

MOORE STEPHENS

Hotel Adagio Alphaville

Informações Contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de Dezembro de 2017 e Relatório dos Auditores Independentes sobre a Auditoria de Informações Financeiras de Propósito Especial.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Investidores do
Hotel Adagio Alphaville – Hotelaria Accor S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hotel Adagio Alphaville (“Hotel”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel em 31 de dezembro de 2017, 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 da Seção VII, item a), da Deliberação nº 734, de 17 de março de 2015, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento da receita não faturada

Parte das receitas reconhecidas refere-se a serviços prestados e estoques consumidos pelos hóspedes mas ainda não faturados aos mesmos. (“Hóspede na Casa”), uma vez que esse faturamento é efetuado na data em os mesmos deixam o Hotel, o que as vezes ocorre após o encerramento contábil. O saldo de contas a receber derivado dos serviços e custos ainda não faturados aos hóspedes totaliza R\$ 92 mil em 31 de dezembro de 2017 e está divulgado na Nota 4 às demonstrações contábeis.

A apropriação da receita não faturada é um assunto significativo para a nossa auditoria devido às especificidades atreladas a esse processo, as quais tem correlação com o processo de coleta dos consumos de serviços e de estoques por parte dos hóspedes e a respectiva parametrização de sistemas, a fim de garantir que a receita seja contabilizada na competência correta.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a avaliação do desenho e da eficácia operacional dos controles internos implementados para o cálculo da receita não faturada, incluindo a compreensão e documentação do processo de determinação dessa receita. Adicionalmente, também, avaliamos a adequação das divulgações em nota explicativa sobre este assunto.

Outros Assuntos

Demonstrações contábeis do exercício anterior

As demonstrações contábeis de propósito especial correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, informadas para fins de comparabilidade com o exercício corrente, foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 30 de março de 2017 sem modificação.

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 da Seção VII, item a), da Deliberação CVM nº 734/15. 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 Adágio Alphaville em 31 de dezembro de 2017, 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.

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 acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Hotel ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Hotel.

MOORE STEPHENS

- 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 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 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, 08 de junho de 2018.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Audítores e Contadores
CRC 2SP019.874/O-3



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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 31 DEZEMBRO DE 2016

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

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e equivalentes de caixa	3	2	1
Contas a receber de clientes	4	973	11
Estoques	5	123	-
Impostos a recuperar		10	-
Outras contas a receber	6	102	3
Despesas antecipadas	7	18	-
Total do ativo circulante		1.228	15
TOTAL DO ATIVO		1.228	15

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Fornecedores	8	248	202
Impostos e contribuições a recolher		63	7
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	9	352	96
Adiantamentos de clientes		-	2
Outros passivos	10	189	-
Total do passivo circulante		852	307
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	11	954	236
Provisão para reserva de reposição		15	-
Total do passivo não circulante		969	236
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Prejuízos Acumulados		(593)	(528)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO		1.228	15

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	12	7.208	10
Custo dos Produtos e Serviços Vendidos	13	(2.181)	(64)
LUCRO BRUTO/ PREJUÍZO BRUTO		5.027	(54)
DESPESAS OPERACIONAIS			
Com vendas	13	(379)	(0)
Gerais e administrativas	13	(3.764)	(469)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	13	(969)	(5)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(85)	(528)
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(9)	(0)
Receitas financeiras		36	-
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(57)	(528)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(57)	(528)

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE – HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO EXERCÍCIO FINDO 31 DE DEZEMBRO
DE 2017

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

	Reservas de lucros	
	Lucros/ Prejuízos Acumulados	Total atribuível aos Controladores
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	-	-
Prejuízo do exercício	(528)	(528)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	(528)	(528)
Prejuízo do exercício	(57)	(57)
Outros resultados abrangentes	(8)	- 8
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	(593)	(593)

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO FINDO 31 DE DEZEMBRO DE 2017.

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(57)	(528)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	(8)	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(66)</u>	<u>(528)</u>

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO 31 DE DEZEMBRO DE 2017.

