



Hotel Novotel SP Nova Berrini

Demonstrações contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis de propósito especial acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis de propósito especial mencionadas no Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis de propósito especial”. Somos independentes em relação ao Hotel, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da Governança pelas demonstrações contábeis de propósito especial

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

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

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

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das demonstrações contábeis de propósito especial

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis de propósito especial, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Hotel.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Hotel. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis de propósito especial ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Hotel a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Outros assuntos

Demonstrações contábeis de propósito especial comparativas

Os saldos de 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 19 de março de 2024 sem modificação.

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 do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Como resultado, estas demonstrações contábeis de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (*“International Financial Reporting Standards – IFRSs”*) e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Novotel SP Nova Berrini em 31 de dezembro de 2024, 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, 12 de março de 2025.

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



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

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

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

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

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.256	3.964
Contas a receber de clientes	4	3.669	2.902
Estoques	5	256	211
Impostos a recuperar	6	36	29
Despesas antecipadas	7	1.332	1.376
Outras contas a receber	8	5	36
Total do ativo circulante		11.554	8.518
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos judiciais	9	20	-
Partes relacionadas	10	2.750	3.405
Direito de uso de ativos	11 e 19	4.174	4.380
Total do ativo não circulante		6.944	7.785
TOTAL DO ATIVO		18.498	16.303

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 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	12	258	240
Impostos e contribuições a recolher	13	234	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	14	1.186	1.003
Operações de arrendamento mercantil	11 e 19	472	433
Aluguéis a pagar	15	930	496
Adiantamentos de clientes	2d vi	217	137
Outros passivos	16	313	579
Total do passivo circulante		3.610	3.073
NÃO CIRCULANTE			
Operações de arrendamento mercantil	11 e 19	4.315	4.528
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	17	15	-
Provisão para reserva de reposição	2d viii	6.553	4.150
Total do passivo não circulante		10.883	8.678
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Lucros acumulados		4.005	4.552
Total do patrimônio líquido		4.005	4.552
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		18.498	16.303

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
2024 E DE 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
	Explicativa		
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	18	45.721	38.095
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	19	(12.380)	(10.910)
LUCRO BRUTO		33.341	27.185
DESPESAS OPERACIONAIS			
Com vendas	19	(3.728)	(3.327)
Gerais e administrativas	19	(24.721)	(19.650)
Resultado de equivalência patrimonial	19	-	-
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	19	(935)	(799)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		3.957	3.409
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(581)	(461)
Receitas financeiras		629	436
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		4.005	3.384

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 DE 2024 E DE 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	4.005	3.384
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>4.005</u>	<u>3.384</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 2024 E DE 2023

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

		Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em	31 de dezembro de 2022	1.168	1.168
Lucro líquido do período		3.384	3.384
Saldo em	31 de dezembro de 2023	4.552	4.552
Transporte para partes relacionadas (Nota 10)		(4.552)	(4.552)
Lucro líquido do período		4.005	4.005
Saldo em	31 de dezembro de 2024	4.005	4.005

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 DE 2024 E DE 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	4.005	3.384
Ajustes por:		
Perdas estimadas de (reversão) créditos de liquidação duvidosa	6	(1)
Provisão (reversão) para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	15	-
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	419	423
Lucro líquido do exercício ajustado	4.445	3.806
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(773)	(745)
Estoques	(45)	(31)
Impostos a recuperar	(7)	(29)
Despesas antecipadas	44	(45)
Outras contas a receber	31	(21)
Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis	(20)	10
Subtotal	(770)	(861)
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	18	(8)
Impostos e contribuições a recolher	49	(182)
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(236)	(236)
Operações de arrendamento mercantil	32	43
Aluguéis a pagar	434	235
Adiantamentos de clientes	80	37
Outros passivos	(266)	245
Provisão para reserva de reposição	2.403	2.003
Subtotal	2.514	2.137
Caixa gerado pelas atividades operacionais	6.189	5.082
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(1.229)	(3.177)
Transporte de resultado de exercícios anteriores	(2.668)	
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(3.897)	(3.177)
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.292	1.905
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.964	2.059
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6.256	3.964
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.292	1.905

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
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(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”).

