



Hotel Novotel SP Nova Berrini

Informações contábeis intermediárias de Propósito Especial do período findo em 30 de setembro de 2022 e Relatório dos Auditores Independentes sobre a Revisão de Informações Contábeis intermediárias de Propósito Especial.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do
Hotel Novotel SP Nova Berrini - filial da Hotelaria Accor Brasil S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de propósito especial de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Essas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente para permitir que o Hotel prepare suas informações contábeis intermediárias de propósito especial em cumprimento das disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias de propósito especial

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias de propósito especial em 30 de setembro de 2022 acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e da norma internacional IAS 34 e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022.

Outros assuntos

Restrição de uso e distribuição

Estas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022. Como resultado, estas informações contábeis intermediárias de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRSs*”) e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Novotel SP Nova Berrini em 30 de setembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data. As informações contábeis intermediárias de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

MOORE MSL LIMA LUCCHESI

Auditores e Contadores

CRC 2SP019.874/O-3



Sérgio Lucchesi Filho

Contador CRC – 1SP 101.025/O-0

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.595	708
Contas a receber de clientes	4	2.559	1.165
Estoques	5	181	125
Impostos a recuperar	6	71	-
Despesas antecipadas	7	1.575	1.112
Outras contas a receber	8	7	25
Total do ativo circulante		5.988	3.135
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos judiciais	9	10	-
Imobilizado	10 e 18	1.984	2.245
Total do ativo não circulante		1.994	2.245
TOTAL DO ATIVO		7.982	5.380

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	30/09/2022	31/12/2021
Fornecedores	11	288	196
Impostos e contribuições a recolher	12	376	322
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	13	788	375
Operações de arrendamento mercantil	10 e 18	317	297
Aluguéis a pagar	14	544	-
Adiantamentos de clientes	2d vi	373	190
Outros passivos	15	432	164
Total do passivo circulante		3.118	1.544
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	16	468	1.742
Operações de arrendamento mercantil	10 e 18	2.580	2.821
Provisão para reserva de reposição	2d viii	1.700	765
Total do passivo não circulante		4.748	5.328
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Lucros / (Prejuízos) acumulados		116	(1.492)
Total do patrimônio líquido		116	(1.492)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		7.982	5.380

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE
2022 E DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	01/07/2022		01/07/2021	
	Explicativa	a	30/09/2022	a	30/09/2021
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	17	7.527	18.868	2.091	3.699
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	18	(2.596)	(6.827)	(1.243)	(2.992)
LUCRO BRUTO		4.931	12.041	848	707
DESPESAS OPERACIONAIS					
Com vendas	18	(711)	(1.687)	(236)	(418)
Gerais e administrativas	18	(3.352)	(8.194)	(500)	(1.331)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	18	(153)	(364)	(80)	(195)
LUCRO / (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		715	1.796	32	(1.237)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras		(122)	(331)	(82)	(217)
Receitas financeiras		65	143	14	30
LUCRO / (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO		658	1.608	(36)	(1.424)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 2022 E DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	01/07/2022 a		01/07/2021	
	30/09/2022	30/09/2022	a	30/09/2021
			30/09/2021	30/09/2021
Lucro líquido / (prejuízo) do período	658	1.608	(36)	(1.424)
RESULTADO ABRANGENTE				
TOTAL DO PERÍODO	658	1.608	(36)	(1.424)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS PERÍODOS FINDOS
EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>(555)</u>	<u>(555)</u>
Prejuízo do período	(1.424)	(1.424)
Saldo em 30 de setembro de 2021	<u>(1.979)</u>	<u>(1.979)</u>
Lucro líquido do período	487	487
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>(1.492)</u>	<u>(1.492)</u>
Lucro líquido do período	1.608	1.608
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>116</u>	<u>116</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE
SETEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.608	(1.424)
Ajustes por:		
(Reversão) perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(157)	2
Provisão para reserva de reposição	0	101
Provisão (reversão) para participação nos lucros e resultados - PLR	231	-
Lucro líquido / (prejuízo) do período ajustado	<u>1.682</u>	<u>(1.321)</u>
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(1.237)	(431)
Estoques	(56)	6
Impostos a recuperar	(71)	11
Despesas antecipadas	(463)	(785)
Outras contas a receber	18	(6)
Fundo de reservas	935	0
Subtotal	<u>(884)</u>	<u>(1.215)</u>
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	92	53
Impostos e contribuições a recolher	54	55
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	182	175
Operações de arrendamento mercantil	41	314
Aluguéis a pagar	544	(50)
Adiantamentos de clientes	183	72
Outros passivos	267	(67)
Subtotal	<u>1.363</u>	<u>552</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	2.161	(1.984)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos	-	29
Partes relacionadas	(1.274)	2.029
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<u>(1.274)</u>	<u>2.058</u>
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>887</u>	<u>74</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	708	480
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	<u>1.595</u>	<u>554</u>
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>887</u>	<u>74</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”) é uma filial da Hotelaria Accor Brasil S.A. (“Matriz” ou “Accor” ou “Operadora Hoteleira”). As principais atividades do Hotel são a exploração de atividades hoteleiras em geral, a exploração de bar, restaurante e sauna, atividades turísticas e similares. O Hotel está localizado na Rua Henri Dunant, nº 792 – Santo Amaro – São Paulo/SP, e teve início das suas atividades em 04 de julho de 2018, dispondo de 209 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Odebrecht Realizações SP 16 - Empreendimento Imobiliário S.A. (“Locadora”).

