



Hotel Novotel SP Nova Berrini

Demonstrações contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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 2021 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel em 31 de dezembro de 2021, 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 mencionadas no Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 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 acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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, 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, 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 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 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 mencionadas no Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 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 2021, 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, 22 de março de 2022.

MOORE MSLL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores
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 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO

CIRCULANTE	<u>Nota Explicativa</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e equivalentes de caixa	3	708	480
Contas a receber de clientes	4	1.165	179
Estoques	5	125	108
Impostos a recuperar	6	-	11
Despesas antecipadas	7	1.112	861
Outras contas a receber	8	25	10
Total do ativo circulante		<u>3.135</u>	<u>1.649</u>
NÃO CIRCULANTE			
Imobilizado	09 e 17	<u>2.245</u>	<u>2.595</u>
Total do ativo não circulante		<u>2.245</u>	<u>2.595</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>5.380</u></u>	<u><u>4.244</u></u>

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 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores	10	196	75
Impostos e contribuições a recolher	11	322	190
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	12	375	286
Operações de arrendamento mercantil	09 e 17	297	272
Aluguéis a pagar	13	-	92
Adiantamentos de clientes	2d vi	190	47
Outros passivos	14	164	155
Total do passivo circulante		1.544	1.117
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	15	1.742	384
Operações de arrendamento mercantil	09 e 17	2.821	2.821
Provisão para reserva de reposição	2d viii	765	477
Total do passivo não circulante		5.328	3.682
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Prejuízos acumulados		(1.492)	(555)
Total do patrimônio líquido		(1.492)	(555)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		5.380	4.244

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 DE DEZEMBRO DE
2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	16	7.733	5.282
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	17	(4.547)	(4.236)
LUCRO BRUTO		3.186	1.046
DESPESAS OPERACIONAIS			
Com vendas	17	(785)	(531)
Gerais e administrativas	17	(2.788)	(2.662)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	17	(297)	(353)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(684)	(2.500)
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(309)	(244)
Receitas financeiras		56	58
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(937)	(2.686)

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 DE
DEZEMBRO 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	(937)	(2.686)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(937)</u>	<u>(2.686)</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 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

		Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em	31 de dezembro de 2019	2.131	2.131
Prejuízo do exercício		(2.686)	(2.686)
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)

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 DE
DEZEMBRO E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício	(937)	(2.686)
Ajustes por:		
(Reversão) perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(28)	183
Provisão para reserva de reposição	288	18
Provisão (reversão) para participação nos lucros e resultados - PLR	-	(28)
Prejuízo do exercício ajustado	<u>(677)</u>	<u>(2.513)</u>
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(958)	1.056
Estoques	(17)	55
Impostos a recuperar	11	-
Despesas antecipadas	(251)	(802)
Outras contas a receber	(15)	5
Fundo de reserva	-	-
Subtotal	<u>(1.230)</u>	<u>314</u>
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	121	(177)
Impostos e contribuições a recolher	132	(66)
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	89	(485)
Operações de arrendamento mercantil	375	410
Aluguéis a pagar	(92)	(132)
Adiantamentos de clientes	143	(30)
Outros passivos	9	(157)
Subtotal	<u>777</u>	<u>(637)</u>
Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>(1.130)</u>	<u>(2.836)</u>
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	1.358	2.866
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	<u>1.358</u>	<u>2.866</u>
 AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>228</u></u>	<u><u>30</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	480	450
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	708	480
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>228</u></u>	<u><u>30</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 AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 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 31, item I, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

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.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 Demonstrações contábeis de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro de 2021, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 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.

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 31 de dezembro de 2021 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 2.245 (Nota 09) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam respectivamente, em R\$ 297 e R\$ 2.821 (Nota 09). Consequentemente, a despesa de arrendamento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, está expressa pelos seguintes montantes apurados: a) arrendamento variável de 741 mil em 2021(598 mil em 2020; b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 350 – Notas 09 e 17) e c) despesas financeiras (R\$ 238 – Nota 09).

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 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”.

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 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 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 Adagio 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).

