

EMPREENDIMENTO “HOTEL LAGHETTO STILO BARRA”

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) DOS SÓCIOS PARTICIPANTES DA SCP – PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO PRO INDIVISO HOTEL BARRA RIO

DATA, HORA E LOCAL: Em 13 de abril de 2026 às 18h, na Rua Marcelo Roberto, nº 65, esquina com a Avenida Lúcio Costa, 5650, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro – Hotel Laghetto Stilo Barra, foi realizada a 1ª chamada com a presença dos CONDÔMINOS/INVESTIDORES ou seus representantes legais, e, na ausência de no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos proprietários das frações do hotel, às 18h30, foi realizada a 2ª e última chamada, iniciando a assembleia com a presença de qualquer número de investidores, a Assembleia se deu presencialmente no endereço acima indicado, transmitida virtualmente através da plataforma ZOOM.

CONDOMÍNIO PRO INDIVISO	HOTEL BARRA RIO SCP
SÓCIA OSTENSIVA	LH BARRA RIO
OPERADORA HOTELEIRA	LAGHETTO HOTÉIS

MESA DIRETORA:

Presidente: Dr. Luiz Alberto Seixas Matheus

Secretário: Dr. Igor Lage

Representante do Conselho Fiscal: Sr. Adalberto Martins da Silva

CONSELHO FISCAL 2024-2026:

Sr. Adalberto Martins da Silva

Dr. Luiz Matheus, Real Engenharia

Sr. Gláucio Farid

Sr. Jorge Eduardo Cardoso Ferreira

Sr. Maurício Santiago

Sr. Adolfo Augusto Fontes

Dr. Ivan Resende (por procuração)

ORDEM DO DIA:

1. Prestação de Contas do exercício de 2025, acompanhado do Parecer da Auditoria e do Parecer da Comissão de Investidores, para posterior deliberação quanto à sua aprovação. Os documentos serão disponibilizados a partir de 01/04/2026 no “Portal do Investidor”;
2. Apresentação dos Resultados do 1º Trimestre de 2026;
3. Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária para o ano de 2026. Os documentos serão disponibilizados a partir de 01/04/2026 no “Portal do Investidor”;
4. Apresentação das Chapas inscritas à eleição da Comissão de Investidores para o próximo biênio;

5. Eleição e designação da Comissão de Investidores para o próximo mandato (biênio – período 15/04/2026 a 31/03/2028). Conforme deliberação da AGE de 18/12/2023, a eleição se dará por Chapas, formadas por 5 (cinco) membros efetivos e 2 (dois) membros suplentes. Após eleição, a Chapa mais votada será empossada para o exercício da Comissão de Investidores, nos termos da cláusula 4.2 e s.s. da Convenção de Condomínio, com observância ao previsto nos artigos 654, §1º e §2º e 1.335, ambos do Código Civil Brasileiro;

ANEXOS:

Anexo 1 - Edital de Convocação

Anexo 2 - Lista de Presença

Anexo 3 - Procurações

Anexo 4 - Parecer da Auditoria 2025 Moore Brasil

Anexo 5 - Parecer do Conselho Fiscal sobre a Auditoria 2025

Anexo 6 - Orçamento Aprovado para Exercício 2026

Anexo 7 - Apresentação AGO

Link para Acesso à Gravação: [AGO 13-04-2026](#)

ATA:

A assembleia foi aberta pela Sra. Isabel Dourado, representante da sócia ostensiva, que conduziu os informes iniciais, agradecendo a participação de todos. Informou que os presentes receberam um kit de boas-vindas contendo, dentre outros itens, uma lembrança relacionada ao projeto social “Infância Memorável”, desenvolvido pela Laghetto Hotéis. Na sequência, a Sra. Isabel Dourado convidou o Sr. Eduardo Rabelo, Gerente Financeiro da Laghetto Hotéis e líder do comitê de ação social, para prestar esclarecimentos acerca do referido projeto.

Com a palavra, o Sr. Eduardo Rabelo apresentou o projeto “Infância Memorável”, explicando tratar-se de uma iniciativa voltada ao atendimento de crianças, com foco no desenvolvimento de memórias afetivas, relacionamento e experiências que ampliem perspectivas de futuro. Informou que o projeto já se encontra em seu terceiro ano de execução e que, no ano anterior, aproximadamente cem crianças foram beneficiadas. Acrescentou que as atividades são realizadas ao longo de todo o ano e que, no material entregue aos investidores, constam informações adicionais, incluindo acesso ao site e registros das ações desenvolvidas, além da exibição de um vídeo institucional ilustrando os resultados obtidos.

Após a apresentação, a Sra. Isabel Dourado declarou oficialmente aberta a Assembleia Geral Ordinária da SCP LH Barra Rio, identificando-se como responsável pela área de Relacionamento com Investidores. Em seguida, informou a composição inicial da mesa diretora, mencionando a presença do Sr. Adalberto Martins, representante do conselho fiscal, e da Sra. Cristiane Borges, auditora independente e representante da Moore Brasil. Na sequência, deu início ao processo de eleição do presidente e do secretário da mesa.

O Dr. Luiz Alberto Seixas Matheus se candidatou para a função de presidente da assembleia e, diante da ausência de outros candidatos, foi eleito para presidir os trabalhos. Para a função de secretário, o Dr. Igor Lage foi o único candidato, motivo pelo qual foi igualmente eleito e convidado a compor a mesa.

Assumindo a presidência, o Dr. Matheus apresentou-se, informou ser advogado e relatou já ter presidido assembleias anteriores. Na sequência, declarou o início formal dos trabalhos e solicitou ao Dr. Igor que procedesse à leitura do edital de convocação, o que foi feito.

