

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

**RELATÓRIO DE AUDITORIA SOBRE O EXAME DAS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2023**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Investidores e Administradores do
Novotel SP Nova Berrini - Hotelaria Accor Brasil
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Novotel SP Nova Berrini** (“Hotel”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 **Novotel SP Nova Berrini** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil conforme requerido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 86, de 31 de março de 2022.

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”. 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, 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.

Outros assuntos

i) Restrição ao uso e distribuição das demonstrações contábeis intermediárias

Conforme mencionado e detalhado na Nota Explicativa 2c, as demonstrações contábeis foram elaboradas exclusivamente com o objetivo de atender às disposições da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 86, de 31

de março de 2022, com relação ao empreendimento hoteleiro denominado **Novotel SP Nova Berrini**, operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. Assim, as referidas demonstrações contábeis expressam apenas as transações do Hotel na sua condição de filial e empreendimento operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. e são destinadas a fornecer informações contábeis a usuários específicos. Portanto, essas demonstrações, apresentadas como parte deste relatório, não alcançam a totalidade das transações e saldos contábeis da Hotelaria Accor Brasil S.A. Dessa forma, não é recomendável que as referidas demonstrações contábeis sejam distribuídas ou utilizadas por outros usuários, pois podem não ser adequadas para outros propósitos.

II - Demonstrações contábeis comparativas

Os saldos de 31 de dezembro 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, respectivamente, não continham ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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 do 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 de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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 nas 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 uma 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, 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.

São Paulo, 19 de março de 2024

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



João Paulo Antonio Pompeo Conti
Contador
CRC 1SP 057611/O-0

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
CIRCULANTE		8.518	5.741
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.964	2.059
Contas a receber de clientes	4	2.902	2.156
Estoques	5	211	180
Impostos a recuperar	6	29	-
Despesas antecipadas	7	1.376	1.331
Outras contas a receber	8	36	15
NÃO CIRCULANTE		7.785	5.084
Realizável a longo prazo		3.405	238
Depósitos judiciais	9	-	10
Partes relacionadas	10	3.405	228
Direito de uso de ativos	11	4.380	4.846
TOTAL DO ATIVO		16.303	10.825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
CIRCULANTE		3.073	2.549
Fornecedores	12	240	248
Impostos e contribuições a recolher	13	185	367
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	14	1.003	816
Obrigações por arrendamento	11	433	423
Aluguéis a pagar	15	496	261
Adiantamentos de clientes	2d	137	100
Outros passivos	16	579	334
NÃO CIRCULANTE		8.678	7.108
Obrigações por arrendamento	11	4.528	4.961
Provisão para reserva de reposição	2d vii	4.150	2.147
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.552	1.168
Lucros acumulados		4.552	1.168
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		16.303	10.825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	17	38.095	26.271
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	18	(10.910)	(9.294)
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		27.185	16.977
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		(23.776)	(14.122)
Com vendas	18	(3.327)	(2.391)
Gerais e administrativas	18	(19.650)	(11.730)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	18	(799)	(1)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		3.409	2.855
RESULTADO FINANCEIRO		(25)	(195)
Despesas financeiras		(461)	(414)
Receitas financeiras		436	219
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		3.384	2.660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	3.384	2.660
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>3.384</u>	<u>2.660</u>

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
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	(1.492)	(1.492)
Lucro líquido do exercício	2.660	2.660
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	1.168	1.168
Lucro líquido do exercício	3.384	3.384
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	4.552	4.552

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	3.384	2.660
Ajustes por:		
Reversão para créditos de liquidação duvidosa	(1)	(156)
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	423	309
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO AJUSTADO	3.806	2.813
(Aumento) diminuição nos ativos circulantes e realizáveis a longo prazo	(861)	(1.109)
Contas a receber de clientes	(745)	(835)
Estoques	(31)	(55)
Impostos a recuperar	(29)	-
Despesas antecipadas	(45)	(219)
Outras contas a receber	(21)	10
Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis	10	(10)
Aumento (diminuição) nos passivos circulantes e exigíveis a longo prazo	2.137	1.617
Fornecedores	(8)	52
Impostos e contribuições a recolher	(182)	45
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(236)	132
Obrigações por arrendamento	43	(335)
Aluguéis a pagar	235	261
Adiantamentos de clientes	37	(90)
Outros passivos	245	170
Provisão para reserva de reposição	2.003	1.382
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	5.082	3.321
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(3.177)	(1.970)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(3.177)	(1.970)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.905	1.351
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	2.059	708
No fim do exercício	3.964	2.059
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.905	1.351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO 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 11 de março de 2024.

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 demonstrações contábeis representam exclusivamente a

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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, 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 são reconhecidos imediatamente no resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 o 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 31 de dezembro 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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,

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 exercício.

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.

