



Hotel Novotel SP Nova Berrini

Demonstrações Contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e Relatório dos Auditores Independentes sobre a Revisão de Demonstrações Contábeis de Propósito Especial.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do
Hotel Novotel SP Nova Berrini – Hotelaria Accor S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”) 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis de propósito especial referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis de propósito especial mencionadas 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.

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 contábeis de propósito especial”. Somos independentes em relação ao Hotel, 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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 contábeis de propósito especial

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de propósito especial de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis de propósito especial livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações de propósito especial, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Hotel continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis de propósito especial, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Hotel ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Hotel são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo e elaboração das demonstrações contábeis de propósito especial.

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das demonstrações contábeis de propósito especial

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte da 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 contábeis de propósito especial, 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 do Hotel.
- 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 do Hotel. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis de propósito especial 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 o Hotel a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis de propósito especial, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis de propósito especial representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Outros assuntos

Restrição de uso e distribuição

Estas demonstrações contábeis de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender as disposições para elaboração de demonstrações contábeis de propósito especial mencionadas 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. Como resultado, estas demonstrações contábeis 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 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data. As demonstrações contábeis de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 14 de março de 2023.

MOORE MSLL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores Ltda.
CRC 2SP019.874/O-3



Sergio Lucchesi Filho
Contador CRC 1 SP 101.025/O-0

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

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

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

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.059	708
Contas a receber de clientes	4	2.156	1.165
Estoques	5	180	125
Despesas antecipadas	6	1.331	1.112
Outras contas a receber	7	15	25
Total do ativo circulante		5.741	3.135
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos judiciais	8	10	-
Partes relacionadas	15	228	-
Imobilizado	9 e 17	4.846	2.245
Total do ativo não circulante		5.084	2.245
TOTAL DO ATIVO		10.825	5.380

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

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

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

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	10	248	196
Impostos e contribuições a recolher	11	367	322
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	12	816	375
Operações de arrendamento mercantil	9 e 17	423	297
Aluguéis a pagar	13	261	-
Adiantamentos de clientes	2d vi	100	190
Outros passivos	14	334	164
Total do passivo circulante		2.549	1.544
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	15	-	1.742
Operações de arrendamento mercantil	9 e 17	4.961	2.821
Provisão para reserva de reposição	2d viii	2.147	765
Total do passivo não circulante		7.108	5.328
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Lucros / (Prejuízos) acumulados		1.168	(1.492)
Total do patrimônio líquido		1.168	(1.492)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		10.825	5.380

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2022 E
31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

	Nota Explicativa	2022	2021
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	16	26.271	7.733
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	17	(9.294)	(4.547)
LUCRO BRUTO		16.977	3.186
DESPESAS OPERACIONAIS			
Com vendas	17	(2.391)	(785)
Gerais e administrativas	17	(11.730)	(2.788)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	17	(1)	(297)
LUCRO / (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		2.855	(684)
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(414)	(309)
Receitas financeiras		219	56
		(195)	(253)
LUCRO LÍQUIDO / (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		2.660	(937)

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31
DEZEMBRO 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro Líquido / (prejuízo) do exercício	2.660	(937)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>2.660</u>	<u>(937)</u>

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

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(555)	(555)
Prejuízo do exercício	(937)	(937)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(1.492)	(1.492)
Lucro líquido do exercício	2.660	2.660
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.168	1.168

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

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.660	(937)
Ajustes por:		
Reversão para créditos de liquidação duvidosa	(156)	(28)
(Reversão) provisão para reserva de reposição	-	288
Provisão (reversão) para participação nos lucros e resultados - PLR	309	-
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício ajustado	<u>2.813</u>	<u>(677)</u>
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(835)	(958)
Estoques	(55)	(17)
Impostos a recuperar	-	11
Despesas antecipadas	(219)	(251)
Outras contas a receber	10	(15)
Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis	(10)	-
Subtotal	<u>(1.109)</u>	<u>(1.230)</u>
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	52	121
Impostos e contribuições a recolher	45	132
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	132	89
Operações de arrendamento mercantil	(335)	375
Aluguéis a pagar	261	(92)
Adiantamentos de clientes	(90)	143
Fundo de Reserva	1.382	-
Outros passivos	170	9
Subtotal	<u>1.617</u>	<u>777</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>3.321</u>	<u>(1.130)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(1.970)	1.358
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<u>(1.970)</u>	<u>1.358</u>
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>1.351</u></u>	<u><u>228</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	708	480
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.059	708
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>1.351</u></u>	<u><u>228</u></u>

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO 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").

Atualmente a Administração do Hotel está monitorando a situação da Pandemia de COVID19, 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 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis 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.

c) Estrutura jurídica e base de comparação das demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis de propósito especial representam exclusivamente a operação do Hotel no exercício, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

Por se tratar de uma filial, as demonstrações contábeis 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 exercício.

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis de propósito especial. As variações cambiais são reconhecidas na demonstração do resultado à medida que ocorrem.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

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.

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 demonstrações contábeis de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro 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)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

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.

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 demonstrações contábeis 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

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

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 19) 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 31 de dezembro de 2022 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 4.846 (Nota 09) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam respectivamente, em R\$ 423 e R\$ 4.961 (Nota 09). Consequentemente, a despesa de arrendamento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, está expressa pelos seguintes montantes apurados: a) arrendamento variável de R\$ 7.304 mil em 2022 (R\$ 741 mil em 2021); b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 500 – Notas 09 e 17) e c) despesas financeiras (R\$ 258 – Nota 09).