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício	(57)	(528)
Ajustes por:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	13	-
Provisão para reserva de reposição	15	-
Provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR	192	(0)
Outros Resultados Abrangentes	(8)	
(Aumento) Redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(975)	(11)
Estoques	(123)	-
Impostos a recuperar	(10)	-
Outras contas a receber	(99)	(3)
Despesas antecipadas	(18)	-
Aumento (Redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	46	202
Impostos e contribuições a recolher	56	7
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	63	96
Adiantamentos de clientes	(2)	2
Outros passivos	189	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(718)</u>	<u>(235)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes Relacionadas	718	236
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>718</u>	<u>236</u>
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>1</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2	1
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>1</u>	<u>1</u>

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Adagio Alphaville (“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 e a exploração de bar, restaurante e sauna, atividades turísticas e similares. O Hotel está localizado na Alameda Mamoré, 809 - Barueri - SP e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2016, dispondo de 336 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a HESA 84 – Investimentos Imobiliários Ltda. (“Locadora”).

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As Demonstrações Contábeis do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com a Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 734, de 17 de março de 2015.

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 tratar-se 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 período, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por tratar-se 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.

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

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 existente, 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) Ativos financeiros

Estão classificados nas seguintes categorias específicas: (1) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (2) investimentos mantidos até o vencimento; (3) ativos financeiros disponíveis para venda; e (4) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

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 tem seu caixa transferido diariamente para a Matriz. A administração do caixa é central e é administrada em nível de estrutura jurídica.

iii.2) Passivos financeiros

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 2017, esses passivos compreendem outras contas a pagar.

iv) Contas a receber de clientes e outras e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As contas a receber de clientes e cartão de crédito estão registradas pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa, se aplicável.

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

Essa provisão é constituída com base no montante de títulos vencidos há mais de 45 dias, critério considerado suficiente 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.

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

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

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

viii) Fundo de Reposição de Ativos

De acordo com o contrato de locação do imóvel vigente até o mês de novembro de 2026, o fundo é calculado aplicando-se 2% sobre a receita bruta mensal a partir do segundo ano de operação, destinado exclusivamente à compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional. O fundo de reserva deverá ser controlado por 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".

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

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, "fees" pagos pelo uso da marca e da estrutura administrativa provida pela Matriz 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" são calculados aplicando-se 4% sobre a receita de hospedagem bruta mensal.

Os "marketing fees" referem-se ao pagamento referente à divulgação da marca por variados meios de comunicação. Esses "fees" são calculados aplicando-se 2% sobre a receita operacional bruta mensal.

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. Os "fees" variam conforme as ações desenvolvidas pela Matriz para aumentar a quantidade de beneficiários.

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.

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2017

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Caixa	<u>2</u>	<u>1</u>

Devido à característica de uma filial, diariamente o caixa do Hotel é transferido para a Matriz, que administra centralmente os recursos financeiros dos hotéis da rede.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Agências e Empresas	570	0
Administradoras de Cartão de Crédito	320	11
Hóspede na Casa	92	0
Outros	5	0
Total	<u>987</u>	<u>11</u>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
A vencer	661	11
Vencidos de 0 a 30 dias	290	0
Vencidos de 31 a 60 dias	27	0
Vencidos de 61 a 90 dias	9	0
Total	<u>987</u>	<u>11</u>
Provisão para créditos de liquidação Duvidosa	(14)	0
Total	<u>973</u>	<u>11</u>

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Estoque de Alimentos e Bebidas	96	-
Estoque de Almojarifado	27	-
Total	<u>123</u>	<u>-</u>

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	31/12/2017	31/12/2016
Adiantamento de Empregados	2	-
Adiantamento a Fornecedor	14	-
Repasse para Hotéis	86	3
Total	102	3

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	31/12/2017	31/12/2016
Despesas Antecipadas de Benefícios	13	-
Despesas Antecipadas de Aluguéis	3	-
Outros	2	-
Total	18	-

