

**NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA SOBRE O EXAME DAS  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO TRIMESTRE FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2023**

RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Investidores e Administradores do  
**Hotel SP Nova Berrini** – Hotelaria Accor Brasil S.A.  
São Paulo - SP

## **Introdução**

Revisamos as demonstrações contábeis do Hotel SP Nova Berrini (“Hotel”) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração do Hotel é responsável pela elaboração dessas demonstrações contábeis de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração da Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Essas demonstrações contábeis foram elaboradas somente para permitir que o Hotel SP Nova Berrini atenda às exigências para elaboração e divulgação de demonstrações contábeis trimestrais, conforme requerido pela Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações contábeis anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 21 (R4), aplicável à elaboração das demonstrações contábeis, apresentadas conforme requerido pela Resolução CVM nº 86/22.

## **Outros assuntos**

### *i) Restrição ao uso e distribuição das demonstrações contábeis*

Conforme descrito na letra “c” da Nota Explicativa nº 2, o Hotel é uma filial da operadora de empreendimento hoteleiro, a Hotelaria Accor Brasil S.A. As demonstrações contábeis são destinadas a fornecer informações contábeis com relação ao empreendimento hoteleiro denominado Hotel SP Nova Berrini e foram elaboradas com propósito específico de atender o disposto no artigo 33, item II, da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022. Portanto, essas demonstrações contábeis, apresentadas como parte deste relatório, não alcançam a totalidade das transações e saldos contábeis da Hotelaria Accor Brasil S.A. Consequentemente, as referidas demonstrações contábeis podem não ser adequadas para outros propósitos.

### *II - Demonstrações contábeis comparativas*

Os saldos de 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores e os correspondentes relatórios de auditoria, emitidos em 14 de março de 2023 e 10 de novembro de 2022, respectivamente, não continham ressalva.

São Paulo, 03 de novembro de 2023

**BOUCINHAS, CAMPOS & CONTI**  
Auditores Independentes S/S  
CRC-2-SP 5.528/O-2



João Paulo Antonio Pompeo Conti  
Contador  
CRC 1SP057611/O-0

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E  
31 DE DEZEMBRO DE 2022  
(Em milhares de Reais)

A T I V O

	Nota	30/09/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTE</b>		<b>9.512</b>	<b>5.741</b>
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.501	2.059
Contas a receber de clientes	4	4.175	2.156
Estoques	5	211	180
Impostos a recuperar	6	29	-
Despesas antecipadas	7	1.549	1.331
Outras contas a receber	8	47	15
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>7.354</b>	<b>5.084</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>2.856</b>	<b>238</b>
Depósitos judiciais	9	-	10
Partes relacionadas	10	2.856	228
<b>Direito de uso de ativos</b>	11	<b>4.498</b>	<b>4.846</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>16.866</b>	<b>10.825</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis .

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E  
31 DE DEZEMBRO DE 2022  
(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	30/09/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTE</b>		<b>4.820</b>	<b>2.549</b>
Fornecedores	12	292	248
Impostos e contribuições a recolher	13	210	367
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	14	1.055	816
Obrigações por arrendamento	11	431	423
Aluguéis a pagar	15	1.147	261
Adiantamentos de clientes	2d vi	1.154	100
Outros passivos	16	531	334
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>8.328</b>	<b>7.108</b>
Obrigações por arrendamento	11	4.637	4.961
Provisão para reserva de reposição	2d vii	3.691	2.147
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>3.718</b>	<b>1.168</b>
Lucros acumulados		3.718	1.168
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>16.866</b>	<b>10.825</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis .

