

Hotel Adagio São Bernardo do Campo

Demonstrações contábeis de propósito especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 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
mssp@mssl.com.br
www.msbrasil.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do
Hotel Adagio São Bernardo do Campo – Hotelaria Accor S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel Adagio São Bernardo do Campo (“Hotel”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel em 31 de dezembro de 2018, 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 mencionadas no Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis de propósito especial”. Somos independentes em relação ao Hotel, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da Governança pelas demonstrações contábeis de propósito especial

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de 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.

MOORE STEPHENS

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 de propósito especial

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.
- 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.

Outros assuntos

Restrição de uso e distribuição

Estas demonstrações contábeis de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionadas no Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Como resultado, estas demonstrações contábeis de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRSs”) e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Adagio São Bernardo do Campo em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data. As demonstrações contábeis de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 22 de março de 2019.

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



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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e equivalentes de caixa	3	38	13
Contas a receber de clientes	4	531	324
Estoques	5	29	6
Despesas antecipadas	6	27	1
Outras contas a receber	7	15	111
Total do ativo circulante		640	455
TOTAL DO ATIVO		640	455

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores	8	97	49
Impostos e contribuições a recolher	9	47	28
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	10	200	70
Adiantamentos de clientes		22	15
Outros passivos	11	10	52
Total do passivo circulante		376	214
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	12	236	324
Total do passivo não circulante		236	324
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Lucros (Prejuízos) Acumulados		28	(83)
Total do patrimônio líquido		28	(83)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		640	455

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DO PERÍODO DE 4 DE SETEMBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>04/09/2017 a 31/12/2017</u>
Receita líquida de vendas e serviços prestados	13	4.796	919
Custo dos produtos vendidos e serviços	14	(2.473)	(506)
LUCRO BRUTO		2.323	413
DESPESAS OPERACIONAIS			
Com vendas	14	(257)	(43)
Gerais e administrativas	14	(1.516)	(332)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	14	(469)	(136)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		81	(98)
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(3)	-
Receitas financeiras		33	15
LUCRO (PREJUÍZO) EXERCÍCIO/PERÍODO	LÍQUIDO DO	111	(83)

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DO PERÍODO DE 4 DE SETEMBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2018</u>	<u>04/09/2017 a 31/12/2017</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício/período	111	(83)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>111</u>	<u>(83)</u>

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
E DEZEMBRO DE 2018 E DO PERÍODO DE 4 DE SETEMBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 04 de setembro de 2017	-	-
Prejuízo líquido do exercício/período	(83)	(83)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(83)	(83)
Lucro líquido do exercício/período	111	111
Saldo em 31 de dezembro de 2018	28	28

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DO PERÍODO DE 4 DE SETEMBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício/período	111	(83)
Ajustes por:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	19	-
Provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR	51	21
(Aumento) Diminuição dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(226)	(324)
Estoques	(23)	(6)
Despesas antecipadas	(26)	(1)
Outras contas a receber	96	(111)
Aumento (Diminuição) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	27	49
Impostos e contribuições a recolher	19	28
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	79	49
Adiantamentos de clientes	27	15
Outros passivos	(41)	52
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	113	(311)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes Relacionadas	(88)	324
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(88)	324
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	25	13
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	13	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	38	13
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	25	13

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Adagio São Bernardo do Campo (“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 Praça Samuel Sabatti, 222 – São Bernardo do Campo/SP e iniciou suas atividades em 04 de setembro de 2017, dispondo de 112 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Sei S.B.C. Empreendimento Imobiliário SPE - Ltda (“Locadora”).

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com o Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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

b) Base de elaboração

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

c) Estrutura jurídica e base de comparação das demonstrações contábeis de propósito especial

Por se tratar de uma filial da Accor, o Hotel não dispõe de todas as características de uma sociedade anônima, assim como sua Matriz. Estas demonstrações contábeis de propósito especial representam exclusivamente a operação do Hotel no exercício, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por se tratar de uma filial, as demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel não possuem capital social integralizado ou ações, distribuição de dividendos ou reservas de lucros. A demonstração das mutações do patrimônio líquido do Hotel demonstra apenas os lucros ou prejuízos acumulados no exercício.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

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:

i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis de propósito especial

A Administração definiu o real (R\$) como sua moeda funcional, por refletir mais adequadamente o principal ambiente econômico em que ela opera.

ii) Transações em moeda estrangeira

Quando existentes, são contabilizadas pela taxa de conversão do dia da transação. Os ativos e passivos denominados em moedas estrangeiras são convertidos para reais (R\$) utilizando a taxa de câmbio em vigor na data das demonstrações contábeis de propósito especial. As variações cambiais são reconhecidas na demonstração do resultado à medida que ocorrem.

iii) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Hotel for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, quando aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

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 30 de setembro de 2018, esses passivos compreendem outras contas a pagar.

iv) Contas a receber de clientes e outras e provisão para créditos de liquidação duvidosa (redução ao valor recuperável de ativos financeiros)

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

v) Estoques

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

vi) Adiantamentos de clientes

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

vii) Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. Nos casos de liquidação possível, é apenas feita divulgação em nota explicativa.

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

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for 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, conforme prática amplamente adotada no mercado hoteleiro.