Em decorrência da pandemia do novo COVID-19 (corona vírus), iniciada nos primeiros meses de 2020, a economia global e a economia brasileira foram negativamente afetadas. A atividade hoteleira, muito dependente das atividades de turismo e eventos foi especialmente impactada, tanto que o Hotel paralisou suas operações em 01 de abril de 2020 e retornou suas atividades em 06 de agosto de 2020.

A Administração do Hotel está monitorando permanentemente a situação, e tomando todas as ações necessárias para oferecer um ambiente de qualidade e segurança aos nossos clientes e colaboradores. Seguindo as orientações dos órgãos de saúde e o mais alto padrão de exigências sanitárias, agregamos novas ações protetivas em nossos hotéis de todo o mundo, além de adaptações locais na geração de novos protocolos de higiene e sanitização.

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com o Capítulo IV, Artigo 33, item II, da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

b) Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, se houver, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

- c) Estrutura jurídica e base de comparação das informações contábeis intermediárias de propósito especial.

Por se tratar de uma filial da Accor, o Hotel não dispõe de todas as características de uma sociedade anônima, assim como sua Matriz. Estas informações contábeis intermediárias de propósito especial representam exclusivamente a operação do Hotel no período, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por se tratar de uma filial, as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel não possuem capital social integralizado ou ações, distribuição de dividendos ou reservas de lucros. A demonstração das mutações do patrimônio líquido do Hotel demonstra apenas os lucros ou prejuízos acumulados no período.

- d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das informações contábeis intermediárias de propósito especial, é necessário que a Administração faça uso de estimativas e adote premissas para contabilização de certos ativos, passivos e outras transações, entre elas a constituição de provisões necessárias aos riscos fiscais, cíveis e trabalhistas, às perdas referentes a contas a receber e à recuperação do valor de ativos, incluindo intangíveis, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da Administração do Hotel relacionada à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

Para mais informações acerca das estimativas e premissas adotadas pela Administração, veja as práticas contábeis detalhadas a seguir:

- i) Moeda funcional e de apresentação das informações contábeis intermediárias de propósito especial

A Administração definiu o real (R\$) como sua moeda funcional, por refletir mais adequadamente o principal ambiente econômico em que ela opera.

- ii) Transações em moeda estrangeira

Quando existentes, são contabilizadas pela taxa de conversão do dia da transação. Os ativos e passivos denominados em moedas estrangeiras são convertidos para reais (R\$) utilizando a taxa de câmbio em vigor na data das informações contábeis intermediárias de propósito especial. As variações cambiais são reconhecidas na demonstração do resultado à medida que ocorrem.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

iii) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Hotel for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, quando aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

iii.1) Instrumentos financeiros ativos

Os instrumentos financeiros ativos podem ser classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ativo financeiro ao custo amortizado; (ii) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e (iii) ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado. A classificação dos instrumentos financeiros é determinada na data do reconhecimento inicial e com base tanto: (a) no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto (b) nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados no mercado ativo. Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses ativos são mensurados pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos deduzidos de qualquer perda por redução de seu valor recuperável.

Caixa e equivalentes de caixa

Por conta de sua estrutura, o Hotel diariamente transfere o saldo bancário da conta corrente para a Matriz. A administração dos recursos financeiros é central e é administrada em nível de estrutura jurídica.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

iii.2) Instrumentos financeiros passivos

Os instrumentos financeiros passivos devem ser mensurados como subsequentemente ao custo amortizado, exceto: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio de resultado; (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para o desconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável; (c) contratos de garantia financeira; (d) compromissos de conceder empréstimos com taxas de juros abaixo do mercado; e (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15.

