



Fabbri & Cia S/S Auditores Independentes  
Av. Paulista, 1471 - 12º andar  
São Paulo - SP - Brasil  
CEP 01311-200 - Tel: +55(11) 3141-0398  
www.fabbri.com.br fabbri@fabbri.com.br

**ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA.  
SCP HOTEL ROYAL PALM TOWER**

**RELATÓRIO DO  
AUDITOR INDEPENDENTE**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

*grf 2021*

	<u>Página</u>
<b>RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE .....</b>	<b>2</b>
 <b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	
<b>Balço Patrimonial .....</b>	<b>5</b>
<b>Demonstração do Resultado do Exercício .....</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do Resultado Abrangente .....</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido .....</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração dos Fluxos de Caixa .....</b>	<b>9</b>
<b>Notas Explicativas .....</b>	<b>10</b>

## ***RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS***

Aos  
Administradores da  
**ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. – SCP HOTEL ROYAL PALM  
TOWER**  
Campinas – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da **ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. – SCP HOTEL ROYAL PALM TOWER** (Sociedade), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. – SCP HOTEL ROYAL PALM TOWER**, em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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 financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 da Sociedade.
- 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 da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões



Fabbri & Cia S/S Auditores Independentes  
Av. Paulista, 1471 - 12º andar  
São Paulo - SP - Brasil  
CEP 01311-200 - Tel: +55(11) 3141-0398  
www.fabbri.com.br fabbri@fabbri.com.br

estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.

**& Cia S/S Auditores Independentes**  
CRC 2 SP 17245/O-0

**Marco Antonio de Carvalho Fabbri**  
Contador CRC 1 SP 148961/O-2

(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)

ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. - SCP HOTEL ROYAL PALM TOWER - CNPJ: 43.731.587/0004-64

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
<b>CIRCULANTE</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.051	1.228	Fornecedores	6	1.225	620
Contas a receber de clientes	4	1.462	386	Obrigações trabalhistas		106	99
Estoque	5	495	321	Obrigações fiscais	7	615	752
Impostos a recuperar		136	150	Adiantamento de clientes	8	2.425	1.148
Despesas antecipadas		12	12	Outras obrigações	10	1.138	352
Adiantamento a fornecedores		-	4	Total		5.509	2.971
Outros ativos		5	24				
Total		3.161	2.125				
<b>NÃO CIRCULANTE</b>							
Fundo de reposição de ativos	15.iii	-	352	Obrigações fiscais	7	12	-
Depósitos judiciais		26	24	Total		12	-
Total		26	375				
				TOTAL DO PASSIVO		5.521	2.971
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>							
Fundo Social	11a	3.024	1.774				
Fundo de reposição de ativos	15.iii	415	415				
Prejuízos acumulados		(5.773)	(2.660)				
Total do patrimônio líquido	11c	(2.334)	(471)				
				TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.187	2.500

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ANTONIO MAURÍCIO SIMÕES DIAS  
CPF: 116.835.608-33  
REPRESENTANTE LEGAL



GILSON BEZERRA ALVES  
CPF: 218.561.858-00  
CRC - 1SP 232291/O-5  
CONTADOR



*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)***ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. - SCP HOTEL ROYAL TOWER****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS****FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020****(Valores expressos em milhares de reais)**

	Nota explicativa	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	12	6.042	5.226
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13	(4.639)	(3.453)
LUCRO BRUTO		<u>1.403</u>	<u>1.773</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Comerciais e administrativas	14	(4.472)	(4.389)
Outras receitas operacionais, líquidas		48	106
Total das despesas operacionais		<u>(4.424)</u>	<u>(4.283)</u>
(PREJUÍZO) / LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(3.021)</u>	<u>(2.510)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras		37	84
Despesas financeiras		<u>(128)</u>	<u>(145)</u>
Total do resultado financeiro		<u>(91)</u>	<u>(61)</u>
(PREJUÍZO) / LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(3.113)</u>	<u>(2.571)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u><u>(3.113)</u></u>	<u><u>(2.571)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**ANTONIO MAURÍCIO SIMÕES DIAS**  
CPF: 116.835.608-33  
REPRESENTANTE LEGAL