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

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 16) vigente até o mês de agosto de 2027, o Fundo de Renovação e Reposição de Ativos será constituído a partir do segundo ano de operação, destinado exclusivamente a compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional, sendo os respectivos valores mensais descontados do Aluguel devido. Os valores que comporão o Fundo de Reposição de Ativos serão equivalentes a 2% sobre a receita operacional bruta mensal a partir do segundo ano de operação com aumentos sucessivos de 1% até o 5º ano de operação. Os recursos do fundo de renovação e reposição de ativos são controlados (no Condomínio) através de uma conta corrente destinada a esse fim.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

ix) Ajuste a valor presente

Quando aplicável, os ativos e passivos monetários de longo prazo são ajustados pelo seu valor presente e os de curto prazo quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações contábeis de propósito especial tomadas em conjunto.

x) Avaliação da recuperação de ativos

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

xi) Reconhecimento de receita

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

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

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

xii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

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

xiii) Despesas

1) Com vendas

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

2) Gerais e administrativas

Renovação de enxovais, gastos com folha de pagamento, manutenções de software, “*fees*” pagos pelo uso da marca e da estrutura administrativa provida pela Matriz e participação no programa de fidelidade.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

Essas despesas categorizadas são diretamente influenciadas pela taxa de ocupação do Hotel, acompanhando sua flutuação nos períodos sazonais durante o exercício.

Os “*fees*” são, em sua maioria, calculados a partir da aplicação de percentuais sobre as receitas do Hotel, acompanhando sua flutuação nos 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.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa	38	13
Total	38	13

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.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Agências e Empresas	341	131
Administradoras de Cartão de Crédito	208	167
Hospede na Casa	-	26
Outras	1	-
Total	550	324
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(19)	-
Total	531	324

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
A vencer	221	324
Vencidos de 0 a 30 dias	298	-
Vencidos de 31 a 60 dias	12	-
Vencidos de 61 a 90 dias	1	-
Vencidos de 91 a 120 dias	5	-
Vencidos a mais de 121 dias	13	-
Total	550	324

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Estoque de Alimentos e Bebidas	9	-
Estoque de Almoxarifado	20	6
Total	29	6

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas Antecipadas de Benefícios	26	-
Outros	1	1
Total	27	1

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Adiantamento de Empregados	6	-
Adiantamento a Fornecedor	6	15
Repasses para Hotéis	3	86
Investidores	-	10
Total	15	111

8. FORNECEDORES

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fornecedores de Mercadorias	52	15
Fornecedores de Serviços	38	19
Água, energia, telefone e gás	-	12
Comissões - agências de viagens	1	-
Outros	6	3
Total	97	49

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
COFINS	23	9
ICMS	3	-
IRRF	-	-
ISS	14	11
PIS	5	2
Outros	2	6
Total	47	28

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Provisão de férias e encargos	92	23
Encargos e contribuições a pagar	42	19
Participação nos Lucros e Resultados - PLR	61	21
Dissídio	5	7
Total	200	70

11. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Créditos a identificar	-	8
Provisão para gastos diversos	9	6
Provisão para prestação de serviços	-	11
Provisão para utilidades e Serviços Públicos	-	8
Provisão para TI	-	19
Outros	1	-
Total	10	52

12. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Hotelaria Accor Brasil Remessa Bancária	1.735	52
Hotelaria Accor Brasil Honorários Serviços Administrativos	(316)	101
Hotelaria Accor Brasil Repasses para Operadora Hoteleira	(1.159)	137
CSC Honorários Serviços Administrativos CSC	(24)	34
Total	236	324

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

13. RECEITA LIQUIDA DE VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

	<u>2018</u>	<u>4/9 a 31/12/2017</u>
Hospedagem	4.249	855
Alimentos e bebidas	670	110
Outros serviços administrativos	210	21
Total da receita operacional bruta	5.129	986
Impostos sobre vendas e serviços	(333)	(67)
Total	4.796	919

14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2018</u>	<u>4/9 a 31/12/2017</u>
Custo de Pessoal	1.501	326
Custo de Prestação de Serviço de Hospedagem	236	20
Custo de Alimentos e Prestação de Serviços Restaurantes	240	54
Custo de Vendas de Outros Serviços	270	15
Lavanderia	83	17
Água, Energia e Gás	409	145
Publicidade e Marketing	33	19
Comissões de Cartões de Crédito	87	21
Fees - Cartões de Fidelidade Accor	38	-
Fees - Royalties de Uso da Marca	170	34
Fees - Sales / Marketing	103	20
Serviços de Tecnologia	182	53
Honorários	151	25
Gastos com Veículos e Deslocamentos	10	14
Despesas com Informática	93	51
Impostos e Taxas	16	4
Manutenção	188	17
Arrendamento	675	121
Despesas Administrativas	230	61
Total	4.715	1.017

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(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>2018</u>	<u>4/9 a 31/12/2017</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	2.473	506
Despesas com vendas	257	43
Despesas gerais e administrativas	1.516	332
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	469	136
Total	<u>4.715</u>	<u>1.017</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

Ativos financeiros:	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e equivalentes de caixa	38	13
Contas a receber de clientes	531	324
Outras contas a receber	15	111
Total	<u>584</u>	<u>448</u>
Passivos financeiros:	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fornecedores	97	49
Partes relacionadas	236	324
Total	<u>333</u>	<u>373</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.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

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.

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

16. COMPROMISSOS

Contrato de locação

A Accor (HAB) aluga o Hotel (unidades autônomas, áreas comuns, material e equipamento operacional e instalações) 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 setembro de 2017, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato em 2018 foi de R\$ 675 (R\$ 121 em 2017).

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa de aluguel, que após o decurso do o prazo de carência será o equivalente a 84% do resultado operacional positivo da operação do Hotel, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da Accor e o fundo de reposição 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 31 de dezembro de 2017, 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>Cobertura em R\$ mil</u>
Seguro Garantia	Prédio	14.337
	Mobiliário	4.153
	Lucros Cessantes	643

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 22 de março de 2019.