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS PERÍODOS FINDOS EM  
30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em milhares de Reais)

		01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
	Nota				
<b>RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL</b>	17	<b>10.276</b>	<b>28.462</b>	<b>7.527</b>	<b>18.868</b>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	18	(3.024)	(8.042)	(2.596)	(6.827)
<b>LUCRO BRUTO OPERACIONAL</b>		<b>7.252</b>	<b>20.420</b>	<b>4.931</b>	<b>12.041</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		<b>(6.369)</b>	<b>(17.844)</b>	<b>(4.216)</b>	<b>(10.245)</b>
Com vendas	18	(876)	(2.555)	(711)	(1.687)
Gerais e administrativas	18	(5.294)	(14.716)	(3.352)	(8.194)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	18	(199)	(573)	(153)	(364)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>883</b>	<b>2.576</b>	<b>715</b>	<b>1.796</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>(6)</b>	<b>(26)</b>	<b>(57)</b>	<b>(188)</b>
Despesas financeiras		(133)	(333)	(122)	(331)
Receitas financeiras		127	307	65	143
<b>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>877</b>	<b>2.550</b>	<b>658</b>	<b>1.608</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis .

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS PERÍODOS  
FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em milhares de Reais)

	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	877	2.550	658	1.608
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO</b>	<b>877</b>	<b>2.550</b>	<b>658</b>	<b>1.608</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis .

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS  
PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em milhares de Reais)

	Lucros acumulados	Total
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>(1.492)</b>	<b>(1.492)</b>
Lucro líquido do período	1.608	1.608
<b>SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Lucro líquido do período	1.052	1.052
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>1.168</b>	<b>1.168</b>
Lucro líquido do período	2.550	2.550
<b>SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023</b>	<b>3.718</b>	<b>3.718</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis .



NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM  
30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em milhares de Reais)

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>2.550</b>	<b>1.608</b>
Ajustes para conciliar o lucro do período ao caixa:		
Reversão para créditos de liquidação duvidosa	(1)	(157)
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	294	231
<b>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO AJUSTADO</b>	<b>2.843</b>	<b>1.682</b>
<b>(Aumento) / diminuição nos ativos circulantes e realizáveis a longo prazo</b>	<b>(2.318)</b>	<b>(1.819)</b>
Contas a receber de clientes	(2.018)	(1.237)
Estoques	(31)	(56)
Impostos a recuperar	(29)	(71)
Despesas antecipadas	(218)	(463)
Outras contas a receber	(32)	18
Depósitos judiciais	10	(10)
<b>Aumento / (diminuição) nos passivos circulantes e exigíveis a longo prazo</b>	<b>3.545</b>	<b>2.298</b>
Fornecedores	44	92
Impostos e contribuições a recolher	(157)	54
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(55)	182
Obrigações por arrendamento	32	41
Aluguéis a pagar	886	544
Adiantamentos de clientes	1.054	183
Outros passivos	197	267
Provisão para reserva de reposição	1.544	935
<b>Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>4.070</b>	<b>2.161</b>
<b>DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Partes relacionadas	(2.628)	(1.274)
<b>Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(2.628)</b>	<b>(1.274)</b>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.442</b>	<b>887</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do período	2.059	708
No fim do período	3.501	1.595
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.442</b>	<b>887</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis .

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 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”).

NOTA 2- BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As presentes demonstrações contábeis do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 30 de outubro de 2023.

**a) Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com o Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM 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 técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – (CFC).

**b) Base de elaboração**

As demonstrações contábeis 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**

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 das demonstrações contábeis representam exclusivamente a operação do Hotel no período, não tendo então o reflexo do restante da

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

administração hoteleira da Accor.

Por se tratar de uma filial, as demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis, é necessário que a administração faça uso de estimativas e adote premissas para a contabilização de certos ativos, passivos e outras transações, entre elas: a constituição de provisões necessárias aos riscos fiscais, cíveis e trabalhistas, as perdas referentes a contas a receber e a recuperação do valor de ativos, 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**

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

**ii) 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

são reconhecidos imediatamente no resultado.

**ii.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.

**ii.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 a NBC TG 15 (R4).

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, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 30 de setembro de 2023, esses passivos compreendem fornecedores, aluguéis a pagar e contratos de investimentos.

**iii) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essa perda estimada é constituída com base no montante de títulos vencidos, salvo os casos nos quais o contrato entre a Accor e o 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. São critérios considerados suficientes pela administração para cobrir as possíveis perdas na realização.

