



Hotel Novotel SP Nova Berrini

Informações contábeis intermediárias de Propósito Especial do período findo em 31 de março de 2025 e Relatório dos Auditores Independentes sobre a Revisão de Informações Contábeis intermediárias de Propósito Especial.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do
Hotel Novotel SP Nova Berrini - filial da Hotelaria Accor Brasil S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Novotel SP Nova Berrini ("Hotel"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de propósito especial de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Essas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente para permitir que o Hotel prepare suas informações contábeis intermediárias de propósito especial em cumprimento das disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado 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. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias 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 informações intermediárias de propósito especial

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias de propósito especial em 31 de março de 2025 acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e da norma internacional IAS 34 e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022.

Outros assuntos

Restrição de uso e distribuição

Estas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 33 da Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022. Como resultado, estas informações contábeis intermediárias 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 março de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data. As informações contábeis intermediárias de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

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



Sérgio Lucchesi Filho
Contador CRC – 1SP 101.025/O-0



Elói de Siqueira
Contador CRC – 1SP 207.586/O-3

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

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

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

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	3	5.912	6.256
Contas a receber de clientes	4	4.785	3.669
Estoques	5	240	256
Impostos a recuperar	6	11	36
Despesas antecipadas	7	1.558	1.332
Outras contas a receber	8	19	5
Total do ativo circulante		12.525	11.554
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos judiciais	9	21	20
Partes relacionadas	10	2.719	2.750
Imobilizado	11 e 19	4.051	4.174
Total do ativo não circulante		6.791	6.944
TOTAL DO ATIVO		19.316	18.498

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

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

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/03/2025	31/12/2024
Fornecedores	12	306	258
Impostos e contribuições a recolher	13	235	234
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	14	925	1.186
Operações de arrendamento mercantil	11 e 19	475	472
Aluguéis a pagar	15	1.556	930
Adiantamentos de clientes	2d vi	605	217
Outros passivos	16	456	313
Total do passivo circulante		4.558	3.610
NÃO CIRCULANTE			
Operações de arrendamento mercantil	11 e 19	4.195	4.315
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	17	15	15
Provisão para reserva de reposição	2d viii	5.966	6.553
Total do passivo não circulante		10.176	10.883
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Lucros acumulados		4.582	4.005
Total do patrimônio líquido		4.582	4.005
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		19.316	18.498

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E
DE 2024

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

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	18	9.833	8.663
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	19	(2.967)	(2.720)
LUCRO BRUTO		6.866	5.943
DESPESAS OPERACIONAIS			
Com vendas	19	(928)	(773)
Gerais e administrativas	19	(5.115)	(4.218)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	19	(245)	(201)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		578	751
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(199)	(133)
Receitas financeiras		198	132
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		577	750

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE
MARÇO DE 2025 E DE 2024

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Lucro líquido do período	577	750
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	<u><u>577</u></u>	<u><u>750</u></u>

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

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS PERÍODOS FINDOS
EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.552	4.552
Transporte para partes relacionadas	(1.884)	(1.884)
Lucro líquido do período	750	750
Saldo em 31 de março de 2024	3.418	3.418
Transporte para partes relacionadas	(3.418)	(3.418)
Lucro líquido do período	4.005	3.255
Saldo em 31 de dezembro de 2024	4.005	4.005
Lucro líquido do período	577	577
Saldo em 31 de março de 2025	4.582	4.582

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

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO
DE 2025 E DE 2024

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	577	750
Ajustes por:		
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	76	-
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	75	52
Lucro líquido do período ajustado	<u>728</u>	<u>802</u>
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(1.192)	(1.049)
Estoques	16	(13)
Impostos a recuperar	25	-
Despesas antecipadas	(226)	(535)
Outras contas a receber	(14)	20
Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis	(1)	-
Fundo de reserva	(587)	414
Subtotal	(1.979)	(1.163)
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	48	128
Impostos e contribuições a recolher	1	33
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(336)	(304)
Operações de arrendamento mercantil	6	8
Aluguéis a pagar	626	984
Adiantamentos de clientes	388	191
Outros passivos	143	(107)
Subtotal	876	933
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	<u>(375)</u>	<u>572</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	31	(263)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>31</u>	<u>(263)</u>
(REDUÇÃO) / AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(344)</u>	<u>309</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6.256	3.964
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	5.912	4.273
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(344)</u>	<u>309</u>

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 (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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias de propósito especial representam exclusivamente a operação do Hotel no período, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por se tratar de uma filial, as informações contábeis intermediárias 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 período.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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 base tanto: (a) no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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 informações contábeis intermediárias de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de março de 2025, 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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(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 informações contábeis intermediárias 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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(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 março de 2025 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 4.051 (Nota 11) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam respectivamente, em R\$ 475 e R\$ 4.195 (Nota 11). Consequentemente, a despesa de arrendamento, no período findo em 31 de março de 2025, está expressa pelos seguintes montantes apurados: a) arrendamento variável de 3.427 mil em março de 2025 e 2.816 em março de 2024; b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 123 – Notas 11 e 19) e c) despesas financeiras (R\$ 26 – 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 informações contábeis intermediárias 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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(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 período.