NOTA 3 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa	11	41
Aplicações financeiras	3.953	2.018
	<u>3.964</u>	<u>2.059</u>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 4 - CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Agências e empresas	327	349
Administradoras de cartão de crédito	2.575	1.808
	<u>2.902</u>	<u>2.157</u>
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-	(1)
	<u>2.902</u>	<u>2.156</u>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A vencer	2.778	2.048
Vencidos de 0 a 30 dias	124	107
Vencidos de 61 a 90 dias	-	2
	<u>2.902</u>	<u>2.157</u>

NOTA 5 - ESTOQUES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Estoque de alimentos e bebidas	123	84
Estoque de almoxarifado	88	96
	<u>211</u>	<u>180</u>

NOTA 6 - IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PIS/COFINS	29	-
	<u>29</u>	<u>-</u>

NOTA 7 - DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores	-	2
Benefícios	96	50
Aluguéis (*)	1.277	1.277
Outros	3	2
	<u>1.376</u>	<u>1.331</u>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

* 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>2023</u>	<u>2022</u>
Adiantamentos de empregados	33	15
Repasses para hotéis	3	-
	<u>36</u>	<u>15</u>

NOTA 9 - DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos judiciais	-	10
	<u>-</u>	<u>10</u>

NOTA 10 - PARTES RELACIONADAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Accor Brasil Remessa bancária	29.388	14.521
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(8.128)	(4.977)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(16.567)	(8.295)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(1.288)	(1.021)
	<u>3.405</u>	<u>228</u>

NOTA 11- DIREITO DE USO DE ATIVOS

	<u>Valor</u>
Direito de uso de ativo	
Saldo em 31/12/2022	4.846
Amortização	(466)
Saldo em 31/12/2023	<u>4.380</u>
Obrigações por arrendamento	
Saldo em 31/12/2022	5.384
Despesas financeiras	116
Baixa de arrendamento	(539)
Saldo em 31/12/2023	<u>4.961</u>
Circulante	433
Não circulante	4.528

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 12- FORNECEDORES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores de mercadorias	76	114
Fornecedores de serviços	132	103
Comissões - agências de viagens	-	10
Outros	32	21
	<u>240</u>	<u>248</u>

Fornecedores por idade de vencimento

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A vencer	228	191
Vencidos de 0 a 30 dias	2	26
Vencidos de 31 a 60 dias	5	1
Vencidos de 61 a 90 dias	-	27
Vencidos de 91 a 120 dias	5	3
	<u>240</u>	<u>248</u>

NOTA 13- IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PIS/COFINS	12	252
ICMS	7	6
INSS	3	5
IRRF	42	12
ISS	121	92
	<u>185</u>	<u>367</u>

NOTA 14- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisão de férias e encargos	438	364
Encargos e contribuições a pagar	185	155
Participação nos lucros e resultados - PLR	380	297
	<u>1.003</u>	<u>816</u>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 15- ALUGUÉIS A PAGAR

	2023	2022
Alugueis a pagar	496	261
	496	261

NOTA 16- OUTROS PASSIVOS

	2023	2022
Créditos não identificados	107	4
Repasse para terceiros	6	1
Provisão para prestação de serviços	349	-
Provisão para utilidades e serviços públicos	77	246
Provisão para lavanderia	14	73
Provisão para seguros	-	10
Outros	26	-
	579	334

NOTA 17- RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL

	2023	2022
Receita de produtos e serviços vendidos	39.777	27.662
Hospedagem	32.948	22.114
Alimentos e bebidas	5.056	4.136
Outros serviços administrativos	1.773	1.412
Impostos sobre vendas e serviços prestados	(1.682)	(1.391)
	38.095	26.271

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 18- CUSTOS DOS PRODUTOS VENDIDOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custo de pessoal	6.808	5.587
Custo de prestação de serviço de hospedagem	605	501
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	1.830	1.476
Custo de vendas de outros serviços	2.585	1.837
Lavanderia	502	465
Água, energia e gás	1.638	1.648
Publicidade e marketing	121	72
Comissões de cartões de crédito	859	641
Serviços de tecnologia	1.390	419
Honorários (advocáticos e administrativos)	451	317
Gastos com veículos e deslocamentos	37	18
Despesas com informática	266	219
Impostos e taxas	31	26
Serviços de manutenção	538	402
Arrendamento	13.645	7.304
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	465	500
Despesas administrativas	2.915	1.984
	<u>34.686</u>	<u>23.416</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	10.910	9.294
Despesas com vendas	3.327	2.391
Despesas gerais e administrativas	19.650	11.730
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	799	1
	<u>34.686</u>	<u>23.416</u>

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 19- INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de dezembro de 2023, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	3.964	2.059
Contas a receber de clientes	2.902	2.156
Partes relacionadas	3.405	228
Outras contas a receber	36	15
Depósitos judiciais	-	10
	<u>10.307</u>	<u>4.468</u>
Passivos financeiros		
Fornecedores	240	248
Aluguéis a pagar	496	261
Obrigações por arrendamento	4.961	5.384
	<u>5.697</u>	<u>5.893</u>

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 31 de dezembro de 2023, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2023, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

NOTA 21- 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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.