Encerrada a leitura, o Dr. Matheus declarou formalmente aberta a assembleia, solicitando que eventuais manifestações preliminares, objeções ou observações fossem apresentadas naquele momento. Não havendo manifestações relevantes, o presidente reforçou a condução ordeira dos trabalhos.

Na sequência, o Dr. Matheus convidou o Dr. Alexandre Ayres para compor a mesa, esclarecendo tratar-se do advogado responsável pela regularização do IPTU do empreendimento, destacando que eventuais questionamentos jurídicos poderiam ser direcionados ao referido profissional. Não havendo novas manifestações iniciais, o presidente informou que se daria prosseguimento à ordem do dia, com o início das deliberações.

ITEM 1 – Prestação de Contas do exercício de 2025, acompanhado do Parecer da Auditoria e do Parecer da Comissão de Investidores, para posterior deliberação quanto à sua aprovação. Os documentos serão disponibilizados a partir de 01/04/2026 no “Portal do Investidor”,

Na sequência, o Dr. Matheus deu prosseguimento à ordem do dia, passando ao primeiro item, referente à prestação de contas do exercício de 2025, acompanhada do parecer da auditoria independente e do parecer da comissão de investidores, para posterior deliberação quanto à sua aprovação.

Com a palavra, a Sra. Cristiane Borges, auditora independente, iniciou a apresentação das demonstrações contábeis, destacando inicialmente o balanço patrimonial comparativo dos exercícios de 2024 e 2025. Esclareceu que a reserva de lucros referente ao exercício de 2025 encontrava-se zerada em razão da destinação integral dos valores para distribuição de lucros, conforme indicado nas notas explicativas.

Prosseguindo, a Sra. Cristiane Borges apresentou a demonstração de resultado, informando que houve crescimento expressivo da receita bruta, que passou de aproximadamente R\$ 47,5 milhões para R\$ 59,7 milhões. Ressaltou, contudo, que o resultado líquido apresentou leve redução, em decorrência da constituição de provisões para impostos, especialmente em razão do encerramento do benefício fiscal do PERSE, o que implicou a retomada do recolhimento de tributos.

Na sequência, apresentou a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, destacando a movimentação patrimonial do exercício, incluindo a constituição de provisão de lucros a distribuir, no montante aproximado de R\$ 10 milhões, a serem pagos no exercício de 2026, bem como os valores já distribuídos ao longo de 2025. Apresentou ainda a Demonstração do Valor Adicionado, detalhando a composição das receitas, insumos, depreciação e a distribuição entre despesas com pessoal, tributos, aluguéis e lucro retido.

Ao final, a Sra. Cristiane Borges procedeu à leitura do parecer da auditoria independente, consignando que as demonstrações contábeis representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da sociedade, bem como o desempenho de suas operações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais. Destacou, contudo, ressalva relacionada a ativos a receber no montante de aproximadamente R\$ 11 milhões, vinculados a empresas em recuperação judicial (Grupo Dominus), cuja perda, sob a ótica contábil, deveria ter sido integralmente reconhecida no exercício de 2025, embora a administração tenha optado por provisionamento escalonado entre 2026 e 2027. Ressaltou que, caso tal reconhecimento integral tivesse sido realizado, o resultado do exercício estaria reduzido no referido montante. Concluiu que, excetuando-se esse ponto, as demonstrações apresentam fidedignidade.

Em seguida, o Dr. Matheus solicitou a manifestação da comissão de investidores, passando a palavra ao Sr. Adalberto Martins. Com a palavra, o Sr. Adalberto destacou que os principais pontos levantados pela auditoria foram devidamente analisados, ressaltando a relevância da questão relacionada aos R\$ 11 milhões a receber, considerada como principal ponto de atenção. Acrescentou que não foram identificados riscos relevantes de auditoria, nem indícios de fraudes ou distorções materiais, destacando a consistência das políticas contábeis e das estimativas adotadas. Ao final, informou que a comissão recomendava à assembleia a aprovação das contas do exercício de 2025.

Na sequência, foi aberta a palavra aos presentes. O investidor, Sr. Niso Bastos manifestou-se para registrar que, no exercício de 2026, parte relevante do crédito pendente já havia sido reconhecida em resultado, reduzindo substancialmente o saldo anteriormente apontado pela auditoria.

Dando continuidade, a Sra. Gabriela Carvalho, Gerente de Controladoria da Laghetto Hotéis, apresentou indicadores complementares ao resultado auditado. Informou que a receita bruta do exercício de 2025 atingiu o montante de aproximadamente R\$ 59,7 milhões, superando o orçamento previsto de R\$ 54,6 milhões, o que representa um desempenho cerca de 9% superior ao planejado.

No que se refere ao resultado final, destacou que o exercício foi encerrado com aproximadamente R\$ 10,85 milhões, frente a um orçamento de R\$ 9,4 milhões, representando variação positiva de cerca de 15% em relação ao previsto. Contudo, ao comparar com o exercício de 2024, observou-se redução de aproximadamente 17% no resultado, em razão, principalmente, da retomada da carga tributária após o encerramento do benefício fiscal do PERSE, ocorrido em abril de 2025.

Nesse contexto, a Sra. Gabriela detalhou que a despesa com tributos apresentou aumento relevante no período, passando de aproximadamente R\$ 2,4 milhões no exercício de 2024 para cerca de R\$ 8,5 milhões em 2025, refletindo diretamente no resultado líquido do empreendimento.