O Hotel pode, no reconhecimento inicial, designar de modo irrevogável o passivo financeiro como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

São registrados no passivo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das informações contábeis intermediárias de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 30 de setembro de 2022, esses passivos compreendem Fornecedores, Aluguéis a Pagar, Partes Relacionadas e Contrato de Arrendamento.

iv) Contas a receber de clientes e perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa (redução ao valor recuperável de ativos financeiros)

As contas a receber de clientes e cartão de crédito estão registradas pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidas de perdas estimadas para redução ao valor recuperável de ativos financeiros, se aplicável.

Essa perda estimada é constituída com base no montante de títulos vencidos, salvo os casos nos quais o contrato entre Accor e Investidor definir prazo específico, o Hotel considera faturas vencidas entre 46 e 120 dias 50% de perda estimada, faturas vencidas entre 121 e 150 dias 80% de perda estimada e faturas vencidas a partir de 151 dias 100% de perda estimada, critérios esses considerados suficientes pela Administração para cobrir as possíveis perdas na realização.

v) Estoques

Referem-se a alimentos, bebidas e outros itens necessários ao atendimento dos hóspedes durante sua estada ou à realização de eventos e são avaliados com base no custo médio de aquisição, que não excede o seu valor realizável líquido. Os estoques possuem giro rápido devido à sua natureza; porém, quando necessário, uma provisão para estoques de giro lento e/ou obsoletos é constituída para refletir o risco de realização desses estoques.

vi) Adiantamentos de clientes

Correspondem basicamente aos adiantamentos recebidos antes das prestações de serviços, como adiantamento para reserva de espaço para eventos e de unidades.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

vii) Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. Nos casos de liquidação possível, é apenas feita divulgação em nota explicativa.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação na data das informações contábeis intermediárias de propósito especial, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Os gastos para renovação periódica de louças, cristaleiras, roupas e uniformes são provisionados mensalmente para gestão dos resultados dos hotéis, conforme prática amplamente adotada no mercado hoteleiro.

viii) Fundo (Provisão) de Renovação e Reposição de Ativos

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 20) vigente até o mês setembro de 2027 o fundo de reposição de ativos é destinado exclusivamente à compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional. Os recursos do fundo de renovação e reposição de ativos são controlados através de uma conta corrente destinada a esse fim.

ix) Contratos de arrendamento (CPC 06 – R2, correspondente ao IFRS 16 – Leasing)

A IFRS 16 (CPC 06 – R2), válida para os períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019, introduziu um novo modelo de contabilização para contrato de arrendamento no balanço patrimonial para os arrendatários, que devem reconhecer um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar no futuro o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação futura de efetuar pagamentos do arrendamento, sempre a valores presentes. Em 30 de setembro de 2022 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 1.984 (Nota 10) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam respectivamente, em R\$ 317 e R\$ 2.580 (Nota 10). Consequentemente, a despesa de arrendamento, no período findo em 30 de setembro de 2022, está expressa pelos seguintes montantes apurados: a) arrendamento variável de R\$ 5.205 em 2022 (não houve despesa em 2021); b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 261 – Notas 10 e 18) e c) despesas financeiras (R\$ 161 – Nota 10).

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

O registro do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento no balanço patrimonial do Hotel, foram mensurados com base nos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontados, utilizando uma taxa de empréstimo incremental (9,32% a.a.) em 1º de janeiro de 2019.

x) Ajuste a valor presente

Quando aplicável, os ativos e passivos monetários de longo prazo são ajustados pelo seu valor presente e os de curto prazo quando o efeito é considerado relevante em relação às informações contábeis intermediárias de propósito especial tomadas em conjunto.

xi) Avaliação da recuperação de ativos

A Administração revisa anualmente 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. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída a provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas, se houver, são classificadas na rubrica “Outras despesas operacionais, líquidas”.

xii) Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para o Hotel e quando puder 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 vendas.

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

As receitas com hospedagem são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de “*check-out*”.

xiii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

Composto pelos valores baixados dos estoques de alimentos, bebidas, “*kits*” de higiene para os hóspedes (“*kit amenities*”), gastos com pessoal (fixos e temporários – parte operacional), gastos com serviços de lavanderia para higienização de uniformes e enxovais e gastos com água, energia e gás.

xiv) Despesas

1) Com vendas

Referem-se aos gastos com artigos para hóspedes, comissões pagas às operadoras de cartões de crédito e agências de turismo, cortesia e músicos.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

2) Gerais e administrativas

Renovação de enxovais, gastos com folha de pagamento, manutenções de software, despesas pagas pelo uso da marca, divulgação da marca e da estrutura administrativa provida pela Matriz (“*fees*”) e participação no programa de fidelidade.

