despesas	-	-	(30)	(3)
	(230)	(120)	(2.182)	(1.516)

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

19 Outras Despesas Operacionais

	Consolidado	
	2022	2021
Baixa utilização do fundo de reserva	(2.898)	(1.020)
	(2.898)	(1.020)

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 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2020
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	-	-	286	50
Atualização dos depósitos e cauções	-	-	-	-
Juros SELIC	16	7	127	60
Total das receitas financeiras	16	7	413	110
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos bancários	-	-	(16.491)	(8.343)
Apropriação de custo de transação do período	-	-	(877)	(696)
Despesas bancárias	-	-	(49)	(154)
Outras despesas	(21)	(107)	(126)	(2)
Total das despesas financeiras	(21)	(107)	(17.543)	(9.195)
Resultado financeiro líquido	(5)	(100)	(17.130)	(9.085)

21 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios de 2022 e 2021, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(6.898)	1.593	(8.179)	3.900
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	2.345	(541)	2.781	(1.326)
Ajustes na base de cálculo do imposto:				
Variação no imposto diferido ativo não reconhecido	80		(4.725)	(987)
Outras diferenças permanentes	-	(75)	663	-
Resultado de equivalência patrimonial	(2.425)	616	-	-
	-	-	(1.281)	(2.313)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(965)	(2.139)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(316)	(174)
Alíquota efetiva	-	-	16%	(59)%

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. Em 31 de dezembro de 2022 a base de prejuízo fiscal e base negativa é de R\$ 51.542 (R\$ 31.953 em 31 de dezembro de 2021).

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

<i>Em milhares de Reais</i>	Saldo líquido em 31 de dezembro 2021	Reconhecido no resultado	Baixa por venda de investimento	Passivo fiscal diferido 2022
Propriedade para investimento	14.769	2.008	(1.042)*	15.735
Imposto líquido passivo	14.769	2.008	(1.042)	15.735

<i>Em milhares de Reais</i>	Saldo líquido em 1º de janeiro 2020	Reconhecido no resultado	Baixa por incorporação de investida	Passivo fiscal diferido 2021
Propriedade para investimento	12.630	2.139	-	14.769
Imposto líquido passivo	12.630	2.139	-	14.769

*Baixa do imposto diferido devido a venda do PPI da 2.0 São Carlos.

IRPJ e CSLL diferido

	2022	2021
Não circulante		
Imposto de renda diferido	11.570	10.859
Contribuição social diferido	4.165	3.909
	15.735	14.768

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

22 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 2022 e 2021 nos montantes demonstrados abaixo. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de processos julgados como perdas possíveis nas investidas é de R\$ 1.023 (R\$ 1.694 em 31 de dezembro de 2021). 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	
	2022	2021	2022	2021
Provisão para ações Judiciais	113	113	785	799

23 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 2022 e 2021, são os seguintes:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2022	2021	2022	2021	
Ativos financeiros					
Aplicações financeiras, classificada como caixa e equivalentes de caixa (nota 7)	-	-	1.433	1.317	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (nota 8)	-	-	1.638	1.304	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 14)			112.720	120.083	Custo amortizado
Fornecedores	235	236	4.151	4.214	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:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 7)	196	3	2.807	5.001
Contas a receber (Nota 8)	-	-	1.638	1.304
	196	3	4.445	6.305

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	
	2022	2021
Saldo no início do exercício	(1.440)	(1.440)
Saldo no final do exercício	(1.440)	(1.440)

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 2022				
Fornecedores	235	-	4.151	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	-	-	10.134	102.586
Em 31 de dezembro de 2021				
	236			
Fornecedores		-	4.214	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	-	-	6.865	113.218

(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 2022 e 2021, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	Consolidado	
	2022	2021
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 7)	1.433	1.317
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	112.720	120.083
Ativos e passivos financeiros, líquidos	111.287	118.766

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:

						2022
Intrumentos	Indexador	Exposição	Cenário	Aumento de índice em 25%	Aumento de índice em 50%	
	Taxa CDI		12,38%	9,29%	6,19%	
Ativo financeiro			Rendimento Anual	Rendimento Anual	Rendimento Anual	
Aplicações financeiras	75% CDI	R\$1.433	R\$133	R\$100	R\$66	
Passivo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual	
Empréstimos e financiamentos	100% TR+ 8,5%	R\$112.720	R\$11.420	R\$14.275	R\$17.130	
						2021
Intrumentos	Indexador	Exposição	Cenário	Aumento de índice em 25%	Aumento de índice em 50%	
	Taxa CDI		9,25%	11,56%	13,88%	
Ativo financeiro			Rendimento Anual	Rendimento Anual	Rendimento Anual	
Aplicações financeiras	75% CDI	R\$1.208	R\$84	R\$105	R\$106	
Passivo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual	
Empréstimos e financiamentos	100% TR+ 8,5%	R\$120.083	R\$21.315	R\$24.092	R\$26.869	

24 Eventos Subsequentes

Em 20 de março de 2023 foi aportado o montante de R\$ 2.240, sendo R\$ 710 referente ao capital a integralizar da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 12 de setembro de 2022 e R\$ 1.530 referente ao aumento de capital aprovado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 20 de março de 2023.

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