Em relação à dívida tributária, informou que o passivo foi significativamente reduzido ao longo dos últimos anos, passando de aproximadamente R\$ 13 milhões em 2021 para cerca de R\$ 6,5 milhões ao final de 2025. Destacou ainda que, em termos relativos, essa dívida representava cerca de 67% da receita do empreendimento em 2021, passando a representar aproximadamente 11% da receita bruta em 2025, evidenciando melhora relevante na estrutura financeira.

Adicionalmente, apresentou a destinação do resultado do exercício, esclarecendo que, embora o lucro contábil tenha sido de aproximadamente R\$ 10,85 milhões, o fluxo de caixa foi impactado por desembolsos relacionados a passivos de exercícios anteriores. Especificamente, foram destinados cerca de R\$ 1,64 milhão para pagamento de IPTU, aproximadamente R\$ 453 mil para quitação de tributos parcelados de exercícios anteriores, além de investimentos no montante de cerca de R\$ 858 mil. Informou ainda a ocorrência de crédito de depreciação no valor aproximado de R\$ 432 mil e a distribuição de lucros no montante de aproximadamente R\$ 9,95 milhões. Em razão desses fluxos, o caixa operacional do exercício apresentou resultado negativo de aproximadamente R\$ 815 mil, o qual foi compensado pelo saldo positivo remanescente do exercício anterior, permitindo o fechamento equilibrado do período.

O Sr. Niso também questionou acerca do ritmo de amortização das dívidas históricas e a possibilidade de estimativa para sua quitação. Em resposta, a Sra. Gabriela informou que a amortização ocorre em torno de 15% ao ano, estimando-se a redução substancial do passivo em aproximadamente quatro anos, ressaltando-se a existência de cronogramas distintos de vencimento, com obrigações se estendendo até 2032.

Por fim, o Sr. Niso questionou acerca da existência de outros passivos relevantes, como trabalhistas. Em resposta, a Sra. Gabriela informou que não havia, naquele momento, registros dessa natureza.

Na sequência, dando continuidade aos trabalhos, o Dr. Matheus questionou se havia novas manifestações acerca das demonstrações financeiras apresentadas. Não havendo objeções relevantes, foi concedida a palavra a um dos presentes, que solicitou esclarecimentos quanto à estrutura do relatório da auditoria, especificamente em relação às páginas iniciais do documento.

Em resposta, a Sra. Cristiane Borges esclareceu que as primeiras páginas do relatório compreendem a apresentação das demonstrações financeiras, incluindo o relatório do auditor independente, a descrição do conteúdo do relatório e, posteriormente, o parecer da auditoria propriamente dito, distribuído ao longo de três páginas, sendo que, a partir da página seguinte, inicia-se a apresentação do balanço patrimonial.

Na sequência, a Sra. Gabriela Carvalho informou que todos os documentos apresentados na assembleia haviam sido previamente disponibilizados no Portal do Investidor, colocando-se à disposição para eventual reenvio, caso necessário, ressaltando que os investidores poderiam acessá-los diretamente para consulta detalhada. Além disso, a Sra. Gabriela apresentou, em complemento, a posição atualizada dos tributos em aberto, considerando dados até 31 de março de 2026.

A Sra. Gabriela Carvalho informou que o montante total dos tributos em aberto somava aproximadamente R\$ 7,765 milhões (sem correção), dos quais cerca de R\$ 3,421 milhões possuem vencimento nos próximos 12 meses e aproximadamente R\$ 3,648 milhões vencem em períodos posteriores. Detalhou ainda a composição desse passivo, incluindo tributos não previdenciários, tributos vinculados ao PERSE, ISSQN e IPTU, este último com parcelamento previsto até o ano de 2029, além do IPTU corrente do exercício de 2026.

Encerrados os esclarecimentos, a Sra. Caroline deu início à apresentação dos investimentos realizados em 2025, informando que foram aplicados aproximadamente R\$ 858.289,34 no período. Detalhou a alocação dos recursos, sendo cerca de R\$ 317 mil destinados à governança, R\$ 154 mil à aquisição de televisores, R\$ 146 mil à área da piscina, R\$ 140 mil ao restaurante, R\$ 67 mil aos apartamentos e aproximadamente R\$ 32 mil à área de tecnologia da informação.

A Sra. Caroline descreveu ainda os principais itens adquiridos, incluindo colchões, camas, sofás para suítes, equipamentos de limpeza, aquecedores de água e da piscina, melhorias na área do restaurante e bar, aquisição de equipamentos industriais para cozinha, além de investimentos contínuos em infraestrutura de tecnologia da informação.

Na sequência, o Sr. Rafael Carneiro Santos solicitou o registro em ata de sugestão para avaliação da viabilidade de ampliação da área útil da piscina, mediante a elevação do deck lateral, com a finalidade de aumentar a capacidade de utilização do espaço e potencializar o consumo nas áreas de bar e restaurante.

Em resposta, a Sra. Caroline informou que a administração pretende dar continuidade aos investimentos na área da piscina ao longo de 2026, comprometendo-se a avaliar a viabilidade da proposta apresentada.

Na sequência, o Sr. Jorge manifestou-se, concordando com a pertinência da sugestão apresentada pelo Sr. Rafael, ressaltando, contudo, a necessidade de análise detalhada de custos e viabilidade técnica, especialmente em razão do elevado custo dos materiais envolvidos, comprometendo-se a contribuir com estudos adicionais sobre o tema.

A Sra. Gabriela Carvalho reforçou que todas as notas fiscais relativas aos investimentos realizados encontram-se disponíveis no Portal do Investidor, bem como fisicamente no local para eventual consulta dos presentes.