**GILSON BEZERRA ALVES**  
CPF: 218.561.858-00  
CRC - 1SP 232291/O-5  
CONTADOR

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. - SCP HOTEL ROYAL TOWER

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Doze meses findos em	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(3.113)	(2.571)
Outros resultados abrangentes - ORA	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(3.113)</u>	<u>(2.571)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



\_\_\_\_\_  
**ANTONIO MAURÍCIO SIMÕES DIAS**  
CPF: 116.835.608-33  
REPRESENTANTE LEGAL



\_\_\_\_\_  
**GILSON BEZERRA ALVES**  
CPF: 218.561.858-00  
CRC - 1SP 232291/O-5  
CONTADOR



(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)

ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. - SCP HOTEL ROYAL TOWER

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Fundo social	Fundo de reposição de ativos	Prejuízos acumulados	Total
<b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020</b>					
Redução fundo social (incorporação de prejuízo)	11.a	2.076	326	(302)	2.100
Prejuízo do exercício		(302)	-	302	-
Fundo de Reposição de Ativo	15.iii	-	89	(2.571)	(2.571)
		-	-	(89)	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>					
		1.774	415	(2.660)	(471)
<b>Aporte do fundo social</b>					
Prejuízo do exercício	11.a	1.250	-	-	1.250
		-	-	(3.113)	(3.113)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>					
		3.024	415	(5.773)	(2.334)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**ANTONIO MAURÍCIO SIMÕES DIAS**  
CPF: 116.835.608-33  
REPRESENTANTE LEGAL



**GILSON BEZERRA ALVES**  
CPF: 218.561.858-00  
CRC - 1SP 232291/O-5  
CONTADOR



(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)

ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. - SCP HOTEL ROYAL TOWER

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DE ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
(Prejuízo) líquido do exercício		(3.113)	(2.571)
<b>(AUMENTO) REDUÇÃO NOS ATIVOS OPERACIONAIS</b>			
Contas a receber de clientes		(1.076)	1.620
Estoques		(174)	28
Impostos a recuperar		14	(73)
Despesas antecipadas		-	(2)
Adiantamento a fornecedores		4	(4)
Outros ativos		19	-
Depósitos judiciais		(2)	(24)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NOS PASSIVOS OPERACIONAIS</b>			
Fornecedores		605	202
Obrigações trabalhistas		7	42
Obrigações fiscais		(125)	95
Adiantamento de clientes		1.277	420
Outras obrigações		785	(257)
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		<b>(1.779)</b>	<b>(524)</b>
<b>FLUXO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>			
Fundo de reposição de ativos	15.iii	352	(62)
Aporte do fundo social	11a	1.250	-
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		<b>1.602</b>	<b>(62)</b>
<b>VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(177)</b>	<b>(586)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>		<b>1.228</b>	<b>1.814</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO PERÍODO</b>		<b>1.051</b>	<b>1.228</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**ANTONIO MAURÍCIO SIMÕES DIAS**  
**CPF: 116.835.608-33**  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**GILSON BEZERRA ALVES**  
**CPF: 218.561.858-00**  
**CRC - 1SP 232291/O-5**  
**CONTADOR**



(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

## ROYAL PALM OPERADORA HOTELEIRA LTDA. – SCP HOTEL ROYAL PALM TOWER

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 de dezembro de 2021 E 2020

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

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower, designada aqui como Royal Palm Tower ou Sociedade, é uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) firmada entre a Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. (“RPOH”) e os proprietários das unidades autônomas do Condomínio Royal Campinas Sul - Subcondomínio Hotel e possui sede na Av. Royal Palm Plaza, 100, cidade de Campinas Estado de São Paulo. Trata-se de uma SCP com a finalidade de administrar as unidades autônomas, na prestação de serviços condominiais e hoteleiros.