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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(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>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa	6	5
Aplicações financeiras	5.906	6.251
Total	5.912	6.256

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>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Agências e empresas	362	449
Administradoras de cartão de crédito	4.506	3.226
Total	4.868	3.675
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(83)	(6)
Total	4.785	3.669

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	4.705	3.558
Vencidos de 0 a 30 dias	8	85
Vencidos de 31 a 60 dias	32	19
Vencidos de 61 a 90 dias	102	13
Vencidos a mais de 121 dias	21	-
Total	<u>4.868</u>	<u>3.675</u>

5. ESTOQUES

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Estoque de alimentos e bebidas	126	127
Estoque de almoxarifado	114	129
Total	<u>240</u>	<u>256</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PIS/COFINS	11	36
Total	<u>11</u>	<u>36</u>

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	82	88
Despesas antecipadas de benefícios	49	-
Despesas antecipadas de IPTU	535	-
Despesas antecipadas de aluguéis*	852	1.242
Outros	40	2
Total	<u>1.558</u>	<u>1.332</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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

8. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Adiantamento de empregados	19	5
Total	19	5

9. DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>31/05/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Depósitos judiciais	21	20
Total	21	20

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>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Accor Brasil Remessa bancária	33.028	48.487
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(12.860)	(12.011)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira*	(15.829)	(32.152)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(1.644)	(1.574)
Outros Outros	24	-
Total	2.719	2.750

* 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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

11. DIREITO DE USO DE ATIVOS – CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Direito de uso de ativo - Imobilizado	Valor
Saldo em 31/12/2024	4.172
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	-
Amortização	(123)
Saldo em 31/03/2025	4.051
Contrato de arrendamento - Passivo	Valor
Saldo em 31/12/2024	4.787
Despesas financeiras	26
Baixa de arrendamento	(143)
Saldo em 31/03/2025	4.670
Circulante	475
Não Circulante	4.195

12. FORNECEDORES

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores de mercadorias	63	89
Fornecedores de serviços	193	156
Água, energia, telefone e gás	7	3
Comissões - agências de viagens	36	7
Outros	7	3
Total	306	258

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	299	247
Vencidos de 0 a 30 dias	-	2
Vencidos de 31 a 60 dias	-	1
Vencidos a mais de 121 dias	7	8
Total	<u>306</u>	<u>258</u>

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PIS/COFINS	9	6
ICMS	8	11
INSS	4	4
IRRF	14	71
ISS	200	142
Total	<u>235</u>	<u>234</u>

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisão de férias e encargos	448	500
Provisão de 13º Salário e encargos	96	-
Encargos e contribuições a pagar	226	226
Participação nos lucros e resultados - PLR	155	460
Total	<u>925</u>	<u>1.186</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

15. ALUGUÉIS

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Arrendamentos	1.556	930
Total	1.556	930

16. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Repasse para terceiros	16	5
Provisão para gastos diversos	101	-
Provisão para prestação de serviços	243	195
Provisão para utilidades e serviços públicos	49	103
Provisão para lavanderia	27	10
Outros passivos	20	-
Total	456	313

17. CONTINGÊNCIAS

TRABALHISTA:

<u>Prognóstico</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da ação</u>	<u>Valor da provisão</u>
PROVÁVEL	2	155	15
POSSÍVEL	1	49	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

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

18. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Hospedagem	8.977	7.532
Alimentos e bebidas	1.089	1.233
Outros serviços administrativos	296	361
Total da receita operacional bruta	10.362	9.126
Impostos sobre vendas e serviços	(529)	(463)
Receita líquida de serviços e vendas	9.833	8.663

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Custo de pessoal	1.965	1.747
Custo de prestação de serviço de hospedagem	107	112
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	438	456
Custo de vendas de outros serviços	705	564
Lavanderia	143	105
Água, energia e gás	451	447
Publicidade e marketing	32	23
Comissões de cartões de crédito	236	229
Serviços de tecnologia	329	315
Honorários (advocatícios e administrativos)	189	111
Gastos com veículos e deslocamentos	-	5
Despesas com informática	69	44
Impostos e taxas	10	12
Serviços de manutenção	132	128
Arrendamento (Nota 21)	3.427	2.816
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	123	116
Despesas administrativas	899	682
Total	9.255	7.912

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	2.967	2.720
Despesas com vendas	928	773
Despesas gerais e administrativas	5.115	4.218
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	245	201
Total	<u>9.255</u>	<u>7.912</u>

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de março de 2025, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

Instrumentos financeiros ativos:	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa	5.912	6.256
Contas a receber de clientes	4.785	3.669
Partes relacionadas	2.719	2.750
Outras contas a receber	19	5
Depósitos judiciais	21	20
Total	<u>13.456</u>	<u>12.700</u>
 Instrumentos financeiros passivos:	 <u>31/03/2025</u>	 <u>31/12/2024</u>
Fornecedores	306	258
Aluguéis a pagar	1.556	930
Contrato de arrendamento	4.670	4.687
Total	<u>6.532</u>	<u>5.875</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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 informações contábeis intermediárias de propósito especial pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima à do balanço.

c) Política de gestão de riscos financeiros

A Accor possui e segue política de gerenciamento de riscos que orienta sobre transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito e a qualidade do “*rating*” das contrapartes.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

f) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de março de 2025, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de março de 2025, 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\$ 3.427 em 31 de março de 2025 e R\$ 2.816 em 31 de março de 2025.

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 2024, o seguro contratado foi da seguradora Prudential do Brasil Seguros de Vida S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2025, e as coberturas para o Hotel podem ser assim resumidas:

Item	Tipo de cobertura	Cobertura em R\$ mil
Seguro Garantia	Prédio	90.056
	Mobiliário	25.757
	Lucros Cessantes	18.748

23. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 08 de maio de 2025.