Na sequência, a Sra. Gláucia solicitou esclarecimentos adicionais acerca dos investimentos realizados na área de tecnologia da informação. Em resposta, a Sra. Caroline detalhou que os valores foram destinados à aquisição de roteadores, equipamentos de infraestrutura de rede Wi-Fi, notebooks e computadores,

dando continuidade ao processo de modernização iniciado no exercício anterior, totalizando aproximadamente R\$ 32 mil.

Após os esclarecimentos, não havendo novas dúvidas relevantes, o Dr. Matheus colocou em votação a prestação de contas do exercício de 2025.

Realizada a apuração dos votos, registrou-se a aprovação por 350 votos favoráveis, 118 votos contrários e nenhuma abstenção, totalizando 468 votos. Diante do resultado, o Dr. Matheus proclamou aprovada a prestação de contas do exercício de 2025.

ITEM 2 – Apresentação dos Resultados do 1º Trimestre de 2026;

Em ato contínuo, o Dr. Matheus solicitou o prosseguimento da pauta, passando ao item seguinte, referente à apresentação dos resultados do primeiro trimestre de 2026.

A Sra. Isabel Dourado convidou membros da equipe da Laghetto Hotéis para a apresentação, destacando a participação do Sr. Eduardo Machado, Gerente de Revenue Management, e do Sr. Eduardo Rabelo, Gerente Financeiro, que apresentariam, respectivamente, os dados de receita e de resultados.

Com a palavra, o Sr. Eduardo Machado iniciou sua exposição, apresentando a evolução das receitas do empreendimento desde o ano de 2019, destacando o impacto da pandemia em 2020 e a gradual recuperação ao longo dos anos seguintes. Informou que, após a retomada do setor em 2023, o empreendimento apresentou crescimento contínuo, atingindo receita de aproximadamente R\$ 11 milhões em 2024, R\$ 12,283 milhões em 2025 e alcançando cerca de R\$ 15,341 milhões no primeiro trimestre de 2026, representando crescimento de aproximadamente 26% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O Sr. Eduardo Machado destacou que um dos principais fatores para o desempenho de 2026 foi a valorização cambial, que impulsionou a demanda de turistas estrangeiros, especialmente argentinos. Informou que esse público representava cerca de 40% da ocupação no primeiro trimestre de 2024, passando para aproximadamente 52% no mesmo período de 2026, sendo relevante canal de distribuição a plataforma Decolar, responsável por grande parte dessa demanda.

Na sequência, o Sr. Eduardo Machado apresentou a evolução da diária média, informando crescimento de aproximadamente 25% no período, impulsionado pela estratégia de precificação e pela melhora no mix de clientes. Destacou ainda que, embora a taxa de ocupação tenha se mantido estável nos últimos anos, o aumento da diária média contribuiu significativamente para a melhoria do resultado do empreendimento, permitindo maior rentabilidade com menor desgate operacional.

O sr. Eduardo Machado apresentou também o indicador RevPAR, que atingiu aproximadamente R\$ 713 no primeiro trimestre de 2026, comparado a R\$ 562 em 2025 e R\$ 445 em 2024, representando

crescimento de cerca de 27% em relação ao ano anterior. Informou ainda que, no comparativo com concorrentes diretos da região da Barra da Tijuca, o empreendimento encontra-se posicionado na segunda colocação, atrás apenas de um dos hotéis Windsor.

Encerrada sua apresentação, o Sr. Eduardo Machado colocou-se à disposição para esclarecimentos e passou a palavra ao Sr. Eduardo Rabelo.

Com a palavra, o Sr. Eduardo Rabelo apresentou os resultados financeiros do primeiro trimestre de 2026, informando que a receita bruta evoluiu de aproximadamente R\$ 16,829 milhões no primeiro trimestre de 2025 para cerca de R\$ 21,361 milhões em 2026, representando crescimento relevante no período.

No que se refere ao resultado, o Sr. Rabelo esclareceu que, para fins de comparação, foram desconsiderados efeitos extraordinários, como o ajuste relacionado ao fundo RCFA11 e a questão tributária do PERSE. Nessa base comparável, o resultado teria evoluído de aproximadamente R\$ 4,971 milhões em 2025 para cerca de R\$ 7,696 milhões em 2026. Contudo, destacou que, em razão dos ajustes efetivamente realizados no período, o resultado contábil apurado no primeiro trimestre de 2026 foi de aproximadamente R\$ 2,224 milhões.

Encerradas as apresentações, a Sra. Isabel Dourado abriu espaço para manifestações dos investidores. O Sr. Niso questionou sobre a redução do resultado contábil, destacando o impacto do reconhecimento parcial da perda relacionada ao crédito anteriormente mencionado, bem como indagou acerca da possibilidade de recuperação dos valores envolvidos.

Com a palavra, o Dr. Matheus esclareceu que, embora existam medidas judiciais em andamento, o cenário atual indica baixa probabilidade de recuperação dos valores, destacando que as ações seguem seu trâmite regular, incluindo processos voltados à apuração de responsabilidades e eventual alcance do patrimônio dos antigos sócios das empresas envolvidas.

Na sequência, a Sra. Isabel Dourado esclareceu que o item em discussão tinha caráter informativo, reforçando que os investidores poderiam apresentar questionamentos adicionais, inclusive sobre temas já debatidos anteriormente.

Dando continuidade, o Sr. Rafael apresentou questionamentos acerca da possibilidade de aproveitamento de benefícios fiscais relacionados à perda do crédito mencionado, bem como solicitou esclarecimentos sobre a projeção da diária média ao longo do exercício de 2026.