As unidades Hotel Royal Palm Tower iniciaram suas atividades no dia 30 de junho de 2018, com a arrecadação de valores para suprir suas despesas pré-operacionais. Em 10 de agosto de 2018 foi inaugurado a operação hoteleira, empreendimento de categoria quatro estrelas, utilizando-se da marca do grupo Royal Palm Hotels & Resorts, com o objetivo de prestar serviços com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais do grupo.

A Sociedade está enquadrada na deliberação CVM 734 de 17 de março de 2015 (complementada pela instrução CVM 602 de 27 de agosto de 2018), que regulamenta a dispensa de oferta pública a contratos de investimento coletivo, no âmbito de projetos imobiliários vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro.

O empreendimento conta com 226 unidades autônomas hoteleiras, sendo 6 suítes e 220 unidades de categoria Standard e Luxo, restaurante com 240 lugares, lobby bar, piscina, fitness center, sauna, área de eventos com salão de 670 metros quadrados. O empreendimento integra a categoria Upper Midscale.

A Sociedade, como uma entidade SCP, tem seus direitos e obrigações estabelecidos pelo Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Contrato”). Este Contrato, dentre outros direitos e obrigações, estabelece determinados compromissos divulgados conforme a nota explicativa 15. O prazo do contrato firmado entre a RPOH e os sócios participantes é de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados da data de abertura do hotel, mencionada acima.

### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo a Norma Brasileira de Contabilidade e com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações.

#### 2.2. Declaração de continuidade

A Administração considera que a Companhia possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando. Portanto, as demonstrações financeiras foram preparadas com base nesse princípio.

### 2.3. Base de elaboração

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

### 2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Sociedade.

### 2.5. As principais práticas contábeis aplicadas às demonstrações financeiras foram:

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios e possuem vencimentos inferiores a 90 dias ou sem prazos fixados para resgate a partir da data da aplicação, com liquidez imediata e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

#### b. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, ajustados a valor presente, quando necessário. Quando julgado necessário é registrada provisão para devedores duvidosos, constituída com base em análise das contas a receber e em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir prováveis perdas na sua realização.

#### c. Estoques

Estão demonstrados pelo custo médio histórico de aquisição, que não excede o valor de mercado ou o custo de reposição. Quando aplicável, é constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir prováveis perdas na realização dos estoques.

#### d. Fornecedores

Os saldos de "Fornecedores" são registrados pelo valor nominal, acrescidos dos juros quando aplicável.

#### e. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização (ativos) e pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas (passivos).

#### f. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda com base no lucro real é calculado à alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$240 e a contribuição social à alíquota de 9% sobre o resultado tributável. A Sociedade apresenta prejuízo fiscal e, como consequência, não foram reconhecidos os efeitos fiscais

(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

sobre as principais diferenças temporárias entre o resultado apurado para fins fiscais e o apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

g. Adiantamento de clientes

Os saldos de adiantamento de clientes são decorrentes de reservas de hospedagem, eventos realizados no hotel. Estes valores são reconhecidos como receita de vendas quando ocorrer a prestação de serviço e ficam registrados como adiantamentos de clientes no passivo circulante e não circulante antes da prestação dos serviços.

h. Principais julgamentos contábeis e fontes de incerteza sobre estimativas

Na aplicação das políticas contábeis, a Administração deve exercer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais informações objetivas não são facilmente obtidas de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais desses valores contábeis podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas nas estimativas contábeis são reconhecidos no exercício ou período em que as estimativas são revistas se a revisão afetar apenas este exercício ou período, ou também em exercícios ou períodos subsequentes se a revisão afetar os resultados futuros.

i. Apuração do resultado

O resultado da operação é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercícios. As receitas de venda de produtos e prestação de serviços são reconhecidas no resultado quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Sociedade transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade dos produtos e serviços.
- A Sociedade não possui envolvimento administrativo contínuo no nível normalmente associado à propriedade ou controle efetivo sobre os produtos vendidos.
- O valor da receita pode ser calculado com confiabilidade.
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação sejam transferidos para a Sociedade.
- No caso dos serviços, são reconhecidos quando efetivamente prestados, e
- Os custos incorridos ou a incorrer relacionados à transação podem ser calculados com confiabilidade.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	52	27
Aplicações financeiras	999	1.201
Total	<u>1.051</u>	<u>1.228</u>