**iv) 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 a sua natureza, porém, quando necessário, uma provisão para estoques de giro lentos e/ou obsoletos é constituída para refletir o risco de realização desses estoques.

**v) Adiantamentos de clientes**

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

**vi) 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, considerando 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for praticamente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

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

**vii) Fundo (Provisão) de Renovação e Reposição de Ativos**

De acordo com o contrato de constituição da Sociedade em Conta de Participação vigência inicial de 12 anos, 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.

**viii) 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 tomadas em conjunto.

**ix) 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 e receitas operacionais líquidas".

**x) Reconhecimento de receita**

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos sejam gerados para o Hotel e quando esta puder ser mensurada de forma confiável.

A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

As receitas com hospedagem são reconhecidas quando os quartos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

estão ocupados ou quando os serviços são executados, e são registradas diariamente até a data de *check-out*.

**xi) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados**

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

**xii) 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 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.

**xiii) Resultado financeiro**

1) Despesas financeiras

São registradas pelo regime de competência as despesas referentes a juros sobre empréstimos, mútuos 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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 3 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa	29	41
Aplicações financeiras	3.472	2.018
	<b>3.501</b>	<b>2.059</b>

NOTA 4 - CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Agências e empresas	482	349
Administradoras de cartão de crédito	3.664	1.808
Hóspede na casa	29	-
	<b>4.175</b>	<b>2.157</b>
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-	(1)
	<b>4.175</b>	<b>2.156</b>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A vencer	4.121	2.048
Vencidos de 0 a 30 dias	54	107
Vencidos de 61 a 90 dias	-	2
	<b>4.175</b>	<b>2.157</b>

NOTA 5 - ESTOQUES

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Estoque de alimentos e bebidas	115	84
Estoque de almoxarifado	96	96
	<b>211</b>	<b>180</b>

NOTA 6 - IMPOSTOS A RECUPERAR

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
PIS/COFINS	29	-
	<b>29</b>	<b>-</b>



NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 7 - DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores	4	2
Benefícios	81	50
IPTU	165	-
Seguros	13	-
Aluguéis (*)	1.277	1.277
Outros	9	2
	<u><b>1.549</b></u>	<u><b>1.331</b></u>

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

NOTA 8 - OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adiantamentos de empregados	40	15
Repasses para hotéis	7	-
	<u><b>47</b></u>	<u><b>15</b></u>

NOTA 9 - DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Depósitos judiciais	-	10
	<u><b>-</b></u>	<u><b>10</b></u>

NOTA 10 -PARTES RELACIONADAS

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Accor Brasil Remessa bancária	25.141	14.521
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(7.305)	(4.977)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(13.759)	(8.295)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(1.221)	(1.021)
<b>Total</b>	<u><b>2.856</b></u>	<u><b>228</b></u>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 1- DIREITO DE USO DE ATIVOS – OBRIGAÇÕES POR ARRENDAMENTO

	<b>Valor</b>
<b>Direito de uso de ativo</b>	
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	4.846
Amortização	(348)
<b>Saldo em 30/09/2023</b>	<b>4.498</b>
 <b>Contrato de arrendamento - Passivo</b>	
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	5.384
Despesas financeiras	88
Baixa de arrendamento	(404)
<b>Saldo em 30/09/2023</b>	<b>5.068</b>
<b>Circulante</b>	<b>431</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.637</b>

NOTA 12- FORNECEDORES

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Fornecedores de mercadorias	77	114
Fornecedores de serviços	161	103
Água, energia, telefone e gás	10	-
Comissões - agências de viagens	17	10
Outros	27	21
	<b>292</b>	<b>248</b>