Em resposta, a Sra. Isabel Dourado informou que a diária média do primeiro trimestre, no patamar de aproximadamente R\$ 713, reflete um período de alta temporada, destacando que ao longo do ano há variações decorrentes de períodos de baixa e alta demanda, sendo que a projeção consolidada do exercício seria apresentada posteriormente, no item relativo ao orçamento anual.

Quanto à questão tributária, a Sra. Isabel Dourado convidou o Dr. Edmundo Eichenberg, advogado tributarista que presta consultoria para o Grupo Laghetto, para prestar esclarecimentos técnicos. Com a

palavra, o Dr. Edmundo explicou que o reconhecimento da perda do crédito gera efeitos tributários relevantes, podendo resultar em benefício fiscal decorrente da apuração de prejuízo. Esclareceu que a estratégia adotada pela administração da LH Barra Rio foi realizar o reconhecimento de forma escalonada nos exercícios de 2026 e 2027, de modo a mitigar impactos abruptos no resultado e preservar a distribuição aos investidores.

O Dr. Edmundo ressaltou que tal estratégia é juridicamente defensável, não gera prejuízo ao fisco e busca equilibrar o aproveitamento do benefício tributário com a manutenção de resultados mais estáveis ao longo dos exercícios.

Não havendo novas manifestações, o Dr. Matheus agradeceu os esclarecimentos prestados e deu prosseguimento à assembleia, encaminhando a pauta para o próximo item.

ITEM 3 – Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária para o ano de 2026. Os documentos serão disponibilizados a partir de 01/04/2026 no “Portal do Investidor”,

Passando ao item seguinte da ordem do dia, o Dr. Igor procedeu à leitura da pauta referente à deliberação e aprovação da previsão orçamentária para o exercício de 2026, cujos documentos haviam sido previamente disponibilizados no Portal do Investidor.

Na continuidade dos trabalhos, a Sra. Isabel Dourado informou que a apresentação do orçamento seria conduzida pelos Srs. Eduardo Machado e Eduardo Rabelo, com enfoque na composição das receitas, despesas e impactos das estratégias comerciais projetadas para o exercício.

Com a palavra, o Sr. Eduardo Machado iniciou a apresentação destacando que, para o exercício de 2026, está prevista uma leve redução da taxa de ocupação, estimada em aproximadamente 73%, frente aos cerca de 77% registrados em 2025, representando diminuição de aproximadamente 3 pontos percentuais. Esclareceu que tal estratégia visa permitir maior flexibilidade operacional para realização de manutenções e investimentos, além de mitigar impactos negativos decorrentes de ocupações excessivamente elevadas.

O Sr. Eduardo Machado ressaltou que a estratégia principal para o exercício consiste na elevação da diária média, projetada em aproximadamente R\$ 731, o que representa incremento de cerca de 17% em relação ao exercício anterior. Informou que, mesmo com a redução da ocupação, essa estratégia permitirá crescimento estimado de aproximadamente 11% na receita bruta do empreendimento.

Durante a apresentação, o Dr. Luiz Cláudio Costa solicitou esclarecimentos acerca da composição da diária média e sua relação com as demais receitas do empreendimento. Em resposta, o Sr. Eduardo Machado esclareceu que a diária média considera exclusivamente as receitas de hospedagem, não incluindo receitas acessórias como alimentos e bebidas.

Na sequência, a Sra. Gabriela Carvalho complementou a informação, detalhando que a receita de hospedagem projetada para 2026 é de aproximadamente R\$ 59,257 milhões, dentro de uma receita bruta total estimada em cerca de R\$ 66,404 milhões, sendo o restante composto por receitas acessórias, como alimentos e bebidas, eventos e outros serviços.

O Sr. Eduardo Machado reiterou que a estratégia do empreendimento está focada na maximização da diária média, com aproveitamento dos períodos de alta demanda, como eventos e feriados relevantes, e maior flexibilidade de precificação nos períodos de baixa temporada, visando otimização do resultado ao longo do exercício.

Durante os debates, o Sr. Jorge realizou considerações acerca da ocupação do empreendimento e das limitações operacionais, destacando a importância de manutenção de margens operacionais adequadas para realização de investimentos e mitigação de impactos na experiência dos hóspedes.

Na sequência, o Sr. Eduardo Machado passou a palavra ao Sr. Eduardo Rabelo, que apresentou a projeção de custos e despesas para o exercício de 2026.

Com a palavra, o Sr. Eduardo Rabelo informou que o total de custos e despesas está projetado em aproximadamente R\$ 33,721 milhões, representando crescimento de cerca de 7% em relação ao exercício anterior. Detalhou as principais rubricas, destacando: custos de vendas e serviços no montante de aproximadamente R\$ 5,427 milhões; despesas com pessoal de cerca de R\$ 12,018 milhões; despesas gerenciais de aproximadamente R\$ 1,292 milhão; despesas com manutenção e utilidades de cerca de R\$ 6,245 milhões; despesas de governança no montante de aproximadamente R\$ 2,133 milhões; despesas administrativas de cerca de R\$ 3,545 milhões; despesas de tecnologia da informação no valor de aproximadamente R\$ 525 mil; e despesas comerciais de aproximadamente R\$ 2,538 milhões.

O Sr. Eduardo Rabelo informou ainda que o resultado operacional projetado para 2026 é de aproximadamente R\$ 26,402 milhões, representando crescimento de cerca de 13% em relação ao exercício anterior.

Na sequência, apresentou dois cenários de resultado para o exercício, considerando ou não os efeitos do ajuste relacionado ao fundo RCFA11. Informou que, no cenário base, o resultado antes do imposto de renda está projetado em aproximadamente R\$ 11,925 milhões, enquanto o resultado final estimado é de cerca de R\$ 8,897 milhões, impactado pelos efeitos do referido ajuste.