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

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

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

b) Base de elaboração

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

c) Estrutura jurídica e base de comparação das demonstrações contábeis de propósito especial.

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

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

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

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

i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis de propósito especial

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

ii) Transações em moeda estrangeira

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

iii) Instrumentos financeiros

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

base tanto: (a) no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto (b) nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

Empréstimos e recebíveis

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

iii.2) Instrumentos financeiros passivos

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

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

São registrados no passivo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações contábeis de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro de 2024, esses passivos compreendem Fornecedores, Aluguéis a Pagar 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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

v) Estoques

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

vi) Adiantamentos de clientes

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

vii) Provisões

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 21) 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 2024 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 4.173 (Nota 11) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam respectivamente, em R\$ 472 e R\$ 4.315 (Nota 11). Consequentemente, a despesa de arrendamento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, está expressa pelos seguintes montantes apurados: a) arrendamento variável de 18.007 mil em dezembro de 2024 e 13.645 em dezembro de 2023; b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 471 – Notas 11 e 19 e 465 em dezembro de 2023) e c) despesas financeiras (R\$ 107 – Nota 11).

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 (2,46% a.a.) em 21 de setembro de 2021.

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”.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

xii) Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para o Hotel e quando puder ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

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

xiii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

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

xiv) Despesas

1) Com vendas

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

2) Gerais e administrativas

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

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

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

Os “*royalties fees*” referem-se ao pagamento de “*royalties*” pela utilização da marca Adagio e da estrutura operacional. Esses “*fees*” estão determinados e calculados com base nas regras estabelecidas no contrato de arrendamento (Nota 19).

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 19).

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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

xv) Resultado financeiro

1) Despesas financeiras

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

2) Receitas financeiras

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa	5	11
Aplicações financeiras	6.251	3.953
Total	<u>6.256</u>	<u>3.964</u>

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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Agências e empresas	449	327
Administradoras de cartão de crédito	3.226	2.575
Total	<u>3.675</u>	<u>2.902</u>
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(6)	-
Total	<u>3.669</u>	<u>2.902</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	3.558	2.778
Vencidos de 0 a 30 dias	85	124
Vencidos de 31 a 60 dias	19	-
Vencidos de 61 a 90 dias	13	-
Total	<u>3.675</u>	<u>2.902</u>

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Estoque de alimentos e bebidas	127	123
Estoque de almoxarifado	129	88
Total	<u>256</u>	<u>211</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
PIS/COFINS	36	29
Total	<u>36</u>	<u>29</u>

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	88	-
Despesas antecipadas de benefícios	-	96
Despesas antecipadas de aluguéis*	1.242	1.277
Outros	2	3
Total	<u>1.332</u>	<u>1.376</u>

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

8. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Adiantamento de empregados	5	33
Repasses para hotéis	-	3
Total	<u>5</u>	<u>36</u>

9. DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Depósitos judiciais	20	-
Total	<u>20</u>	<u>-</u>

10. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Accor Brasil Remessa bancária	48.487	29.388
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(12.011)	(8.128)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(32.152)	(16.567)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(1.574)	(1.288)
Total	<u>2.750</u>	<u>3.405</u>

* Em 2024, por decisão da Administração da Matriz, a importância de R\$4.552, correspondente aos seus resultados auferidos até 31/12/2023, foram transferidos para esta conta.

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 2024

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

11. DIREITO DE USO DE ATIVOS – CONTRATO DE ARRENDAMENTO

<u>Direito de uso de ativo - Imobilizado</u>	<u>Valor</u>
Saldo em 31/12/2023	4.380
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	264
Amortização	(471)
Saldo em 31/12/2024	4.173

<u>Contrato de arrendamento - Passivo</u>	<u>Valor</u>
Saldo em 31/12/2023	4.961
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	264
Despesas financeiras	107
Baixa de arrendamento	(545)
Saldo em 31/12/2024	4.787
Circulante	472
Não Circulante	4.315

