

**NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**

**RELATÓRIO SOBRE O EXAME DAS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PERÍODO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Investidores e Administradores do
Novotel SP Nova Berrini - Hotelaria Accor Brasil S.A
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Novotel SP Nova Berrini ("Hotel"), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2018, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio negativo e dos fluxos de caixa para o período de 04 de julho a 31 de dezembro de 2018, 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 Novotel SP Nova Berrini em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 04 de julho a 31 de dezembro de 2018, de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme requerido pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 602, de 28 de agosto de 2018.

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". Somos independentes em relação à entidade, 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.

Outros assuntos - Restrição ao uso e distribuição das demonstrações contábeis

Conforme mencionado e detalhado na Nota Explicativa 2c, as demonstrações contábeis foram elaboradas exclusivamente com o objetivo de atender às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 602, de 28 de agosto de 2018, com relação ao empreendimento hoteleiro denominado Novotel SP Nova Berrini, operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. Assim, as referidas demonstrações contábeis expressam apenas as transações do Novotel SP Nova Berrini na sua condição de filial e empreendimento operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. e são destinadas a fornecer informações contábeis a usuários específicos. Portanto, essas demonstrações, apresentadas como parte deste relatório, não alcançam a totalidade das transações e saldos contábeis da Hotelaria Accor Brasil S.A.. Dessa forma, não é recomendável que

as referidas demonstrações contábeis sejam distribuídas ou utilizadas por outros usuários, pois podem 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 do 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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, 22 de fevereiro de 2019

BOUCINHAS, CAMPOS & CONTI
Auditores Independentes S/S
CRC-2-SP 5.528/O-2



João Paulo Antonio Pompeo Conti
Contador
CRC 1SP 057611/O-0

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

A T I V O

	Nota	2018
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	3	12
Contas a receber de clientes	4	1.343
Estoques	5	131
Impostos a recuperar		11
Despesas antecipadas	6	295
Outras contas a receber	7	23
		1.815
NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		
Partes relacionadas	8	320
		320
TOTAL DO ATIVO		2.135

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
CIRCULANTE		
Fornecedores	9	355
Impostos e contribuições a recolher	10	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	11	574
Adiantamentos de clientes		3
Outros passivos	12	114
		<u>1.230</u>
 NÃO CIRCULANTE		
Provisão para reserva de reposição		74
		<u>74</u>
 PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Lucros acumulados		831
		<u>831</u>
 TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>2.135</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO
PERÍODO DE 04 DE JULHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	13	8.748
CUSTO DOS SERVIÇOS VENDIDOS	14	(4.099)
LUCRO BRUTO		4.649
DESPESAS OPERACIONAIS		
Com vendas	14	(479)
Gerais e administrativas	14	(2.716)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	14	(706)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		748
RESULTADO FINANCEIRO		
Despesas financeiras		(2)
Receitas financeiras		85
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO DE 04 DE JULHO A
31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	2018
LUCRO DO PERÍODO	831
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LIQUIDO DO PERÍODO DE 04 DE
JULHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	Lucros acumulados	Total
Saldo em 04 de julho de 2018	-	-
Lucro do período	831	831
Saldo em 31 de dezembro de 2018	831	831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DO PERÍODO DE 04 DE JULHO A
31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	<u>2018</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Lucro líquido do período	831
Ajustes por:	
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	8
Provisão para reserva de reposição	74
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	220
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:	
Contas a receber de clientes	(1.351)
Estoques	(131)
Impostos a recuperar	(11)
Outras contas a receber	(23)
Despesas antecipadas	(295)
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:	
Fornecedores	355
Impostos e contribuições a recolher	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	354
Adiantamentos de clientes	2
Outros passivos	114
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>332</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Partes relacionadas	(320)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	<u>(320)</u>
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>12</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	12
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>12</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”) é uma filial da Hotelaria Accor Brasil S.A. (“Matriz” ou “Accor” ou Operadora Hoteleira). As principais atividades do Hotel são a exploração de atividades hoteleiras em geral, a exploração de bar, restaurante e sauna, atividades turísticas e similares. O Hotel está localizado na Rua Henri Dunant, nº 792 – São Amaro – São Paulo/SP, e teve início das suas atividades em 04 de julho de 2018, dispondo de 209 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Odebrecht Realizações SP 16 - Empreendimento Imobiliário S.A. (“Locadora”).

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis do período findo em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 18 de janeiro de 2019.

a) Declaração de conformidade

As Informações Contábeis de propósito especial do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

b) Base de elaboração

As Informações Contábeis de propósito especial foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, se houver, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

c) Estrutura jurídica e base de comparação das informações contábeis 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 informações contábeis de propósito especial representam exclusivamente a operação do Hotel no período, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

Por tratar-se de uma filial, informações 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.

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das informações 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:

i) Moeda funcional e de apresentação das informações 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. 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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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 informações contábeis de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro 2018, 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.