As aplicações financeiras são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a riscos significativos de mudança em seu valor. Essas aplicações

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

financeiras estão substancialmente atreladas a Fundos de Renda Fixa, e são remuneradas a taxas que variam entre 98% e 103% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. O cálculo do valor justo das aplicações financeiras, quando aplicável, é efetuado levando-se em consideração as cotações de mercado.

#### 4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A composição do saldo de contas a receber de clientes por idade de vencimento é como segue:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A vencer:	<u>1.341</u>	<u>306</u>
Até 30 dias	1.178	276
De 31 a 60 dias	72	16
De 61 a 90 dias	36	14
Acima de 91 dias	55	-
Vencidos:	<u>216</u>	<u>80</u>
Até 30 dias	59	15
De 31 a 60 dias	28	3
De 61 a 90 dias	4	7
Acima de 91 dias	125	55
A vencer + Vencidos	1.557	386
(-) Provisão para Devedores Duvidosos	(95)	-
Total Contas a Receber de Clientes	<u><u>1.462</u></u>	<u><u>386</u></u>

Do total dos títulos vencidos, R\$ 121 é considerado provável de realização pela Administração, motivo pelo qual não foi constituído Provisão para Devedores Duvidosos.

#### 5. ESTOQUES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Alimentos e bebidas	266	157
Materiais de almoxarifado e outros	229	164
Total	<u><u>495</u></u>	<u><u>321</u></u>

#### 6. FORNECEDORES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fornecedores – Alimentos e Bebidas	177	101
Fornecedores – Central de Eventos	142	142
Fornecedores – Campseg	36	32
Fornecedores – Made for Meeting	47	47
Fornecedores – Brasoftware	-	26
Fornecedores – Sanasa	56	38
Fornecedores – Assoc. Bras. Eng. Ambiental (i)	326	-
Fornecedores – Escola de Inteligência (i)	53	-
Fornecedores – Gerson Borges	43	-
Fornecedores – Rafaela L. A. S. Ltda (i)	48	-
Fornecedores – Soc. Bras. Homeopatia (i)	51	-
Fornecedores – TA Conection Brasil Viagens	26	-
Fornecedores – Outros	220	234
Total	<u><u>1.225</u></u>	<u><u>620</u></u>

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

- (i) Refere-se a valores a serem devolvidos para clientes pelo cancelamento de contratos em função da Pandemia.

## 7. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
IRRF a recolher	12	1
PIS a recolher	12	5
COFINS a recolher	55	23
ICMS a recolher	15	6
ISS a recolher	60	18
IPTU (i)	450	692
Parcelamentos (ii)	16	-
Outras obrigações fiscais	7	7
Total	<u>627</u>	<u>752</u>
Circulante	615	752
Não Circulante	<u>12</u>	<u>-</u>
Total	<u>627</u>	<u>752</u>

- (i) O IPTU provisionado em 31/12/2021 refere-se: a) R\$ 450 referente a previsão de gasto complementar com a construção do prédio, pendente de cobrança pela Prefeitura.

Em 31/12/2020, a) R\$ 450 referente a previsão de gasto complementar com a construção do prédio, pendente de cobrança pela Prefeitura; b) com o objetivo de proteger o caixa da Sociedade, em função da pandemia, a Sociedade não efetuou o pagamento de algumas parcelas do IPTU de 2020 no montante de R\$ 242 (R\$ 228 principal e R\$ 14 multa e juros).

- (ii) Em 31/07/2021 a Sociedade efetuou o parcelamento de tributos federais (INSS) com prazo de até 60 meses cujo saldo é de R\$ 16 (R\$ 4 circulante e R\$ 12 não circulante).