Esclareceu ainda que o reconhecimento desse ajuste gera impacto positivo na carga tributária, reduzindo a despesa com imposto de renda e contribuição social em aproximadamente R\$ 1,9 milhão, o que contribui para o fluxo de caixa do empreendimento.

Aberta a palavra aos investidores, o Sr. Andres questionou sobre a composição das despesas do restaurante, especialmente a proporção entre custos relacionados ao café da manhã e aqueles referentes às operações de almoço e jantar.

Em resposta, a Sra. Gabriela Carvalho informou que o custo do café da manhã representa aproximadamente 5% da receita total, sendo este serviço integralmente incluído nas diárias. Acrescentou que o custo médio das operações de alimentos e bebidas apresenta CMV em torno de 30% da receita gerada.

Na sequência, o Sr. Andres solicitou maior detalhamento da proporção entre as receitas oriundas do café da manhã e aquelas provenientes de almoço e jantar. Em resposta, a Sra. Gabriela Carvalho esclareceu que aproximadamente 45% da receita da área de alimentos e bebidas está relacionada ao café da manhã, sendo o restante proveniente das demais operações do restaurante.

O Dr. Luiz Cláudio sugeriu que a administração passe a apresentar, de forma segregada, os custos e resultados da operação de alimentos e bebidas, com maior detalhamento das despesas específicas do restaurante, de modo a proporcionar maior transparência na análise de rentabilidade dessa área.

Em complemento, a Sra. Isabel Dourado informou que tais informações já são disponibilizadas nos relatórios mensais do investidor, os quais incluem análises detalhadas de custos, CMV e desempenho da operação de alimentos e bebidas, destacando que o restaurante apresenta atualmente resultado positivo e crescente. Aproveitando a pauta relacionada ao café da manhã, a Sra. Isabel Dourado convidou a Sra. Caroline, responsável pela gestão do hotel, para compartilhar uma novidade aos investidores.

Com a palavra, a Sra. Caroline informou que, a partir daquele momento, o café da manhã passaria a estar incluído nas diárias cortesia para os investidores, não sendo mais cobrado à parte. Esclareceu que a medida decorre da evolução da operação de alimentos e bebidas do empreendimento, que anteriormente era terceirizada e, atualmente, conta com gestão própria e maior controle de custos, permitindo a concessão do referido benefício.

Na sequência, a Sra. Glúcia questionou sobre a gestão da cozinha, sendo informada pela Sra. Caroline que, no momento, o empreendimento não conta com chef de cozinha contratado, estando a operação sob responsabilidade de subchefes e equipe interna, com melhorias em andamento no cardápio e na operação.

Ainda sobre o tema, a Sra. Caroline destacou iniciativas para incremento de receitas na área de alimentos e bebidas, incluindo estímulo ao consumo por hóspedes que permanecem no hotel após o checkout, bem como ajustes operacionais e comerciais para melhoria contínua do desempenho do restaurante.

O Sr. Andres sugeriu a avaliação de estratégias para incremento da receita de restaurante, incluindo eventual posicionamento mais competitivo ou atração de público externo. Em resposta, a Sra. Isabel Dourado ponderou sobre as limitações operacionais do empreendimento, especialmente em relação à capacidade e à logística de acesso, destacando que o foco principal permanece na maximização da receita de hospedagem.

O Dr. Carlos Assis complementou a discussão, destacando a necessidade de avaliar a capacidade operacional do hotel para absorver demanda adicional de clientes externos, especialmente em horários de maior movimento.

A Sra. Gabriela Carvalho acrescentou que a área de alimentos e bebidas apresentou crescimento de aproximadamente 40% no faturamento do primeiro trimestre de 2026 em comparação ao mesmo período do ano anterior, indicando evolução consistente da operação.

O Sr. Gláucio Farid, conselheiro do empreendimento, ressaltou dificuldades estruturais para atração de público externo ao restaurante, especialmente em razão da ausência de acesso independente ao espaço, o que limita iniciativas semelhantes às adotadas por outros empreendimentos da região.

Na continuidade da apresentação, a Sra. Isabel Dourado realizou breve retomada dos números apresentados, e a destinação dos lucros, lembrando que, no exercício de 2025, o empreendimento registrou resultado de aproximadamente R\$ 10,854 milhões, tendo sido destinados recursos para pagamento de passivos, incluindo IPTU e tributos, além de investimentos e distribuição de lucros, o que resultou em impacto no caixa, encerrando o período com saldo negativo de aproximadamente R\$ 815 mil.

A Sra. Isabel Dourado apresentou, então, a projeção para o exercício de 2026, destacando que está previsto o pagamento de aproximadamente R\$ 1,1 milhão referente a IPTU em atraso, além de cerca de R\$ 481 mil relativos a tributos de exercícios anteriores. Informou ainda que a previsão de investimentos para o período é de aproximadamente R\$ 1,4 milhão, ressaltando que o empreendimento completa dez anos de operação, o que demanda aportes contínuos em manutenção e modernização. Acrescentou que a depreciação projetada é de aproximadamente R\$ 524 mil, bem como destacou o impacto do reconhecimento da perda relacionada ao fundo RCFA11, no montante de R\$ 5,571 milhões, além da previsão de distribuição líquida aos investidores no valor de aproximadamente R\$ 11,875 milhões. Diante desses fluxos, informou que o saldo final de caixa projetado para o exercício de 2026 é negativo em aproximadamente R\$ 625 mil.