8. FORNECEDORES

	31/12/2017	31/12/2016
Fornecedores de Mercadorias	103	64
Fornecedores de Serviços	49	95
Água, energia, telefone e gás	0	8
Outros	96	35
Total	248	202

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	31/12/2017	31/12/2016
Provisão de férias e encargos	146	51
Encargos e contribuições a pagar	58	45
Participação nos Lucros e Resultados - PLR	148	-
Total	352	96

10. OUTROS PASSIVOS

	31/12/2017	31/12/2016
Aluguéis a pagar	179	-
Repasse para Terceiros	(36)	-
Provisão para gastos diversos	46	-
Total	189	-

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

11. PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos valores de repasses entre o hotel e a matriz, referente à despesa do Grupo, conforme segue:

Hotel	Natureza dos Serviços	31/12/2017	31/12/2016
Hotelaria Accor Brasil	Remessa Bancária	(396)	230
Hotelaria Accor Brasil	Honorários Serviços Administrativos	743	0
Hotelaria Accor Brasil	Repasses para Operadora Hoteleira	464	(2)
Hotelaria Accor Brasil	Honorários Serviços Administrativos CAF	143	8
	Total	954	236

12. RECEITA LIQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	2017	2016
Hospedagem	6.586	8
Alimentos e bebidas	806	2
Outros serviços administrativos	235	1
Total da receita operacional bruta	7.627	11
Impostos sobre vendas e serviços	(419)	(1)
Total	7.208	10

13. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	2017	2016
Custo de Pessoal	2.919	82
Custo de Prestação de Serviço de Hospedagem	214	-
Custo de Alimentos e Prestação de Serviços nos Restaurantes	263	-
Custo de Vendas de Outros Serviços	388	-
Lavanderia	207	-
Água, Energia e Gás	629	-
Publicidade e Marketing	37	-
Comissões de Cartões de Crédito	129	-
Fees - Cartões de Fidelidade Accor	82	-
Fees - Royalties de Uso da Marca	263	-
Fees - Sales / Marketing	153	-
Serviços de Tecnologia	275	-
Honorários	237	4
Gastos com Veículos e Deslocamentos	50	-
Despesas com Informática	74	-
Impostos e Taxas	12	-
Manutenção	374	-
Arrendamento	662	-
Despesas Pré-Operacionais	-	452
Despesas Administrativas	325	-
Total	7.293	538

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(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>2017</u>	<u>2016</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	2.181	64
Despesas gerais e administrativas	3.764	469
Despesas com vendas	379	-
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	969	5
Total	<u>7.293</u>	<u>538</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de Dezembro de 2017, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Ativos financeiros:</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	2	1
Contas a receber de clientes	973	11
Outras contas a receber	102	3
Total	<u>1.077</u>	<u>15</u>
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Passivos financeiros:</u>		
Fornecedores	248	202
Partes relacionadas	954	236
Total	<u>1.202</u>	<u>438</u>

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 ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(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 de 2017, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de Dezembro de 2017, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

15. CONTINGENCIA TRABALHISTA

Em 31 de dezembro de 2017 existem questões de natureza trabalhistas que foram avaliadas pelos assessores jurídicos como probabilidade de perda possível, no valor de R\$ 34 mil.

16. COMPROMISSOS

Contratos 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 pelo prazo de 9 anos e 11 meses, com início a partir de 19 de dezembro de 2016, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato em 31 de Dezembro de 2017 foi de R\$ 662 mil.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mínima de aluguel no montante de R\$ 39 mil ou o equivalente a 84% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento, dos dois o que for maior, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da representante e o fundo de renovação de ativos.

17. 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 locação.

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

A política da Accor é manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório em face dos riscos envolvidos. Em 31 de dezembro de 2016, o seguro contratado foi da seguradora Allianz Seguros S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2017, e as coberturas para o Hotel podem ser assim resumidas:

<u>Item</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada</u>
Seguro Garantia	Prédio	74.837
	Mobiliário	13.418
	Lucros Cessantes (24 meses)	797

18. 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 28 de Fevereiro de 2018.