## 8. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Refere-se a adiantamentos recebidos de clientes da Sociedade, pelo pagamento antecipado dos serviços, antes do período de utilização, que serão compensados com os valores devidos quando da conclusão do evento.

## 9. PROVISÃO PARA RISCOS

A sociedade possui processos judiciais em andamento, perante diferentes tribunais e instâncias, de natureza trabalhista para os quais, a sociedade apresentou defesa administrativa ou judicial. A Administração e seus consultores jurídicos acreditam em decisão final favorável a sociedade, na maior parte dos processos, no momento não temos nenhum processo com risco de perda provável.

Contingências classificadas com risco de perda possível

A Sociedade tem parte em outros processos e riscos, para os quais a Administração, suportada por seus consultores jurídicos, acredita que as chances de êxito são possíveis, devido a uma base sólida de sua defesa. Essas questões não apresentam tendência nas decisões por parte dos tribunais ou outra decisão de processos similares consideradas como prováveis ou remotas e, por esse motivo, nenhuma provisão foi constituída. As reclamações relacionadas a perdas possíveis, em 31 de dezembro de 2021, estão assim representadas:

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Natureza da contingência:		
Trabalhista	<u>84</u>	<u>-</u>

## 10. OUTRAS OBRIGAÇÕES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Condomínio a pagar (i)	318	239
Taxas contratuais (ii)	446	37
Comissões agências de viagem	95	38
Provisões réveillon	121	-
Outras obrigações	<u>158</u>	<u>38</u>
Total	<u>1.138</u>	<u>352</u>

- (i) A Sociedade celebrou contrato para a administração condominial de natureza hoteleira no dia 20 de junho de 2013 com o Condomínio Royal Campinas Sul - Subcondomínio Hotel. Esse contrato terá duração de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses a contar da data de abertura do hotel.

Através deste contrato, a Sociedade prestará os serviços de administração hoteleira, incluindo a exploração conjunta de unidades hoteleiras ("Pool"), que representa o sistema unificado de investidores que congregam suas unidades autônomas para exploração pela Sociedade.

- (ii) Refere-se a taxas contratuais a pagar a RPOH, de acordo com os termos dos compromissos contratuais divulgados na nota explicativa 15 i. Em função da Pandemia houve negociação para que o pagamento das taxas, a partir de Janeiro/21, sejam postergados até a retomada das operações.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Fundo social: o fundo social, em 31 de dezembro de 2021, é composto por R\$ 3.024 (três milhões e vinte quatro mil reais), representados por:

	<u>Data Aporte</u>	<u>31/12/2021</u>
Fundo social – Aporte pré-operacional	30/06/2018	508
Fundo social – Aporte pré-operacional	31/07/2018	507
Fundo social – Aporte capital de giro	31/07/2018	998
Fundo social – Aporte capital de giro	31/08/2018	997
Fundo social – Redução fundo social (iii)	27/03/2019	(934)
Fundo social – Redução fundo social (iv)	30/06/2020	(302)
Fundo social – Aporte capital de giro	30/04/2021	171
Fundo social – Aporte capital de giro	31/05/2021	157
Fundo social – Aporte capital de giro	30/06/2021	215
Fundo social – Aporte capital de giro	31/07/2021	221
Fundo social – Aporte capital de giro	31/08/2021	41
Fundo social – Aporte capital de giro	30/09/2021	41
Fundo social – Aporte capital de giro	31/10/2021	179
Fundo social – Aporte capital de giro	30/11/2021	225
Total		<u>3.024</u>



*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

As obrigações para com cada tipo de aporte são:

- i. Pré-operacional: envolveram a prestação de serviços necessários à instalação e funcionamento do Condomínio Royal Campinas Sul, a fim de permitir o início de sua operação.
  - ii. Capital de giro: Usados na operação da atividade diária desenvolvidas pela Royal Palm Tower e para cobrir os seus gastos operacionais.
  - iii. Em 27 de março de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral, a redução do fundo social visando a compensação do prejuízo acumulado até 31 de dezembro de 2018.
  - iv. Em 25 de junho de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral, a redução do fundo social visando a compensação do prejuízo acumulado até 31 de dezembro de 2019.
- b) Dividendos: os dividendos são apurados e pagos anualmente aos sócios (ostensivos e participantes) equivalentes à sua cota-parte do fundo social da Sociedade, desde que apurado lucro no exercício e que não tenha prejuízos acumulados.
- c) Em função dos prejuízos acumulados, o total do patrimônio líquido apresenta-se negativo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 nos montantes de R\$ 2.334 e R\$ 471 respectivamente.