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 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa	11	5
Aplicações financeiras	697	475
Total	708	480

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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Agências e empresas	338	222
Administradoras de cartão de crédito	984	142
Total	1.322	364
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(157)	(185)
Total	1.165	179

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A vencer	1.129	162
Vencidos de 0 a 30 dias	36	13
Vencidos de 31 a 60 dias	-	5
Vencidos de 61 a 90 dias	-	1
Vencidos a mais de 121 dias	157	183
Total	1.322	364

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Estoque de alimentos e bebidas	63	48
Estoque de almoxarifado	62	60
Total	125	108

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
IPTU	-	11
Total	<u>-</u>	<u>11</u>

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Despesas antecipadas de benefícios	25	7
Despesas antecipadas de aluguéis*	1.087	830
Outros	-	24
Total	<u>1.112</u>	<u>861</u>

* 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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamento de empregados	24	9
Repasses para hotéis	1	1
Total	<u>25</u>	<u>10</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

9. DIREITO DE USO DE ATIVOS – CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Direito de uso de ativo - Imobilizado	Valor
Saldo em 31/12/2020	2.595
Amortização	(350)
Saldo em 31/12/2021	2.245
Contrato de arrendamento - Passivo	Valor
Saldo em 31/12/2020	3.093
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	-
Despesas financeiras	238
Baixa de arrendamento	(509)
Arrendamento 2020	296
Saldo em 31/12/2021	3.118
Circulante	297
Não Circulante	2.821

10. FORNECEDORES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fornecedores de mercadorias	77	30
Fornecedores de serviços	101	42
Água, energia, telefone e gás	9	-
Comissões - agências de viagens	7	-
Outros	2	3
Total	196	75

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A vencer	-	74
Vencidos de 0 a 30 dias	191	1
Vencidos de 31 a 60 dias	5	-
Total	<u>196</u>	<u>75</u>

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PIS/COFINS	238	168
ICMS	4	1
INSS	6	4
IRRF	2	1
ISS	72	16
Total	<u>322</u>	<u>190</u>

12. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Provisão de férias e encargos	272	213
Encargos e contribuições a pagar	103	73
Total	<u>375</u>	<u>286</u>

13. ALUGUÉIS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Arrendamentos	-	92
Total	<u>-</u>	<u>92</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

14. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Créditos não identificados	30	-
Repasse para terceiros	7	-
Provisão para gastos diversos	57	41
Provisão para prestação de serviços	-	34
Provisão para utilidades e serviços públicos	50	39
Provisão para lavanderia	18	-
Provisão para seguros	2	2
Provisão para TI	-	37
Outros	-	2
Total	<u>164</u>	<u>155</u>

15. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Accor Brasil Remessa bancária	8.432	7.614
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(2.851)	(2.270)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(6.534)	(5.166)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(789)	(562)
Total	<u>(1.742)</u>	<u>(384)</u>

16. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hospedagem	6.411	4.195
Alimentos e bebidas	1.574	1.100
Outros serviços administrativos	463	427
Total da receita operacional bruta	<u>8.448</u>	<u>5.722</u>
Impostos sobre vendas e serviços	(715)	(440)
Receita líquida de serviços e vendas	<u>7.733</u>	<u>5.282</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Custo de pessoal	2.989	3.048
Custo de prestação de serviço de hospedagem	216	216
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	505	344
Custo de vendas de outros serviços	574	414
Lavanderia	196	128
Água, energia e gás	896	703
Publicidade e marketing	51	24
Comissões de cartões de crédito	165	105
Serviços de tecnologia	450	468
Honorários (advocatícios e administrativos)	294	265
Gastos com veículos e deslocamentos	1	9
Despesas com informática	175	92
Impostos e taxas	14	14
Serviços de manutenção	259	230
Arrendamento (Nota 20)	741	598
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	350	295
Despesas administrativas	541	829
Total	<u>8.417</u>	<u>7.782</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	4.547	4.236
Despesas com vendas	785	531
Despesas gerais e administrativas	2.788	2.662
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	297	353
Total	<u>8.417</u>	<u>7.782</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

18. CONTINGÊNCIAS

TRABALHISTA:

Prognóstico	Quantidade	Valor da ação	Valor da provisão
POSSÍVEL	1	22	-

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de dezembro de 2021, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

Instrumentos financeiros ativos:	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	708	480
Contas a receber de clientes	1.165	179
Outras contas a receber	25	10
Total	1.898	669
Instrumentos financeiros passivos:	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores	196	75
Aluguéis a pagar	-	92
Partes relacionadas	1.742	384
Contrato de arrendamento	3.118	3.093
Total	5.056	3.644

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

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.

São responsabilidades da Administração o exame 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 2021, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2021, 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

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

contrato no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 509 mil de arrendamento mínimo e 741 mil despesa de arrendamento variável, e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 426 mil de arrendamento mínimo e R\$ 598 mil de arrendamento variável.

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 2020, o seguro contratado foi da seguradora Allianz Seguros S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2021, 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	66.947
	Mobiliário	19.148
	Lucros Cessantes	7.127

22. 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 22 de março de 2022.
