

***Hotel Novotel Rio de Janeiro Porto Atlântico***

Demonstrações Contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis de Propósito Especial.

# MOORE STEPHENS

---

Moore Stephens Lima Lucchesi  
Auditores e Consultores  
Av. Vereador José Diniz, 3.707- 4º andar  
São Paulo – SP  
CEP: 04603 905  
Tel: 55 + 11 5561 2230  
Fax: 55 + 11 5531 6007  
[mssp@msbrasil.com.br](mailto:mssp@msbrasil.com.br)  
[www.msbrasil.com.br](http://www.msbrasil.com.br)

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Investidores do  
Hotel Novotel Rio de Janeiro Porto Atlântico – Hotelaria Accor S.A.

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hotel Novotel Rio de Janeiro Porto Atlântico (“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 que 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\$ 28 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 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 de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRSs*”) e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Novotel Rio de Janeiro Porto Atlântico 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**

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 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, 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 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**  
**Auditores e Contadores**  
**CRC 2SP019.874/O-3**



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

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - 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**

<b>CIRCULANTE</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>Explicativa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	3	25	22
Contas a receber de clientes	4	661	2.561
Estoques	5	114	91
Outras contas a receber	6	67	-
Despesas antecipadas	7	78	25
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>945</b>	<b>2.699</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>945</b>	<b>2.699</b>

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>Explicativa</b>		
Fornecedores	8	237	121
Impostos e contribuições a recolher		114	37
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	9	475	404
Adiantamentos de clientes		45	-
Outros passivos	10	68	310
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>939</b>	<b>872</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Partes relacionadas	11	3.688	1.483
Provisão para fundo de reposição de ativos		89	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>3.777</b>	<b>1.483</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Lucros (Prejuízos) Acumulados		<b>(3.771)</b>	<b>344</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>945</b>	<b>2.699</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - 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>01/01/2017 a 31/12/2017</u>	<u>01/08/2016 a 31/12/2016</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	12	7.340	4.022
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	13	(6.153)	(2.095)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<u><b>1.187</b></u>	<u><b>1.927</b></u>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>			
Com vendas	13	(540)	(177)
Gerais e administrativas	13	(3.944)	(1.221)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	13	(834)	(208)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<u><b>(4.131)</b></u>	<u><b>321</b></u>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Despesas financeiras		-	(3)
Receitas financeiras		16	26
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<u><b>(4.115)</b></u>	<u><b>344</b></u>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DO PERÍODO</b>		<u><u><b>(4.115)</b></u></u>	<u><u><b>344</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LIQUIDO NEGATIVO DO EXERCÍCIO FINDO  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

	<u>Reserva de Lucros</u> <u>Lucros/ Prejuízos</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total atribuível</u> <u>aos Controladores</u>
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016</b>	<b>344</b>	<b>344</b>
Prejuízo do exercício	(4.115)	(4.115)
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017</b>	<b><u>(3.771)</u></b>	<b><u>(3.771)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis de propósito especial.



HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017.

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

	<u>01/01/2017 a</u> <u>31/12/2017</u>	<u>01/08/2016 a</u> <u>31/12/2016</u>
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(4.115)	344
<b>RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO</b>	<b><u>(4.115)</u></b>	<b><u>344</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017.

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

	<u>01/01/2017 a</u> <u>31/12/2017</u>	<u>01/08/2016 a</u> <u>31/12/2016</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (Prejuízo) do período	(4.115)	344
Ajustes por:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1	-
Provisão para reserva de reposição	89	-
Provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR	145	70
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber de clientes	1.899	(2.561)
Estoques	(23)	(91)
Outras contas a receber	(67)	-
Despesas antecipadas	(53)	(25)
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores	116	121
Impostos e contribuições a recolher	77	37
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(74)	334
Adiantamentos de clientes	45	-
Outros passivos	(242)	310
<b>Caixa gerado aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(2.202)</b>	<b>(1.461)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Partes Relacionadas	2.205	1.483
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>2.205</b>	<b>1.483</b>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>3</b>	<b>22</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	22	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	25	22
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>3</b>	<b>22</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis de propósito especial.

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 Novotel RJ Porto Atlântico (“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 Professor Pereira Reis, 49 – Bairro Santo Cristo – Rio de Janeiro/RJ, e teve início das suas atividades em 31 de julho de 2016, dispondo de 195 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Arrakis Empreendimento Imobiliário 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 Demonstração 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 período, 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 período.

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 NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 Junho de 2026, o Fundo será constituído a partir do prazo de carência de dois meses contados da data do início das atividades operacionais do Hotel e os valores mensais do mesmo serão descontados do Aluguel devido aos investidores. Os valores que comporão o Fundo serão equivalentes a 2% sobre da receita operacional bruta mensal com aumentos sucessivos de 1% até o 5º ano de operação. O fundo de reserva deverá ser controlado por uma conta-corrente a ser aberta em nome do Condomínio do Hotel, exclusivamente destinada a essa finalidade. Toda e qualquer aquisição realizada com os valores do fundo, serão efetuadas pela Accor, em nome do Condomínio.

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 NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 Novotel e da estrutura operacional. Esses “*fees*” são calculados aplicando-se 2% sobre a receita de hospedagem bruta mensal, em seu primeiro ano de operação, 3% em seu segundo ano de operação, e 4% a partir do terceiro ano de operação.

