

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

**RELATÓRIO SOBRE O EXAME  
DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
INTERMEDIÁRIAS DO TRIMESTRE FINDO  
EM 31 DE MARÇO DE 2019**

## RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração do Hotel é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de propósito especial de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração da Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Essas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente para permitir que o Hotel Novotel SP Nova Berrini atenda às exigências para elaboração e divulgação de Informações Financeiras Trimestrais do Capítulo IV, artigo 31, item II, da Instrução nº 602, de 27 de agosto de 2018, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias de propósito especial com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## **Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias**

Com base em nossa revisão, exceto quanto a possíveis efeitos provenientes do assunto comentado na sessão “Base para conclusão com ressalva”, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias de propósito especial anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com os critérios de mensuração e reconhecimento da Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 21 (R4), aplicáveis à demonstração intermediária, e apresentadas conforme requerido pela Instrução CVM nº 602/18.

## **Base para conclusão com ressalva**

Conforme mencionado nas notas explicativas 2d ix), 9 e 19, a partir de 01 de janeiro de 2019 tornou-se efetivo o IFRS 16 (CPC 06 – R2), que introduziu um novo modelo de cálculo e contabilização do valor de contratos de arrendamento, com reflexos, para o Hotel, em contas de Ativo (Direito de uso de ativos), Passivo (Contratos de Arrendamento – Circulante e Não Circulante) e Resultado (Despesas de Amortização e Financeiras). A metodologia utilizada baseou-se na determinação do valor presente de pagamentos futuros de aluguéis, cujos cálculos não puderam ser por nós validados na posição de 31 de março de 2019, devido à indisponibilidade de determinados documentos e informações.

## **Outros assuntos – Restrição de uso e distribuição**

Conforme descrito na letra “c” da nota explicativa nº 2, o Hotel é uma filial da Hotelaria Accor Brasil S.A., portanto, as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de Informações Financeiras Trimestrais do Capítulo IV, artigo 31, item II, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018. Dessa forma, as referidas informações contábeis intermediárias de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações contábeis intermediárias de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conseqüentemente, as informações intermediárias podem não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 14 de maio de 2019

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



João Paulo Antonio Pompeo Conti  
Contador  
CRC 1SP057611/O-0

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2019 E  
31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de reais)

ATIVO

	Nota Explicativa	31/03/2019	31/12/2018
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	108	12
Contas a receber de clientes	4	1.985	1.343
Estoques	5	127	131
Impostos a recuperar		11	11
Despesas antecipadas	6	784	295
Outras contas a receber	7	10	23
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>3.025</b>	<b>1.815</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Partes relacionadas	8	-	320
Direito de uso dos ativos	9 e 17	2.439	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.439</b>	<b>320</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>5.464</b>	<b>2.135</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2019 E  
31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores	10	337	355
Impostos e contribuições a recolher	11	217	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	12	519	574
Contrato de arrendamento	9 e 17	200	-
Adiantamentos de clientes		83	3
Outros passivos	13	139	113
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.495</b>	<b>1.230</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Partes relacionadas	8	547	-
Contrato de arrendamento	9 e 17	2.262	-
Provisão para reserva de reposição	2d viii	93	74
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>2.902</b>	<b>74</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Lucros acumulados		1.067	831
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.067</b>	<b>831</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>5.464</b>	<b>2.135</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO TRIMESTRE FINDO  
EM 31 DE MARÇO DE 2019  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>01/01/2019 a 31/03/2019</u>
<b>RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS</b>	14	<b>4.763</b>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	15	(2.098)
<b>LUCRO BRUTO OPERACIONAL</b>		<u><b>2.665</b></u>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		<u><b>(2.394)</b></u>
Com vendas	15	(274)
Gerais e administrativas	15	(1.973)
Outras despesas e receitas líquidas	15	(147)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<u><b>271</b></u>
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>		<u><b>(35)</b></u>
Despesas financeiras		(57)
Receitas financeiras		22
<b>LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE</b>		<u><u><b>236</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE  
MARÇO DE 2019  
(Em milhares de reais)

	01/01/2019
	a
	31/03/2019
<b>LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE</b>	<b>236</b>
Outros resultados abrangentes	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DO TRIMESTRE</b>	<b>236</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO TRIMESTRE FINDO  
EM DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Lucro acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	831	831
Lucro líquido do trimestre	<u>236</u>	<u>236</u>
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2018</b>	<u><b>1.067</b></u>	<u><b>1.067</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO TRIMESTRE  
 FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019  
 (Em milhares de reais)

	01/01/2019 à 31/03/2019
<b>DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	
Lucro líquido do trimestre	236
Ajustes por:	
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(7)
Provisão (reversão) para reserva de reposição	19
Provisão (reversão) para participação nos lucros e resultados - PLR	76
<b>Lucro líquido do trimestre ajustado</b>	<b>324</b>
(Aumento) diminuição dos ativos operacionais:	<b>(1.107)</b>
Contas a receber de clientes	(635)
Estoques	4
Despesas antecipadas	(489)
Outras contas a receber	13
Aumento (diminuição) dos passivos operacionais:	<b>12</b>
Fornecedores	(18)
Impostos e contribuições a recolher	32
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(131)
Contratos de arrendamento (Nota 9)	23
Adiantamentos de clientes	80
Outros passivos	26
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<b>(771)</b>
<b>DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	
Partes Relacionadas	867
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos	<b>867</b>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>96</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	12
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	108
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>96</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis intermediárias.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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, dispendo 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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG 21-R4 – Demonstração Intermediária) em conformidade com a Instrução CVM nº 602/18.