Essas despesas categorizadas são diretamente influenciadas pela taxa de ocupação do Hotel, acompanhando sua flutuação nos períodos sazonais durante o período.

Os “*fees*” são, em sua maioria, calculados a partir da aplicação de percentuais sobre as receitas do Hotel, acompanhando sua flutuação nos períodos sazonais.

Os “*royalties fees*” referem-se ao pagamento de “*royalties*” pela utilização da marca Adagio e da estrutura operacional. Esses “*fees*” estão determinados e calculados com base nas regras estabelecidas no contrato de arrendamento (Nota 18).

Os “*marketings fees*” referem-se ao pagamento referente à divulgação da marca por variados meios de comunicação. Esses “*fees*” estão determinados e calculados com base nas regras estabelecidas no contrato de arrendamento (Nota 18).

Os “*fees*” referentes ao programa de fidelidade correspondem ao custo pela criação e ao acréscimo dos pontos dos cartões do programa Le-Club. Por meio desse programa, os beneficiários acumulam pontos para utilização no pagamento de diárias nos hotéis da rede Accor.

xv) Resultado financeiro

1) Despesas financeiras

São registradas pelo regime de competência as despesas referentes a juros sobre empréstimos e mútuos, Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, serviços bancários e variação monetária passiva.

2) Receitas financeiras

São registradas pelo regime de competência as receitas auferidas das aplicações financeiras com as instituições financeiras nas quais o Hotel mantém seus investimentos.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa	39	11
Aplicações financeiras	1.556	697
Total	1.595	708

Devido à característica de uma filial, diariamente o saldo bancário da conta corrente do Hotel é transferido para a Matriz, que administra centralmente os recursos financeiros dos hotéis da rede.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Agências e empresas	258	338
Administradoras de cartão de crédito	2.187	984
Hóspede na casa	114	-
Total	2.559	1.322
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-	(157)
Total	2.559	1.165

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
A vencer	2.550	1.129
Vencidos de 0 a 30 dias	9	36
Vencidos a mais de 121 dias	-	157
Total	2.559	1.322

5. ESTOQUES

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Estoque de alimentos e bebidas	108	63
Estoque de almoxarifado	73	62
Total	181	125

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS/COFINS	71	-
Total	71	-

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	4	-
Despesas antecipadas de benefícios	78	25
Despesas antecipadas de IPTU	156	-
Despesas antecipadas de seguros	11	-
Despesas antecipadas de aluguéis*	1.277	1.087
Outros	49	-
Total	1.575	1.112

* Correspondem a valores antecipados aos investidores por despesas pagas atribuíveis aos mesmos, a serem recuperados mediante compensação com futuros pagamentos de aluguéis.

8. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamento de empregados	-	24
Repasses para hotéis	7	1
Total	7	25

9. DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Depósitos judiciais	10	-
Total	10	-

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

10. DIREITO DE USO DE ATIVOS – CONTRATO DE ARRENDAMENTO

<u>Direito de uso de ativo - Imobilizado</u>	<u>Valor</u>
Saldo em 31/12/2021	2.245
Amortização	(261)
Saldo em 30/09/2022	1.984

<u>Contrato de arrendamento - Passivo</u>	<u>Valor</u>
Saldo em 31/12/2021	3.118
Despesas financeiras	161
Baixa de arrendamento	(382)
Saldo em 30/09/2022	2.897
Circulante	317
Não Circulante	2.580

11. FORNECEDORES

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores de mercadorias	66	77
Fornecedores de serviços	147	101
Água, energia, telefone e gás	52	9
Comissões - agências de viagens	5	7
Outros	18	2
Total	288	196

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Vencidos de 0 a 30 dias	281	191
Vencidos de 31 a 60 dias	7	5
Total	288	196

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS/COFINS	230	238
ICMS	6	4
INSS	7	6
IRRF	12	2
ISS	121	72
Total	<u>376</u>	<u>322</u>

13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Provisão de férias e encargos	283	272
Provisão de 13º Salário e encargos	169	-
Encargos e contribuições a pagar	122	103
Participação nos lucros e resultados - PLR	214	-
Total	<u>788</u>	<u>375</u>

14. ALUGUÉIS

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Arrendamentos	544	-
Total	<u>544</u>	<u>-</u>

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

15. OUTROS PASSIVOS

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Créditos não identificados	1	30
Provisão para gastos diversos	7	57
Provisão para prestação de serviços	195	-
Provisão para utilidades e serviços públicos	123	50
Provisão para lavanderia	22	18
Provisão para seguros	-	2
Outros	84	-
Total	432	164

16. PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos valores de repasses entre o Hotel e a Matriz e ao compartilhamento de despesas do Grupo, conforme seguem:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Accor Brasil Remessa bancária	12.634	8.432
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(4.372)	(2.851)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(7.768)	(6.534)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(962)	(789)
Total	(468)	(1.742)

17. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hospedagem	15.777	2.968
Alimentos e bebidas	3.094	826
Outros serviços administrativos	1.034	236
Total da receita operacional bruta	19.905	4.030
Impostos sobre vendas e serviços	(1.037)	(331)
Receita líquida de serviços e vendas	18.868	3.699

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custo de pessoal	3.998	2.039
Custo de prestação de serviço de hospedagem	354	150
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	1.099	288
Custo de vendas de outros serviços	1.281	307
Lavanderia	354	121
Água, energia e gás	1.304	592
Publicidade e marketing	47	34
Comissões de cartões de crédito	394	77
Serviços de tecnologia	711	275
Honorários (advocatícios e administrativos)	234	218
Gastos com veículos e deslocamentos	10	-
Despesas com informática	161	135
Impostos e taxas	20	8
Serviços de manutenção	287	160
Arrendamento (Nota 20)	5.205	-
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	261	262
Despesas administrativas	1.352	270
Total	<u>17.072</u>	<u>4.936</u>

Essas despesas estão classificadas na demonstração do resultado da seguinte forma:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	6.827	2.992
Despesas com vendas	1.687	418
Despesas gerais e administrativas	8.194	1.331
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	364	195
Total	<u>17.072</u>	<u>4.936</u>

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 30 de setembro de 2022, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

Instrumentos financeiros ativos:	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	1.595	708
Contas a receber de clientes	2.559	1.165
Outras contas a receber	7	25
Depósitos judiciais	10	-
Total	4.171	1.898

Instrumentos financeiros passivos:	30/09/2022	31/12/2021
Fornecedores	288	196
Aluguéis a pagar	544	-
Partes relacionadas	468	1.742
Contrato de arrendamento	2.897	3.118
Total	4.197	5.056

b) Gestão do risco de capital

A Matriz administra o capital do Hotel para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das obrigações e do patrimônio. Por decisão da Administração da Matriz, os funcionários do Hotel que são encarregados pela sua administração não estão autorizados a captar recursos com terceiros sem a sua expressa autorização.

A Administração é da opinião que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas informações contábeis intermediárias de propósito especial pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima à do balanço.

c) Política de gestão de riscos financeiros

A Accor possui e segue política de gerenciamento de riscos que orienta sobre transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito e a qualidade do “rating” das contrapartes.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

São responsabilidades da Administração o exame e a revisão das demonstrações relacionadas ao gerenciamento de riscos, incluindo políticas significativas e procedimentos e práticas aplicados no gerenciamento de risco.

d) Risco de crédito

A política de vendas do Hotel, principalmente para eventos e hospedagens faturados a empresas, considera o nível de risco de crédito a que está sujeito no curso de seus negócios. A seletividade de seus clientes é a ação realizada para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

No que diz respeito às disponibilidades, a Accor tem como política trabalhar com instituições financeiras consideradas de primeira linha por sua Administração.

e) Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez ao gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Accor gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

f) Instrumentos financeiros derivativos

Em 30 de setembro de 2022, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 30 de setembro de 2022, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

20. COMPROMISSOS

Contrato de arrendamento

A Accor (HAB) aluga o Hotel (unidades autônomas, áreas comuns, material e equipamento operacional e instalações) para a operação sob contrato de arrendamento, efetuando o pagamento mensal do aluguel calculado conforme contrato firmado entre as partes. A despesa contábil desse contrato no período findo em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 382 de arrendamento mínimo e R\$ 5.205 de despesa de arrendamento variável, e no período findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 127 de arrendamento mínimo e não houve despesa de arrendamento variável.

HOTEL NOVOTEL SP NOVA BERRINI – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

21. COBERTURA DE SEGUROS

A Accor mantém apólice para cobertura de possíveis sinistros relacionados à estrutura predial, ao mobiliário e aos lucros cessantes (interrupção das operações e obtenção de lucros ocasionada por sinistro). A contratação de seguro por conta da Matriz está prevista no contrato de arrendamento.

A política da Accor é manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório em face dos riscos envolvidos. Em 31 de dezembro de 2021, o seguro contratado foi da seguradora Allianz Seguros S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2022, e as coberturas para o Hotel podem ser assim resumidas:

<u>Item</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Cobertura em R\$ mil</u>
Seguro Garantia	Prédio	74.177
	Mobiliário	21.215
	Lucros Cessantes	14.777

22. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 10 de novembro de 2022.