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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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 Informações 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 Renovação e Reposição de Ativos

De acordo com o contrato de locação do imóvel vigente até o mês setembro de 2027, o fundo é calculado sobre a receita operacional bruta mensal, 1% no primeiro ano de operação do hotel, 2% no segundo ano de operação, 3% no terceiro ano de operação, 4% no quarto ano de operação, 5% a partir do quinto ano de operação. Destinado exclusivamente à compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional, com prazo de carência para o início da provisão de dois meses. O fundo de reserva deverá ser controlado por uma conta corrente destinada a esse fim.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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 Informações Contábeis de propósito especial tomadas em conjunto.

x) Avaliação da recuperação de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída a provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas, se houver, são classificadas na rubrica “Outras despesas operacionais, líquidas”.

xi) Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para o Hotel e quando puder ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

As receitas com hospedagem são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de “check-out”.

xii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

Composto pelos valores baixados dos estoques de alimentos, bebidas, “kits” de higiene para os hóspedes (“kit amenities”), gastos com pessoal (fixos e temporários - parte operacional), gastos com serviços de lavanderia para higienização de uniformes e enxovais e gastos com água, energia e gás.

xiii) Despesas

1) Com vendas

Referem-se aos gastos com artigos para hóspedes, comissões pagas às operadoras de cartões de crédito e agências de turismo, cortesia e músicos.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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 sazonal 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 a 2% durante o primeiro ano, 3% durante o segundo ano e 4% a partir do terceiro ano sobre a receita bruta de hospedagem mensal.

Os “marketing fees” referem-se ao pagamento referente à divulgação da marca por variados meios de comunicação. Esses “fees” são calculados aplicando-se 1% durante o primeiro ano, 1,5% durante o segundo ano e 2% a partir do terceiro ano 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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

xv) Pré-Operação

Fase que antecede a abertura hotel e são ajustadas todas as operações para a inauguração. Há a incidência de despesas de salários e encargos correspondentes ao pessoal contratado, gastos de publicidade e promoção, material pedagógico dos estágios e treinamentos, capital de giro inicial, entre outros.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2018
Caixa	12
Total	12

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

	2018
Agências e empresas	643
Administradoras de cartão de crédito	697
Hospede na casa	5
Outras	6
Total	1.351
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(8)
Total	1.343

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	2018
A vencer	1.210
Vencidos de 0 a 30 dias	100
Vencidos de 31 a 60 dias	41
Total	1.351

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

5. ESTOQUES

	2018
Estoque de alimentos e bebidas	84
Estoque de almoxarifado	47
Total	131

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	2018
Despesas antecipadas de benefícios	42
Despesas antecipadas de IPTU	245
Despesas antecipadas de seguros	3
Outros	5
Total	295

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	2018
Adiantamento de empregados	23
Total	23

8. PARTES RELACIONADAS

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

		2018
Hotelaria Accor Brasil	Remessa bancária	1.433
Hotelaria Accor Brasil	Honorários serviços administrativos	(388)
Hotelaria Accor Brasil	Repasses para operadora hoteleira	(613)
CSC	Honorários serviços administrativos CSC	(112)
Total		320

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

9. FORNECEDORES

	2018
Fornecedores de mercadorias	208
Fornecedores de serviços	115
Outros	32
Total	355

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	2018
ICMS	6
INSS	4
IRRF	4
ISS	66
PIS / COFINS / CSLL	105
Total	185

11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	2018
Provisão de férias e encargos	212
Encargos e contribuições a pagar	141
Participação nos lucros e resultados - PLR	220
Dissídio	1
Total	574

12. OUTROS PASSIVOS

	2018
Gastos operacionais	3
Provisão para auditoria externa	7
Provisão para prestação de serviços	55
Provisão para auditoria externa	7
Provisão para seguros	5
Provisão para TI	37
Total	114

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

13. RECEITA LIQUIDA

	2018
Hospedagem	7.060
Alimentos e bebidas	1.953
Outros serviços administrativos	555
Total da receita operacional bruta	9.568
Impostos sobre vendas e serviços	(820)
Total	8.748

14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	2018
Custo de pessoal	2.686
Custo de prestação de serviço de hospedagem	219
Custo de alimentos e prestação de serviços restaurantes	487
Custo de vendas de outros serviços	353
Lavanderia	252
Água, energia e gás	589
Publicidade e marketing	44
Comissões de cartões de crédito	180
Fees - Cartões de fidelidade Accor	106
Fees - Royalties de uso da marca	106
Fees - Sales / Marketing	72
Serviços de tecnologia	270
Honorários	190
Gastos com veículos e deslocamentos	7
Despesas com informática	155
Impostos e taxas	13
Manutenção	135
Arrendamento	1.734
Outras	21
Despesas administrativas	381
Total	8.000

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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

	2018
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	4.099
Despesas gerais e administrativas	2.716
Despesas com vendas	479
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	706
Total	8.000

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de dezembro 2018, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

	2018
Caixa e equivalentes de caixa	12
Contas a receber de clientes	1.343
Partes relacionadas	320
Outras contas a receber	23
Total	1.698

Passivos financeiros:

	2018
Fornecedores	355
Total	355

b) Gestão do risco de capital

A Matriz administra o capital do Hotel para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das obrigações e do patrimônio. Por decisão da Administração da Matriz, os funcionários do Hotel que são encarregados pela sua administração não estão autorizados a captar recursos com terceiros sem a sua expressa autorização.

A Administração é da opinião que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas informações financeiras Intermediárias de propósito especial pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima à do balanço.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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.

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 2018, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro 2018, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
(Em milhares de reais)

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 04 de julho de 2018, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato em 31 de dezembro foi de R\$ 1.734 mil.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mensal mínima do aluguel o equivalente a R\$ 24.300,00 (base novembro/2013) reajustado anualmente pelo IGP-M ou 83% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento, o que for maior, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da representante e o fundo de reserva e 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.

A política da Accor é manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório em face dos riscos envolvidos. Em 04 de julho de 2018, o seguro contratado foi da seguradora Allianz Seguros S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2018, 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	48.039
	Mobiliário	14.782
	Lucros Cessantes	11.699