12. FORNECEDORES

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores de mercadorias	89	76
Fornecedores de serviços	156	132
Água, energia, telefone e gás	3	-
Comissões - agências de viagens	7	-
Outros	3	32
Total	258	240

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 2024

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

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	247	228
Vencidos de 0 a 30 dias	2	2
Vencidos de 31 a 60 dias	1	5
Vencidos de 91 a 120 dias	-	5
Vencidos a mais de 121 dias	8	-
Total	<u>258</u>	<u>240</u>

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
PIS/COFINS	6	12
ICMS	11	7
INSS	4	3
IRRF	71	42
ISS	142	121
Total	<u>234</u>	<u>185</u>

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Provisão de férias e encargos	500	438
Encargos e contribuições a pagar	226	185
Participação nos lucros e resultados - PLR	460	380
Total	<u>1.186</u>	<u>1.003</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 2024

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

15. ALUGUÉIS

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Arrendamentos	930	496
Total	930	496

16. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Repasse para terceiros	5	6
Provisão para prestação de serviços	195	349
Provisão para utilidades e serviços públicos	103	77
Provisão para lavanderia	10	14
Outros	-	133
Total	313	579

17. CONTIGÊNCIAS

TRABALHISTA:

<u>Prognóstico</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da ação</u>	<u>Valor da provisão</u>
PROVÁVEL	1	155	15
POSSÍVEL	1	41	-

18. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hospedagem	40.283	32.948
Alimentos e bebidas	5.600	5.056
Outros serviços administrativos	1.899	1.773
Total da receita operacional bruta	47.782	39.777
Impostos sobre vendas e serviços	(2.061)	(1.682)
Receita líquida de serviços e vendas	45.721	38.095

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 2024

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

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Custo de pessoal	7.997	6.808
Custo de prestação de serviço de hospedagem	649	605
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	2.094	1.830
Custo de vendas de outros serviços	2.795	2.585
Lavanderia	586	502
Água, energia e gás	1.707	1.638
Publicidade e marketing	133	121
Comissões de cartões de crédito	1.015	859
Serviços de tecnologia	1.403	1.390
Honorários (advocáticos e administrativos)	472	451
Gastos com veículos e deslocamentos	44	37
Despesas com informática	139	266
Impostos e taxas	32	31
Serviços de manutenção	552	538
Arrendamento (Nota 21)	18.007	13.645
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	471	465
Despesas administrativas	3.668	2.915
Total	<u>41.764</u>	<u>34.686</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	12.380	10.910
Despesas com vendas	3.728	3.327
Despesas gerais e administrativas	24.721	19.650
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	935	799
Total	<u>41.764</u>	<u>34.686</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 EM 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de dezembro de 2024, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

Instrumentos financeiros ativos:	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	6.256	3.964
Contas a receber de clientes	3.669	2.902
Partes relacionadas	2.750	3.405
Outras contas a receber	5	36
Depósitos judiciais	20	-
Total	12.700	10.307

Instrumentos financeiros passivos:	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	258	240
Aluguéis a pagar	930	496
Contrato de arrendamento	4.687	4.961
Total	5.875	5.697

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 DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 EM 2023
(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 e a revisão das demonstrações relacionadas ao gerenciamento de riscos, incluindo políticas significativas e procedimentos e práticas aplicados no gerenciamento de risco.

d) Risco de crédito

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

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

e) Risco de liquidez

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

f) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2024, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2024, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

21. COMPROMISSOS

A Accor aluga o prédio onde está situado o Hotel para a operação sob contrato de arrendamento, efetuando o pagamento mensal do aluguel calculado conforme contrato firmado entre as partes. A despesa com esse contrato foi de R\$ 18.007 em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 13.645 em 31 de dezembro de 2023.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 EM 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

22. 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 2023, o seguro contratado foi da seguradora Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2024, 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	81.869
	Mobiliário	23.416
	Lucros Cessantes	34.088

Em 31 de dezembro de 2024, o hotel renovou a apólice de seguro com vigência até 31 de dezembro de 2025.

23. 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 12 de março de 2025.
