



Hotel Ibis Ibirapuera

Demonstrações Contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 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 Ibis Ibirapuera – Hotelaria Accor S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel Ibis Ibirapuera (“Hotel”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 2025, 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 detecta 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

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 Ibis Ibirapuera em 31 de dezembro de 2025, 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, 13 de março de 2026.

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



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



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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	3	5.158	3.784
Contas a receber de clientes	4	2.554	2.552
Estoques	5	168	93
Impostos a recuperar	6	4	16
Despesas antecipadas	7	130	137
Outras contas a receber	8	58	23
Total do ativo circulante		8.072	6.605
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos judiciais	9	14	30
Partes relacionadas	10	2.989	2.065
Total do ativo não circulante		3.003	2.095
TOTAL DO ATIVO		11.075	8.700

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	11	901	18
Impostos e contribuições a recolher	12	405	213
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	13	1.106	813
Aluguéis a pagar	14	514	-
Adiantamentos de clientes	2d vi	623	270
Outros passivos	15	120	119
Total do passivo circulante		3.669	1.433
NÃO CIRCULANTE			
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	16	17	88
Provisão para reserva de reposição	2d viii	4.552	3.906
Total do passivo não circulante		4.569	3.994
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Lucros acumulados		2.837	3.273
Total do patrimônio líquido		2.837	3.273
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		11.075	8.700

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2025 E DE 2024

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

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>01/10/2025 a</u> <u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2024 a</u> <u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	17	10.444	38.882	10.826	37.907
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	16	(3.204)	(7.152)	(2.750)	(10.329)
LUCRO BRUTO		7.240	31.730	8.076	27.578
DESPESAS OPERACIONAIS					
Com vendas	16	(839)	(2.741)	(671)	(2.285)
Gerais e administrativas	16	(5.539)	(25.697)	(6.361)	(21.635)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	16	(176)	(659)	(146)	(529)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		686	2.633	898	3.129
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras		(175)	(584)	(82)	(335)
Receitas financeiras		224	787	141	479
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		735	2.836	957	3.273

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31
DE DEZEMBRO DE 2025 DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	2.836	3.273
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>2.836</u>	<u>3.273</u>

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.912	2.912
Lucro líquido do exercício	3.273	3.273
Transferência do resultado acumulado Matriz (Nota 10)	(2.912)	(2.912)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3.273	3.273
Lucro líquido do exercício	2.836	2.836
Transferência do resultado acumulado Matriz (Nota 10)	(3.272)	(3.272)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.837	2.837

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO 2025 E DE 2024

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	2.836	3.273
Ajustes por:		
Reversão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	(71)	(33)
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	351	306
Lucro líquido do exercício ajustado	3.116	3.546
(Aumento) diminuição nos ativos circulantes e realizáveis a longo prazo	(78)	8
Contas a receber de clientes	(3)	(352)
Estoques	(75)	(25)
Impostos a recuperar	12	27
Despesas antecipadas	7	351
Outras contas a receber	(35)	(6)
Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis	16	13
Aumento (diminuição) nos passivos circulantes e exigíveis a longo prazo	2.533	741
Fornecedores	883	(222)
Impostos e contribuições a recolher	192	44
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(58)	(169)
Aluguéis a pagar	514	-
Adiantamentos de clientes	353	102
Outros passivos	3	(151)
Fundo de reserva	646	1.137
Caixa gerado pelas atividades operacionais	5.571	4.295
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(924)	(244)
Transporte de resultado de exercícios anteriores	(3.273)	(2.912)
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(4.197)	(3.156)
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.374	1.139
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.784	2.645
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5.158	3.784
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.374	1.139

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Ibis Ibirapuera ("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 Avenida Santo Amaro, 1.411 - Bairro Santo Amaro – São Paulo - SP e teve início das suas atividades em 1 de março de 2017, dispondo de 364 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Bavete Empreendimentos Imobiliários LTDA. ("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 Instrução 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.

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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

Para mais demonstrações 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 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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

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 2025 esse passivo compreende à fornecedores.

- iv) Contas a receber de clientes e perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa (redução ao valor recuperável de ativos financeiros)

As contas a receber de clientes e cartão de crédito estão registradas pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidas de perdas estimadas para redução ao valor recuperável de ativos financeiros, se aplicável.

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

- v) Estoques

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

- vi) Adiantamentos de clientes

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

- 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 praticamente 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

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

mercado hoteleiro.

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

De acordo com o contrato de arrendamento do imóvel (Nota 20) vigente até o mês de fevereiro 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) 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.

x) 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".

xi) 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".

xii) 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.

xiii) 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.

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO
ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

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 exercícios sazonais.

Os “*royalties fees*” referem-se ao pagamento de “*royalties*” pela utilização da marca Ibis e da estrutura operacional. Esses “*fees*” estão determinados e calculados com base nas regras estabelecidas no contrato de arrendamento (Nota 18).

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 18).

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.

xiv) 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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa		20
Aplicações financeiras	5.158	3.764
Total	5.158	3.784

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.