Os “*marketing fees*” referem-se ao pagamento referente à divulgação da marca por variados meios de comunicação. Esses “*fees*” são calculados aplicando-se 1% sobre a receita operacional bruta mensal, em seu primeiro ano de operação, 1,5% em seu segundo ano de operação, e 2%, a partir do terceiro ano de operação.

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.

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Caixa	25	22
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>22</b>

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Agências e Empresas	336	130
Administradoras de Cartão de Crédito	291	141
Hospede na Casa	28	2.284
Outras	6	6
<b>Total</b>	<b>661</b>	<b>2.561</b>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
A vencer	586	2.536
Vencidos de 0 a 30 dias	75	23
Vencidos de 31 a 60 dias	1	2
<b>Total</b>	<b>662</b>	<b>2.561</b>
Provisão para créditos de liquidação Duvidosa	-1	0
<b>Total</b>	<b>661</b>	<b>2.561</b>

5. ESTOQUES

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Estoque de Alimentos e Bebidas	63	61
Estoque de Almocharifado	51	30
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>91</b>

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Adiantamento de Empregados	16	-
Adiantamento a Fornecedor	5	-
Repasses para Hotéis	34	-
Investidores	12	-
<b>Total</b>	<b><u>67</u></b>	<b><u>-</u></b>

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Despesas Antecipadas de Benefícios	21	18
Despesas Antecipadas de IPTU	57	-
Despesas Antecipadas de Seguros	-	7
<b>Total</b>	<b><u>78</u></b>	<b><u>25</u></b>

8. FORNECEDORES

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fornecedores de Mercadorias	73	65
Fornecedores de Serviços	145	20
Outros	19	36
<b>Total</b>	<b><u>237</u></b>	<b><u>121</u></b>

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Provisão de férias e encargos	189	163
Encargos e contribuições a pagar	88	93
Participação nos Lucros e Resultados – PLR	187	70
Dissídio	11	78
<b>Total</b>	<b><u>475</u></b>	<b><u>404</u></b>



**HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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

10. OUTROS PASSIVOS

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Aluguéis a pagar	-	66
Repasse para Terceiros	2	1
Créditos Não Identificados	50	217
Provisão para gastos diversos	-	6
Provisão para prestação de serviços	16	20
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>310</b>

11. PARTES RELACIONADAS

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

<b>Hotel</b>	<b>Natureza dos Serviços</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Hotelaria Accor Brasil	Remessa Bancária	3.715	2.203
Hotelaria Accor Brasil	Honorários Serviços Administrativos	624	128
Hotelaria Accor Brasil	Repasses para Operadora Hoteleira	-796	-920
Hotelaria Accor Brasil	Honorários Serviços Administrativos CAF	145	72
<b>Total</b>		<b>3.688</b>	<b>1.483</b>

12. RECEITA LIQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hospedagem	4.485	3.493
Alimentos e bebidas	3.141	776
Outros serviços administrativos	453	112
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>8.079</b>	<b>4.381</b>
Impostos sobre vendas e serviços	-739	-359
<b>Total</b>	<b>7.340</b>	<b>4.022</b>

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

13. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Custo de Pessoal	4.521	1.952
Custo de Prestação de Serviço de Hospedagem	286	63
Custo de Alimentos e Prestação de Serviços nos Restaurantes	1.086	305
Custo de Vendas de Outros Serviços	269	121
Lavanderia	275	53
Água, Energia e Gás	1.295	291
Publicidade e Marketing	280	58
Comissões de Cartões de Crédito	141	26
<i>Fees</i> - Cartões de Fidelidade Accor	75	20
<i>Fees</i> - Royalties de Uso da Marca	111	11
<i>Fees</i> - Sales / Marketing	100	11
Serviços de Tecnologia	358	136
Honorários	231	60
Gastos com Veículos e Deslocamentos	26	11
Despesas com Informática	193	39
Impostos e Taxas	65	19
Manutenção	570	131
Arrendamento	399	0
Despesas Administrativas	<u>1.190</u>	<u>394</u>
<b>Total</b>	<u><b>11.471</b></u>	<u><b>3.701</b></u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	6.153	2.095
Despesas gerais e administrativas	3.944	1.221
Despesas com vendas	540	177
Outras despesas e receitas operacionais líquidas	<u>834</u>	<u>208</u>
<b>Total</b>	<u><b>11.471</b></u>	<u><b>3.701</b></u>

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

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>
<b>Ativos financeiros:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	25	22
Contas a receber de clientes	661	2.561
Outras contas a receber	<u>67</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><b>753</b></u>	<u><b>2.583</b></u>
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Passivos financeiros:</b>		
Fornecedores	237	121
Partes relacionadas	<u>3.688</u>	<u>1.483</u>
<b>Total</b>	<u><b>3.925</b></u>	<u><b>1.604</b></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.

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.

HOTEL NOVOTEL RIO DE JANEIRO PORTO ATLÂNTICO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

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. 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 31 de julho 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\$ 399 mil.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mensal do aluguel o equivalente a 83% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da representante e o fundo de reserva e renovação de ativos.

## 16. 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.

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	46.485
	Mobiliário	12.396
	Lucros Cessantes	0

## 17. 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 15 de fevereiro de 2018.

.....