## 12. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita operacional bruta - Hospedagem	3.901	4.026
Receita operacional bruta - A&B	2.688	1.734
Receita operacional bruta - Outros	124	20
ICMS	(89)	(46)
COFINS	(299)	(242)
PIS	(65)	(52)
ISS	(218)	(214)
Receita operacional líquida	<u>6.042</u>	<u>5.226</u>

## 13. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Alimentos	1.072	578
Bebidas	123	97
Remuneração de pessoal	1584	1.272
Manutenção	26	19
Material de limpeza	42	26
Materiais diversos	58	58
Outros	98	88
Total de Custos Dep. A&B	<u>3.003</u>	<u>2.138</u>
Remuneração de pessoal	1.003	711
Despesas com hóspedes	170	318
Manutenção	109	56
Material de limpeza	28	13
Materiais diversos	42	49
Fee reserva (i)	104	112
Outros	164	42
Total de Custos Dep. Hosp.	<u>1.620</u>	<u>1.301</u>

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

Chamadas telefônicas	<u>16</u>	<u>14</u>
Total de Custos Dep. Outros	<u>16</u>	<u>14</u>
 Total Custos dos Prod. Vend.	 <u>4.639</u>	 <u>3.453</u>

(i) Vide nota explicativa 15i c.

## 14. DESPESAS COMERCIAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Remuneração de pessoal	696	696
Água, telefone, gás e energia	1.334	1.169
Consultoria	73	43
IPTU	560	535
Manutenção	941	1.043
Propaganda e publicidade	-	7
Seguro predial	18	19
Comissões	269	309
Fee de marketing (i)	125	106
Fee de administração (ii)	285	253
Fee de incentivo (iii)	-	52
Outras despesas comerciais e adm.	<u>171</u>	<u>157</u>
Total	<u>4.472</u>	<u>4.389</u>

(i) Vide nota explicativa 15i b;

(ii) Vide nota explicativa 15i a;

(iii) Vide nota explicativa 15i d.

## 15. COMPROMISSOS

- i) Compromissos firmados com a sócia ostensiva Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. ("RPOH")

Por conta do contrato firmado com a RPOH, a Sociedade possui os seguintes principais compromissos:

- a) Taxa de administração: a Sociedade possui o compromisso de pagar a RPOH o percentual de 4,5% (quatro e meio por cento) sobre a receita operacional líquida mensal do hotel.
- b) Taxa de remuneração pela divulgação da marca: a Sociedade deve contribuir em 2% (dois por cento) da receita operacional líquida mensal do hotel, a título de remuneração pela divulgação da marca Royal Palm Tower, marketing corporativo e comercialização junto a grandes clientes corporativos e aos segmentos estratégicos.
- c) Taxa de reservas: a Sociedade deve contribuir em 3% (três por cento) da receita líquida de hospedagem, oriundas da Central de Reservas e Atendimento da RPOH.
- d) Prêmio de performance equivalente a 10% (dez por cento) do resultado operacional da Sociedade.

(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

Ainda, a Sociedade deve reembolsar gastos cooperados incorridos em prol da Sociedade pela RPOH e pagar a participação dos lucros de suas operações, de acordo com os termos estabelecidos no Contrato de Constituição de SCP Hotel Royal Palm Tower.

ii) Compromissos firmados com os sócios participantes

Dentre as obrigações assumidas pela Sociedade com os sócios participantes, está a distribuição de dividendos em razão da participação societária na Sociedade, conforme divulgado na nota explicativa 11.