Na sequência, a Sra. Caroline apresentou o plano de investimentos para 2026, informando que os recursos serão alocados em diferentes frentes, incluindo aproximadamente R\$ 325 mil para retrofit de ar-condicionado nas áreas de recepção, lobby e restaurante; cerca de R\$ 304 mil para modernização da área de tecnologia da informação; aproximadamente R\$ 250 mil para melhorias no restaurante; cerca de R\$ 200 mil destinados aos apartamentos; aproximadamente R\$ 120 mil para infraestrutura geral do prédio; além de cerca de R\$ 100 mil para a recepção e R\$ 100 mil para a área da piscina, totalizando o montante estimado de R\$ 1,4 milhão em investimentos.

Ainda sobre o orçamento, a Sra. Isabel Dourado destacou pontos de atenção para o exercício de 2026, mencionando, dentre eles, a elevada dependência do público argentino, aumento do valor das

passagens aéreas, o impacto do encerramento do benefício fiscal do PERSE, a influência de eventos relevantes no comportamento da demanda como Copa do Mundo e eleições, a variação cambial, os cenários externos como guerras, bem como o desgaste natural do empreendimento em razão dos dez anos de operação.

Encerradas as apresentações, o Dr. Matheus autorizou o início do processo de votação para deliberação da previsão orçamentária de 2026.

Procedida a apuração, registraram-se 341 votos favoráveis e 128 votos contrários, não havendo abstenções, totalizando 469 votos.

Antes da proclamação do resultado, o Sr. Maurício Santiago, conselheiro do empreendimento, solicitou a palavra, sugerindo que, em futuras assembleias, seja incluído mecanismo que permita aos investidores indicarem, de forma objetiva, os motivos de eventual reprovação das matérias submetidas à deliberação, com o objetivo de aprimorar a análise e contribuir para a evolução da gestão.

Na sequência, o Dr. Luiz Cláudio Costa manifestou-se no sentido de que a assembleia deve prezar pela objetividade e celeridade, ponderando que a exposição detalhada das razões de voto poderia comprometer o andamento dos trabalhos, especialmente em matérias que já tenham sido amplamente discutidas.

O Sr. Gláucio complementou a discussão, esclarecendo que a sugestão apresentada visava contribuir com a administradora, propondo eventual sistematização das justificativas de voto, sem prejuízo à dinâmica da assembleia.

Diante das manifestações, a Sra. Isabel Dourado registrou a sugestão apresentada para avaliação futura pela operadora.

ITEM 4 – Apresentação das Chapas inscritas à eleição da Comissão de Investidores para o próximo biênio;

Dando seguimento à ordem do dia, o Dr. Igor anunciou o próximo item da pauta, referente à eleição da comissão de investidores para o biênio subsequente.

O Dr. Matheus informou que houve a inscrição de apenas uma chapa, não tendo sido apresentada qualquer outra candidatura dentro do prazo previsto no edital. Comunicou ainda que, como fato superveniente, o Dr. Ivan Said Resende, integrante da chapa inscrita, apresentou renúncia por motivos de ordem pessoal, razão pela qual não poderia assumir o cargo caso eleito.

Diante da vacância gerada, o Dr. Matheus submeteu à assembleia a possibilidade de preenchimento da vaga, consultando os presentes quanto à existência de objeções à inclusão de novo integrante na chapa. Não havendo manifestações contrárias, foi aberta a oportunidade para que interessados se candidatassem à vaga.

Na ocasião, o Sr. Niso Bastos manifestou interesse em compor a chapa, não havendo outros candidatos. Assim, foi indicado para integrar a composição, em substituição ao Dr. Ivan.

Na sequência, a Sra. Isabel Dourado apresentou a composição da chapa única, destacando os membros titulares e suplentes, dentre os quais o Sr. Adalberto Martins, o Dr. Luiz Alberto Seixas Matheus, representando a Real Engenharia, o Sr. Jorge Eduardo Ferreira, o Sr. Maurício Santiago, o Sr. Gláucio Farid, e, na suplência, o Sr. Adolfo Augusto Fontes, e o Sr. Niso Bastos.

ITEM 5 – Eleição e designação da Comissão de Investidores para o próximo mandato (biênio – período 15/04/2026 a 31/03/2028). Conforme deliberação da AGE de 18/12/2023, a eleição se dará por Chapas, formadas por 5 (cinco) membros efetivos e 2 (dois) membros suplentes. Após eleição, a Chapa mais votada será empossada para o exercício da Comissão de Investidores, nos termos da cláusula 4.2 e s.s. da Convenção de Condomínio, com observância ao previsto nos artigos 654, §1º e §2º e 1.335, ambos do Código Civil Brasileiro;

Em ato subsequente à pauta de apresentação da chapa para eleição da comissão de investidores, o Dr. Matheus, presidente da mesa, considerou tratar-se de chapa única e questionou os presentes quanto à existência de manifestações contrárias à sua aprovação. Não havendo objeções, declarou eleita a chapa apresentada para compor a comissão de investidores pelo próximo biênio.

Na oportunidade, a Sra. Isabel Dourado esclareceu que, na dinâmica de funcionamento da comissão, tanto titulares quanto suplentes participam ativamente das reuniões e discussões, contribuindo para a formação das decisões, ainda que a formalização dos votos observe a estrutura prevista no regulamento.

O Sr. Niso, por sua vez, agradeceu a confiança dos presentes e dos integrantes da comissão, comprometendo-se a contribuir com os trabalhos e atuar em benefício do empreendimento.

Diante disso, o Dr. Matheus declarou formalmente empossada a comissão de investidores para o biênio compreendido entre 15 de abril de 2026 e 31 de março de 2028.