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 demonstrações contábeis 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”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

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.

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 exercício.

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 Novotel e da estrutura operacional. Esses “*fees*” estão determinados e calculados com base nas regras estabelecidas no contrato de arrendamento (Nota 17).

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 17).

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

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.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa	41	11
Aplicações financeiras	2.018	697
Total	2.059	708

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.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Agências e empresas	349	338
Administradoras de cartão de crédito	1.808	984
Total	2.157	1.322
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(1)	(157)
Total	2.156	1.165

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
A vencer	2.048	1.129
Vencidos de 0 a 30 dias	107	36
Vencidos de 61 a 90 dias	2	-
Vencidos a mais de 121 dias	-	157
Total	<u>2.157</u>	<u>1.322</u>

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Estoque de alimentos e bebidas	84	63
Estoque de almoxarifado	96	62
Total	<u>180</u>	<u>125</u>

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	2	-
Despesas antecipadas de benefícios	50	25
Despesas antecipadas de aluguéis*	1.277	1.087
Outros	2	-
Total	<u>1.331</u>	<u>1.112</u>

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

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamento de empregados	15	24
Repasse para hotéis	-	1
Total	<u>15</u>	<u>25</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

8. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

9. DIREITO DE USO DE ATIVOS – CONTRATO DE ARRENDAMENTO

<u>Direito de uso de ativo - Imobilizado</u>	<u>Valor</u>
Saldo em 31/12/2021	2.246
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	3.100
Amortização	(500)
Saldo em 31/12/2022	4.846
Contrato de arrendamento - Passivo	Valor
Saldo em 31/12/2021	3.118
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	3.100
Despesas financeiras	258
Baixa de arrendamento	(1.092)
Saldo em 31/12/2022	5.384
Circulante	423
Não Circulante	4.961

10. FORNECEDORES

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores de mercadorias	114	77
Fornecedores de serviços	103	101
Água, energia, telefone e gás	-	9
Comissões - agências de viagens	10	7
Outros	21	2
Total	248	196

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
A vencer	191	-
Vencidos de 0 a 30 dias	26	191
Vencidos de 31 a 60 dias	1	5
Vencidos de 61 a 90 dias	27	-
Vencidos de 91 a 120 dias	3	-
Total	<u>248</u>	<u>196</u>

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS/COFINS a recolher	252	238
ICMS a recolher	6	4
INSS a recolher	5	6
IRRF a recolher	12	2
ISS a recolher	92	72
Total	<u>367</u>	<u>322</u>

12. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Provisão de férias e encargos	364	272
Encargos e contribuições a pagar	155	103
Participação nos lucros e resultados - PLR	297	-
Total	<u>816</u>	<u>375</u>

13. ALUGUÉIS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Arrendamentos	261	-
Total	<u>261</u>	<u>-</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

14. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Repasse para terceiros	1	7
Provisão para gastos diversos	-	57
Provisão para prestação de serviços	246	-
Provisão para utilidades e serviços públicos	73	50
Provisão para lavanderia	10	18
Provisão para seguros	-	2
Créditos não identificados	4	30
Total	334	164

15. PARTES RELACIONADAS – ATIVOS E PASSIVOS NÃO CIRCULANTES

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Accor Brasil Remessa bancária	14.521	8.432
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(4.977)	(2.851)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(8.295)	(6.534)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(1.021)	(789)
Total	228	(1.742)

16. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hospedagem	22.113	6.411
Alimentos e bebidas	4.136	1.574
Outros serviços administrativos	1.412	463
Total da receita operacional bruta	27.661	8.448
Impostos sobre vendas e serviços	(1.390)	(715)
Receita líquida de serviços e vendas	26.271	7.733

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custo de pessoal	5.587	2.989
Custo de prestação de serviço de hospedagem	501	216
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	1.476	505
Custo de vendas de outros serviços	1.837	574
Lavanderia	465	196
Água, energia e gás	1.648	896
Publicidade e marketing	72	51
Comissões de cartões de crédito	641	165
Serviços de tecnologia	419	450
Honorários (advocatícios e administrativos)	317	294
Gastos com veículos e deslocamentos	18	1
Despesas com informática	219	175
Impostos e taxas	26	14
Serviços de manutenção	402	259
Arrendamento (Nota 19)	7.304	741
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	500	350
Despesas administrativas	1.984	541
Total	<u>23.416</u>	<u>8.417</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	9.294	4.547
Despesas com vendas	2.391	785
Despesas gerais e administrativas	11.730	2.788
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	1	297
Total	<u>23.416</u>	<u>8.417</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de dezembro de 2022, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

Instrumentos financeiros ativos:	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	2.059	708
Contas a receber de clientes	2.156	1.165
Partes relacionadas	228	-
Outras contas a receber	15	25
Depósitos judiciais	10	-
Total	4.468	1.898
Instrumentos financeiros passivos:	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	248	196
Aluguéis a pagar	261	-
Partes relacionadas	-	1.742
Contrato de arrendamento	5.384	3.118
Total	5.893	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 demonstrações contábeis 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO 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 31 de dezembro de 2022, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2022, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

19. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 514 mil de arrendamento mínimo e R\$ 7.304 mil de despesa de arrendamento variável, e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 509 de arrendamento mínimo e R\$ 741 mil de arrendamento variável.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2022

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

20. 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

21. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 14 de março de 2023.