A Sociedade possui o compromisso da locação de todas as unidades do empreendimento (apartamentos) junto aos sócios participantes, por período igual ao prazo estabelecido no contrato de constituição da SCP, mencionado na nota explicativa 1.

Em 9 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral, a proposta de distribuição dos resultados a partir de 2020 somente por dividendos conforme fração ideal de cada apartamento.

iii) Fundo de reposição de ativos

A Sociedade tem o compromisso de arrecadar mensalmente o Fundo de Reposição de Ativos ("FRA") em valor percentual sobre a receita operacional bruta sendo, no primeiro ano 1%, no segundo ano 2%, no terceiro ano 3%, no quarto ano 4% e nos anos seguintes 5%. O mecanismo de utilização do FRA, bem como os percentuais de arrecadação, são estabelecidos pelo Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação firmado entre a RPOH e os sócios participantes, sendo que:

- a. Após a apuração, seu registro é efetuado em conta específica do Patrimônio Líquido contra a conta Lucros/Prejuízos Acumulados; e
- b. No mês subsequente, o mesmo valor é transferido da conta corrente para uma conta específica e vinculada, de aplicação financeira, que receberá rendimentos ao longo do tempo.

A movimentação do FRA é como segue:

	Findo em 31/12/2021		Findo em 31/12/2020	
	Ativo	Patrimônio Líquido	Ativo	Patrimônio Líquido
Saldo inicial	352	415	290	326
FRA referente Dez/19	-	-	36	-
FRA	-	-	89	89
Utilização	(352)	-	(69)	-
Rendimentos	-	-	6	-
Saldo final	-	415	352	415

Em 30 de junho de 2020, na Assembleia Geral Ordinária, em função da pandemia mencionada na nota explicativa 19, foi aprovado a suspensão, a partir de julho de 2020, da constituição do Fundo de Reposição de Ativos, assim como liberação para uso do valor aplicado para suprir necessidades de caixa.

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

**16. COBERTURA DE SEGUROS**

Os valores segurados são determinados e contratados em bases técnicas estimadas suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo imobilizado e dos estoques. É política da Sociedade manter cobertura de seguros para ativos sujeitos a riscos, em montantes julgados pela Administração suficientes para cobrir eventuais sinistros, de acordo com a natureza das atividades e a orientação de riscos feita por consultores especializados. Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros, com vigência até agosto de 2022, está assim demonstrada:

<u>Cobertura</u>	<u>Valores</u>
Incêndio, raios e explosões	100.000
Equipamentos estacionários e móveis	400
Tumultos, greves e lock-out	500
Vendaval, tornado, ciclone e granizo	1.000
Danos elétricos	800
Roubo	50
Responsabilidade civil	500
Quebra de vidro e mármore	50

**17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****a) Considerações gerais**

A Sociedade mantém operações com instrumentos financeiros cujos riscos são administrados por meio de estratégias de posições financeiras e sistemas de limites de exposição. Todas as operações estão integralmente reconhecidas na contabilidade e restritas aos instrumentos a seguir relacionados:

- Caixa e equivalentes de caixa: estão reconhecidos pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento das demonstrações financeiras, os quais se aproximam do seu valor de mercado.
- Contas a receber de clientes: comentadas e apresentadas na nota explicativa nº 4.
- Fornecedores: comentados e apresentados na nota explicativa nº 6

**b) Fatores de risco que podem afetar os negócios da Sociedade:**

Risco de preço das mercadorias: esse risco está relacionado à possibilidade de oscilação no preço dos produtos que a Sociedade vende ou no preço das mercadorias adquiridas para revenda. As receitas de vendas e principalmente o custo dos produtos e serviços vendidos afetados por alterações nos preços internacionais de seus produtos ou materiais poderão sofrer alterações. Para minimizar esse risco, a Sociedade monitora permanentemente as oscilações de preço nos mercados nacional e internacional.