Na continuidade dos trabalhos, ainda com a palavra, o Sr. Gláucio dirigiu-se aos investidores, destacando a importância do acompanhamento dos relatórios mensais e da compreensão dos resultados apresentados, ressaltando que o empreendimento vem apresentando desempenho consistente e

competitivo em relação ao mercado. O Sr. Gláucio pontuou, ainda, a relevância do alinhamento entre os investidores, mencionando a existência de valores relevantes vinculados a disputas judiciais e ressaltando que tal cenário pode impactar a valorização das cotas do empreendimento, sugerindo reflexão conjunta sobre o tema.

Na sequência, o Dr. Luiz Cláudio Costa manifestou-se no sentido de que a assembleia havia sido convocada para tratar de pautas específicas, não contemplando discussões de caráter geral, motivo pelo qual sugeriu que tais temas fossem tratados em momento oportuno, a fim de preservar a objetividade e a regularidade dos trabalhos.

Não havendo novas manifestações relevantes, foram encerradas as discussões, com o prosseguimento para o encerramento da assembleia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes do encerramento, foi concedida a palavra a investidora Sra. Ana Alcântara, a qual parabenizou a atuação da Laghetto Hotéis, destacando a transparência na condução da gestão e a evolução do empreendimento ao longo dos últimos anos. A Sra. Ana ressaltou, ainda, a importância do acompanhamento dos relatórios mensais pelos investidores, bem como elogiou a qualidade dos serviços prestados pelo hotel, em especial o café da manhã, registrando sua satisfação com o desempenho apresentado.

Na sequência, o Sr. Niso solicitou esclarecimentos adicionais acerca da possibilidade de quitação antecipada da dívida de IPTU, lembrando deliberação anterior que autorizava a avaliação dessa alternativa junto à municipalidade.

Com a palavra, o Dr. Alexandre Ayres prestou esclarecimentos técnicos, informando que a dívida de IPTU, anteriormente próxima a R\$ 30 milhões, foi reduzida para patamares significativamente inferiores por meio de negociações e reestruturação do passivo. Explicou que o modelo atual de parcelamento, estruturado na forma de transação tributária, concentra o pagamento de juros e encargos nas parcelas iniciais, de modo que eventual quitação antecipada, neste momento, não geraria benefícios financeiros relevantes, uma vez que a maior parte dos encargos já foi absorvida.

O Dr. Alexandre Ayres acrescentou que, embora exista a possibilidade de liquidação antecipada, os ganhos econômicos seriam limitados, destacando ainda as restrições legais aplicáveis à redução do valor principal da dívida tributária.

Complementando os esclarecimentos, o Sr. Adalberto destacou a complexidade do modelo de atualização da dívida, que inclui, além de juros, mecanismos de correção monetária que impactam significativamente o saldo devedor ao longo do tempo, o que exige análise criteriosa quanto à eventual antecipação de pagamentos.

O Sr. Adalberto acrescentou, ainda, que a administração segue avaliando alternativas para otimização do passivo tributário, não tendo sido descartada a possibilidade de novas tratativas junto aos órgãos competentes, caso se verifiquem condições mais vantajosas no futuro.

Na sequência, o Sr. Gláucio dirigiu-se aos investidores, reforçando a importância da análise dos resultados sob a ótica de fluxo de caixa e resultado contábil, destacando que tais conceitos possuem naturezas distintas e devem ser interpretados de forma adequada pelos investidores.

Não havendo novas manifestações, o Dr. Matheus agradeceu a presença de todos, bem como a participação ativa dos investidores e da equipe da Laghetto Hotéis, destacando a importância do alinhamento e da transparência na condução do empreendimento.

Nada mais havendo a tratar, o Dr. Matheus declarou encerrada a Assembleia Geral Ordinária da SCP LH Barra Rio, aproximadamente às 20h35.

ATA 2026 04 ABR 13 AGO - Prestação de Contas, Eleição Conselho 2026-2028.pdf

Documento número #1fd09b33-4f3e-4fc1-bc7f-02f1cb263afb

Hash do documento original (SHA256): 223341394fce5bb8d29dc8a784ccdc34b6e72ee389bee945ce14d94461b2e7b1

Assinaturas

✓ **Igor Lage Santos**

CPF: 140.121.397-97

Assinou como secretário(a) em 22 abr 2026 às 16:46:57

✓ **Luiz Alberto Seixas Matheus**

CPF: 406.257.107-20

Assinou como presidente em 22 abr 2026 às 19:03:05

Log

- 22 abr 2026, 16:28:14 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e criou este documento número 1fd09b33-4f3e-4fc1-bc7f-02f1cb263afb. Data limite para assinatura do documento: 22 de maio de 2026 (16:28). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 abr 2026, 16:44:05 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: matheus.advogados@gmail.com para assinar como presidente, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luiz Alberto Seixas Matheus e CPF 406.257.107-20.
- 22 abr 2026, 16:44:05 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: igor@alvesesantosadv.com.br para assinar como secretário(a), via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Igor Lage Santos e CPF 140.121.397-97.
- 22 abr 2026, 16:46:57 Igor Lage Santos assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail igor@alvesesantosadv.com.br. CPF informado: 140.121.397-97. IP: 177.142.102.213. Componente de assinatura versão 1.1425.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 22 abr 2026, 19:03:05 Luiz Alberto Seixas Matheus assinou como presidente. Pontos de autenticação: Token via E-mail matheus.advogados@gmail.com. CPF informado: 406.257.107-20. IP: 177.142.98.150. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

22 abr 2026, 19:03:06

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1fd09b33-4f3e-4fc1-bc7f-02f1cb263afb.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 1fd09b33-4f3e-4fc1-bc7f-02f1cb263afb, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.