MOORE STEPHENS

Hotel Adagio Curitiba Batel

Demonstrações contábeis de propósito especial do período de 12 de outubro a 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@msll.com.br
www.msbrasil.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do
Hotel Adagio Curitiba Batel – Hotelaria Accor S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel Adagio Curitiba Batel ("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 período de 12 de outubro a 31 de dezembro de 2018 (Nota 1), 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 período de 12 de outubro a 31 de dezembro de 2018 (Nota 1), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionadas no Capitulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM n° 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.

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.

• Concluímos 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 Capitulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM n° 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 Curitiba Batel em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 12 de outubro a 31 de dezembro de 2018. 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 S PR

HOTEL ADAGIO CURITIBA BATEL - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

ATIVO

CIRCULANTE	**Nota Explicativa**	**31/12/2018**
Caixa e equivalentes de caixa	3	1
Contas a receber de clientes	4	636
Estoques	5	20
Despesas antecipadas	6	18
Outras contas a receber	7	10
Total do ativo circulante		**685**
TOTAL DO ATIVO		**685**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	**Nota Explicativa**	**31/12/2018**
Fornecedores	8	101
Impostos e contribuições a recolher		26
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	9	86
Adiantamentos de clientes		11
Aluguéis a pagar	10	34
Outros passivos	11	23
Total do passivo circulante		**281**
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	12	334
Total do passivo não circulante		**334**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Lucros Acumulados		70
Total do patrimônio líquido		**70**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**685**

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

HOTEL ADAGIO CURITIBA BATEL - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO DE
12 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Nota 1)
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota Explicativa	12/10/2018 a 31/12/2018
Receita líquida de serviços e vendas	13	858
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	14	(495)
LUCRO BRUTO		**363**
DESPESAS OPERACIONAIS		
Com vendas	14	(13)
Gerais e administrativas	14	(241)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	14	(80)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		**29**
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras		41
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		**70**

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

HOTEL ADAGIO CURITIBA BATEL - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO DE 12 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Nota 1)
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	12/10/2018 a 31/12/2018
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	70
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	**70**

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

HOTEL ADAGIO CURITIBA BATEL - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LIQUIDO DO PERÍODO DE 12 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Nota 1)
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		Lucros Acumulados	Total
Saldo em	**12 de outubro de 2018**	**-**	**-**
Lucro líquido do período		70	70
Saldo em	**31 de dezembro de 2018**	**70**	**70**

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

HOTEL ADAGIO CURITIBA BATEL - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO PERÍODO
DE 12 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Nota 1)
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	12/10/2018 a 31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Lucro líquido do período	70
Ajustes por:	
Provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR	28
(Aumento) dos ativos operacionais:	
Contas a receber de clientes	(636)
Estoques	(20)
Outras contas a receber	(10)
Despesas antecipadas	(18)
Aumento dos passivos operacionais:	
Fornecedores	101
Impostos e contribuições a recolher	26
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	58
Adiantamentos de clientes	11
Outros passivos	57
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(333)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Partes Relacionadas	334
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**334**
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**1**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	1
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**1**

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

HOTEL ADAGIO CURITIBA BATEL - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO DE 12 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Nota 1)
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto se de outra forma mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Adágio Curitiba Batel ("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 Silva Jardim, 2422 e Rua Bento Viana, 912 – Bairro Batel – Curitiba/PR, e teve início das suas atividades em 12 de outubro de 2018, dispondo de 221 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a HESA 100 – Investimentos Imobiliários 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 Capitulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM n° 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 período, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por se tratar de uma filial, 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:

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.

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 2018, esses passivos compreendem Fornecedores e Partes Relacionadas.

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.

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 2024, o fundo é calculado sobre a receita operacional bruta mensal, a partir do segundo ano de operação do hotel, aplicando-se 2% no segundo ano de operação, 3% no terceiro ano de operação, 4% no quarto ano de operação e 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, sendo os valores do fundo descontados do aluguel devido . Os recursos do fundo de renovação e reposição de ativos são controlados (no Condomínio) através de uma conta corrente destinada a esse fim.

ix) Ajuste a valor presente

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

x) Avaliação da recuperação de ativos

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

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 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 Adágio 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

	31/12/2018
Caixa	1
Total	**1**

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

	31/12/2018
Agências e Empresas	480
Administradoras de Cartão de Crédito	84
Hospede na Casa	71
Outras	1
Total	**636**
Provisão para créditos de liquidação Duvidosa	-
Total	**636**

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	31/12/2018
A vencer	636
Total	**636**

5. ESTOQUES

	31/12/2018
Estoque de Alimentos e Bebidas	12
Estoque de Almoxarifado	8
Total	**20**

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	31/12/2018
Despesas Antecipadas de Benefícios	18
Total	**18**

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	31/12/2018
Adiantamento a Fornecedor	9
Repasses para Hotéis	1
Total	**10**

8. FORNECEDORES

	31/12/2018
Fornecedores de Mercadorias	11
Fornecedores de Serviços	85
Outros	5
Total	**101**

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	31/12/2018
Provisão de férias e encargos	32
Encargos e contribuições a pagar	26
Participação nos Lucros e Resultados - PLR	28
Total	**86**

10. ALUGUÉIS A PAGAR

	31/12/2018
Aluguéis a pagar	34
Total	**34**

11. OUTROS PASSIVOS

	31/12/2018
Provisão para gastos diversos	11
Provisão para prestação de serviços	6
Provisão para utilidades e Serviços Públicos	6
Total	**23**

12. PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos valores de repasses entre o hotel e a matriz e ao compartilhamento de despesas do Grupo, conforme seguem:

		31/12/2018
Hotelaria Accor Brasil	Remessa Bancária	214
Hotelaria Accor Brasil	Honorários Serviços Administrativos	93
Hotelaria Accor Brasil	Repasses para Operadora Hoteleira	4
CSC	Honorários Serviços Administrativos CSC	23
Total		**334**

13. RECEITA LIQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	2018
Hospedagem	827
Alimentos e bebidas	65
Outros serviços administrativos	24
Total da receita operacional bruta	**916**
Impostos sobre vendas e serviços	(58)
Total	**858**

14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	2018
Custo de Pessoal	377
Custo de Prestação de Serviço de Hospedagem	18
Custo de Alimentos e Prestação de Serviços Restaurantes	25
Custo de Vendas de Outros Serviços	14
Lavanderia	17
Água, Energia e Gás	92
Comissões de Cartões de Crédito	7
Fees - Cartões de Fidelidade Accor	1
Fees - Royalties de Uso da Marca	33
Fees - Sales / Marketing	18
Serviços de Tecnologia	48
Honorários	50
Gastos com Veículos e Deslocamentos	4
Despesas com Informática	16
Manutenção	27
Arrendamento	34
Despesas Administrativas	48
Total	**829**

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

	2018
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	495
Despesas com vendas	13
Despesas gerais e administrativas	241
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	80
Total	**829**

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

Ativos financeiros:	**31/12/2018**
Caixa e equivalentes de caixa	1
Contas a receber de clientes	636
Outras contas a receber	10
Total	**647**

Passivos financeiros:	**31/12/2018**
Fornecedores	101
Alugueis a pagar	34
Partes relacionadas	334
Total	**449**

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.

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.

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 01 de setembro de 2014, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato em 2018 foi de R$ 34.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mínima mensal do aluguel de R$ 26 ou ao equivalente a 84% 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 Accor e o Fundo de renovação e reposição 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. 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:

Item	Tipo de cobertura	Cobertura em R$ mil
Seguro Garantia	Prédio	56.930
	Mobiliário	17.079
	Lucros Cessantes	2.683

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.

****