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO
ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Agências e empresas	292	212
Administradoras de cartão de crédito	2.109	2.241
Hóspede na casa	154	99
Total	2.555	2.552
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(1)	-
Total	2.554	2.552

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	2.555	2.519
Vencidos de 0 a 30 dias	-	30
Vencidos de 31 a 60 dias	-	2
Vencidos de 61 a 90 dias	-	1
Total	2.555	2.552

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Estoque de alimentos e bebidas	168	93
Total	168	93

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PIS/COFINS	-	16
INSS	4	-
Total	4	16

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO
ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	32	29
Despesas antecipadas de benefícios	97	26
Despesas antecipadas de aluguéis*	-	77
Outros	1	5
Total	<u>130</u>	<u>137</u>

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

8. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Adiantamento de empregados	16	23
Repasse para hotéis	42	-
Total	<u>58</u>	<u>23</u>

9. DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reclamações trabalhistas	14	30
Total	<u>14</u>	<u>30</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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Accor Brasil	Remessa bancária	36.634	52.495
Accor Brasil	Honorários serviços administrativos	(18.183)	(14.008)
Accor Brasil	Repasse para operadora hoteleira	(13.501)	(34.744)
CSC	Honorários serviços administrativos CSC	(1.961)	(1.678)
Total		<u>2.989</u>	<u>2.065</u>

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

* Em 2025, por decisão da Administração da Matriz, a importância de R\$3.272, correspondente aos seus resultados auferidos até 31/12/2024, foram transferidos para esta conta.

11. FORNECEDORES

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores de mercadorias	632	4
Fornecedores de serviços	56	6
Água, energia, telefone e gás	208	6
Comissões - agências de viagens	3	-
Outros	2	2
Total	<u>901</u>	<u>18</u>

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	780	-
Vencidos de 0 a 30 dias	99	7
Vencidos de 31 a 60 dias	1	2
Vencidos a mais de 121 dias	21	9
Total	<u>901</u>	<u>18</u>

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PIS/COFINS	121	11
ICMS	55	5
INSS	55	5
IRRF	38	62
ISS	136	129
Outros	-	1
Total	<u>405</u>	<u>213</u>

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO
ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisão de férias e encargos	402	327
Encargos e contribuições a pagar	322	154
Participação nos lucros e resultados - PLR	382	332
Total	<u>1.106</u>	<u>813</u>

14. ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aluguéis a Pagar	514	-
Total	<u>514</u>	<u>-</u>

15. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisão para gastos diversos	30	12
Provisão para prestação de serviços	12	39
Outros passivos	78	68
Total	<u>120</u>	<u>119</u>

16. CONTINGÊNCIAS

12/2025

TRABALHISTA:

<u>Prognóstico</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da ação</u>	<u>Valor da provisão</u>
PROVÁVEL	1	163	17

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO
ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

12/2024

TRABALHISTA:

Prognóstico	Quantidade	Valor da ação	Valor da provisão
PROVÁVEL	1	431	88
POSSÍVEL	1	90	-

17. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	31/12/2025	31/12/2024
Hospedagem	35.969	34.379
Alimentos e bebidas	6.151	5.238
Outros serviços administrativos	22	38
Total da receita operacional bruta	42.142	39.655
Impostos sobre vendas e serviços	(3.260)	(1.748)
Receita líquida de serviços e vendas	38.882	37.907

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO
ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Custo de pessoal	7.445	6.324
Custo de prestação de serviço de hospedagem	355	332
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	2.241	1.878
Custo de vendas de outros serviços	2.022	1.600
Lavanderia	1.073	928
Água, energia e gás	1.653	1.192
Publicidade e marketing	36	32
Comissões de cartões de crédito	889	836
Serviços de tecnologia	1.863	1.709
Honorários (advocatícios e administrativos)	424	409
Gastos com veículos e deslocamentos	27	21
Despesas com informática	262	212
Impostos e taxas	22	27
Serviços de manutenção	689	537
Arrendamento (Nota 20)	13.849	15.600
Despesas administrativas	3.399	3.141
Total	<u>36.249</u>	<u>34.778</u>

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	7.152	10.329
Despesas com vendas	2.741	2.285
Despesas gerais e administrativas	25.697	21.635
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	659	529
Total	<u>36.249</u>	<u>34.778</u>

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

Instrumentos financeiros ativos:	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	5.158	3.784
Contas a receber de clientes	2.554	2.552
Partes relacionadas	2.989	2.065
Outras contas a receber	58	23
Depósitos judiciais	14	30
Total	10.773	8.454
Instrumentos financeiros passivos:	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	901	18
Aluguéis a pagar	514	-
Total	1.415	18

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.

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 informações relacionadas ao gerenciamento de riscos, incluindo políticas significativas e procedimentos e práticas aplicados no gerenciamento de risco.

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

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 2025, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2025, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

20. COMPROMISSOS

Contrato de arrendamento

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\$ 13.849 em 31 de dezembro de 2025 e R\$ 15.600 em 31 de dezembro de 2024.

21. COBERTURA DE SEGUROS

A Accor mantém apólice para cobertura de possíveis sinistros relacionados à estrutura predial, ao mobiliário e aos lucros cessantes (interrupção das operações e obtenção de lucros ocasionada por sinistro). A contratação de seguro por conta da Matriz está prevista no contrato locação.

A política da Accor é manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório em face dos riscos envolvidos. Em 31 de dezembro de 2025, o seguro contratado foi da seguradora Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2026, e as coberturas para o Hotel podem ser assim resumidas:

Item	Tipo de cobertura	Cobertura em R\$ mil
Seguro Garantia	Prédio	90.390
	Mobiliário	17.263
	Lucros Cessantes	19.374

HOTEL IBIS IBIRAPUERA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

22. IMPLEMENTAÇÃO DE SISTEMA FISCAL

Em dezembro de 2025, a Companhia realizou a implementação de um sistema para o processamento de documentos fiscais, apuração de tributos e entrega das obrigações acessórias correspondentes. O referido sistema substitui procedimentos anteriormente realizados por meio de planilhas eletrônicas, sistemas descentralizados resultando em lançamentos manuais, bem como ferramentas utilizadas exclusivamente para transmissão de declarações.

A implementação não resultou em mudanças nos critérios de reconhecimento, mensuração ou apresentação das demonstrações financeiras, nem gerou efeitos materiais nos saldos contábeis apresentados.

**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 13 de março de 2026.