Fornecedores por idade de vencimento

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A vencer	285	191
Vencidos de 0 a 30 dias	6	26
Vencidos de 31 a 60 dias	-	1
Vencidos de 61 a 90 dias	-	27
Vencidos de 91 a 120 dias	-	3
Vencidos a mais de 121 dias	1	-
	<b>292</b>	<b>248</b>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 13- IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
PIS/COFINS	1	252
ICMS	9	6
INSS	5	5
IRRF	30	12
ISS	165	92
	<u><b>210</b></u>	<u><b>367</b></u>

NOTA 14- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Provisão de férias e encargos	391	364
Provisão de 13º Salário e encargos	238	-
Encargos e contribuições a pagar	180	155
Participação nos lucros e resultados - PLR	246	297
	<u><b>1.055</b></u>	<u><b>816</b></u>

NOTA 15- ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Arrendamentos	1.147	261
	<u><b>1.147</b></u>	<u><b>261</b></u>

NOTA 16- OUTROS PASSIVOS

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Créditos não identificados	-	4
Repasso para terceiros	11	1
Provisão para prestação de serviços	400	-
Provisão para utilidades e serviços públicos	103	246
Provisão para lavanderia	17	73
Provisão para seguros	-	10
	<u><b>531</b></u>	<u><b>334</b></u>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 17- RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>Receita de produtos e serviços vendidos</b>	<b>29.633</b>	<b>19.905</b>
Hospedagem	24.500	15.777
Alimentos e bebidas	3.818	3.094
Outros serviços administrativos	1.315	1.034
<b>Impostos sobre vendas e serviços prestados</b>	<b>(1.171)</b>	<b>(1.037)</b>
PIS sobre faturamento	(6)	(12)
COFINS sobre faturamento	(221)	(107)
ISS	(944)	(918)
	<b><u>28.462</u></b>	<b><u>18.868</u></b>

NOTA 18- CUSTOS DOS PRODUTOS VENDIDOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Custo de pessoal	4.951	3.998
Custo de prestação de serviço de hospedagem	484	354
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	1.373	1.099
Custo de vendas de outros serviços	1.957	1.281
Lavanderia	382	354
Água, energia e gás	1.244	1.304
Publicidade e marketing	75	47
Comissões de cartões de crédito	645	394
Serviços de tecnologia	1.007	711
Honorários (advocácios e administrativos)	316	234
Gastos com veículos e deslocamentos	19	10
Despesas com informática	200	161
Impostos e taxas	24	20
Serviços de manutenção	382	287
Arrendamento	10.308	5.205
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	348	261
Despesas administrativas	2.171	1.352
	<b><u>25.886</u></b>	<b><u>17.072</u></b>

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

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	8.042	6.827
Despesas com vendas	2.555	1.687
Despesas gerais e administrativas	14.716	8.194
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	573	364
	<b>25.886</b>	<b>17.072</b>

**NOTA 19- INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

**a) Considerações gerais**

Em 30 de setembro de 2023, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ativos financeiros</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	3.501	2.059
Contas a receber de clientes	4.175	2.156
Partes relacionadas	2.856	228
Outras contas a receber	47	15
Depósitos judiciais	-	10
	<b>10.579</b>	<b>4.468</b>
<b>Passivos financeiros</b>		
Fornecedores	292	248
Aluguéis a pagar	1.147	261
Obrigações por arrendamento	5.068	5.384
	<b>6.507</b>	<b>5.893</b>

**b) Gestão do risco de capital**

A sócia ostensiva gerencia 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 sócia ostensiva, os funcionários do Hotel, que são encarregados de sua gestão, 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 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 a do balanço.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**c) Política de gestão de riscos financeiros**

A Accor possui e segue uma 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 e a revisão das informações relacionadas ao gerenciamento de riscos, incluindo políticas significativas, 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 2023, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**g) Risco de taxa de câmbio**

Em 30 de setembro de 2023, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

NOTA 20- COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)

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 sócia ostensiva está prevista no contrato de Sociedade em Conta de Participação.

A política da Accor é manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório, em face dos riscos envolvidos. Em 01 de janeiro de 2023, o seguro contratado foi da seguradora Chubb Seguros Brasil SA com vigência de até 31 de dezembro de 2023.