Risco de taxas de juros: esse risco é oriundo da possibilidade de a Sociedade vir a sofrer perdas por conta de flutuações nas taxas de juros incidentes sobre passivos (captados) e ativos (aplicados) no mercado. Para minimizar possíveis impactos advindos de oscilações em taxas de juros, a Sociedade adota a política de diversificação, alternando a contratação de taxas fixas e variáveis (como CDI, SELIC e TJLP), com repactuações periódicas de seus contratos, visando torná-los adequados ao mercado.

Risco de crédito: advém da possibilidade de a Sociedade não receber valores decorrentes de operações de venda ou de créditos detidos com instituições financeiras,

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

gerados por operações de investimento financeiro. Para atenuar esse risco, a Sociedade adota como prática a análise detalhada da situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de um limite de crédito e o acompanhamento permanente do seu saldo devedor.

Com relação às aplicações financeiras, a Sociedade só as realiza em instituições com baixo risco de crédito. Além disso, cada instituição possui um limite máximo de saldo de aplicação, determinado pela Administração.

Risco de liquidez: a política de gestão do endividamento e de recursos de caixa prevê a utilização de linhas de crédito para gerenciar níveis adequados de liquidez de curto, médio e longo prazos.

Risco de gerenciamento de capital: advém da adoção de uma estrutura de financiamentos que consiste em uma relação entre as dívidas financeiras e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reserva de lucros), com base em práticas internas e "benchmarking".

## 18. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram concluídas e autorizadas para emissão, pela Diretoria da Sociedade, no dia 21 de fevereiro de 2022.

## 19. IMPACTOS COVID-19

Devido à pandemia, e medidas restritivas decretadas, as operações sofreram um forte declínio. A pandemia trouxe uma nova fonte de incertezas à atividade econômica global. É um momento de grave crise, cuja natureza não tem precedentes nos últimos cem anos e suas consequências sociais e econômicas já afetam a vida de todas as pessoas e empresas.

O impacto total da pandemia de COVID-19 ainda se encontra em constante evolução na data desse relatório, sendo incerto a magnitude que a pandemia terá sobre a condição financeira da Sociedade, liquidez e resultados futuros das operações.

A Administração está monitorando ativamente a situação em suas condições financeiras, liquidez, operações, fornecedores, setor e força de trabalho e desde março de 2020, baseada nas melhores informações que se encontram disponíveis sobre as consequências econômicas atuais, a Sociedade vem ajustando sua forma de operar para combater os efeitos da pandemia e, imediatamente estabelecemos atuações contra os impactos da COVID-19, sendo elas:

- Assinamos acordos coletivos com o Sindicato dos Empregados no Comércio Hoteleiro de Campinas e Região, reduzindo a jornada de trabalho e salários em até 70% de abril a dezembro de 2020 e de abril a julho de 2021.
- Criação da comissão de colaboradores junto ao sindicato para explicar o acordo coletivo.
- Cadastramos os dados dos colaboradores com jornada reduzidas no Ministério do Trabalho para recebimento do benefício emergencial.
- Revisão e suspensão de contratos não essenciais para o atual momento das operações.
- Em julho de 2020 foi realizada uma reestruturação organizacional com o objetivo de minimizar os impactos negativos do cenário atual e preparar a estrutura do Hotel para os próximos meses, o qual espera-se que sejam de baixa demanda. Essa reestruturação

*(As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração)*

Royal Palm Operadora Hoteleira Ltda. – SCP Hotel Royal Palm Tower

resultou no desligamento de 13 colaboradores. Todo o processo de reestruturação foi acompanhado pelo Sindicato.

Nesse sentido, continuaremos a revisar e modificar nossos planos à medida que as condições mudarem, para sustentabilidade e perenidade do empreendimento.



Antonio Mauricio Simões Dias  
Diretor  
CPF: 116.835.608-33



Maria Camila Simões Dias  
Diretora  
CPF: 048.067.558-93



Gilson Bezerra Alves  
Contador  
CPF 218.561.858-00  
CRC nº 1SP 232291/O-5