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 intermediárias 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 intermediárias 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 financeiras intermediárias de propósito especial representam exclusivamente a operação do Hotel no período, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por tratar-se de uma filial, Informações contábeis intermediárias 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das Informações financeiras intermediárias 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 intermediárias 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 Informações contábeis intermediárias 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 intermediárias de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de março de 2019, esses passivos compreendem Fornecedores e Partes relacionadas.

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.

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,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 intermediárias 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 (Nota 17) 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.

ix) Contrato de arrendamento (CPC 06 – R2, correspondente ao IFRS 16 – Leasing)

A IFRS 16 (CPC 06 – R2), válida para os períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019, introduziu um novo modelo de contabilização para contratos de arrendamento no balanço patrimonial para os

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

arrendatários, que devem reconhecer um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar no futuro o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação futura de efetuar pagamentos do arrendamento, sempre a valores presentes. Em 31 de março de 2019 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 2.439 (Nota 9) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam, respectivamente, em R\$ 200 e R\$ 2.262 (Nota 9). Consequentemente, a despesa de arrendamento, que até o exercício anterior foi reconhecida no resultado do período por valores lineares a serem mensalmente pagos, a partir de 1º de janeiro de 2019 está sendo expressa pelos seguintes montantes, apurados no período findo em 31 de março de 2019: a) arrendamento variável estabelecido em contrato (R\$ 1.160 - Nota 15); b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 66 - Nota 9 e 15) e (c) despesas financeiras (R\$ 55 – Nota 17).

x) 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 financeiras intermediárias de propósito especial tomadas em conjunto.

xi) 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”.

xii) 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”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

xiii) 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.

xiv) Despesas

1) Com vendas

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

2) Gerais e administrativas

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

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

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

Os “royalties fees” referem-se ao pagamento de “royalties” pela utilização da marca Novotel e da estrutura operacional. Esses “fees” são calculados aplicando-se 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

xv) 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.

xvi) 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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa	-	12
Aplicações financeiras	108	-
<b>Total</b>	<b><u>108</u></b>	<b><u>12</u></b>

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

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Agências e empresas	575	643
Administradoras de cartão de crédito	1.341	697
Hospede na casa	62	5
Outras	8	6
<b>Total</b>	<b><u>1.986</u></b>	<b><u>1.351</u></b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1)	(8)
<b>Total</b>	<b><u>1.985</u></b>	<b><u>1.343</u></b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	1.737	1.210
Vencidos de 0 a 30 dias	199	100
Vencidos de 31 a 60 dias	49	41
Vencidos de 91 a 120 dias	1	-
<b>Total</b>	<b><u>1.986</u></b>	<b><u>1.351</u></b>

5. ESTOQUES

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Estoque de alimentos e bebidas	79	84
Estoque de almoxarifado	48	47
<b>Total</b>	<b><u>127</u></b>	<b><u>131</u></b>

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Despesas antecipadas de benefícios	47	42
Despesas antecipadas de IPTU	587	245
Despesas antecipadas de seguros	18	3
Outros	132	5
<b>Total</b>	<b><u>784</u></b>	<b><u>295</u></b>

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Adiantamento de empregados	4	23
Adiantamento a fornecedor	6	-
<b>Total</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>23</u></b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

8. PARTES RELACIONADAS

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

		<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Accor Brasil	Remessa bancária	2.490	1.433
Accor Brasil	Honorários serviços administrativos	(675)	(388)
Accor Brasil	Repasses para operadora hoteleira	(2.191)	(613)
CSC	Honorários serviços administrativos CSC	(171)	(112)
<b>Total</b>		<b><u>(547)</u></b>	<b><u>320</u></b>

9. IMOBILIZADO/OPERACÇÕES DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

<u>Direito de uso de ativo</u>	<u>Valor</u>
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	-
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.505
Amortização	(66)
<b>Saldo em 31/03/2019</b>	<b><u>2.439</u></b>
<u>Contrato de arrendamento</u>	<u>Valor</u>
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	-
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.505
Despesas de juros	55
Baixa arrendamento	(98)
<b>Saldo em 31/03/2019</b>	<b><u>2.462</u></b>
Circulante	200
Não circulante	2.262
	<b><u>2.462</u></b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

10. FORNECEDORES

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fornecedores de mercadorias	251	208
Fornecedores de serviços	80	115
Água, energia, telefone e gás	2	-
Comissões - agências de viagens	1	-
Outros	3	32
<b>Total</b>	<b><u>337</u></b>	<b><u>355</u></b>

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PIS/COFINS	123	105
ICMS	5	6
INSS	4	4
IRRF	3	4
ISS	81	66
Outros	1	-
<b>Total</b>	<b><u>217</u></b>	<b><u>185</u></b>

12. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisão para férias e encargos	246	212
Provisão para 13º Salário e encargos	65	-
Encargos e contribuições a pagar	102	141
Participação nos lucros e resultados - PLR	106	220
Dissídio	-	1
<b>Total</b>	<b><u>519</u></b>	<b><u>574</u></b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

13. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos operacionais	-	3
Provisão para gastos diversos	44	-
Provisão para auditoria externa	-	13
Provisão para prestação de serviços	-	55
Provisão para seguros	1	5
Provisão para TI	91	37
Outros	3	-
<b>Total</b>	<b><u>139</u></b>	<b><u>113</u></b>

14. RECEITA LIQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	01/01/2019 a <u>31/03/2019</u>
Hospedagem	3.920
Alimentos e bebidas	981
Outros serviços administrativos	<u>323</u>
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>5.224</b>
Impostos sobre vendas e serviços	<u>(461)</u>
<b>Receita líquida de serviços e vendas</b>	<b><u>4.763</u></b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	01/01/2019 a 31/03/2019
Custo de pessoal	1.313
Custo de prestação de serviço de hospedagem	105
Custo de alimentos e prest. serviços restaurantes	262
Custo de vendas de outros serviços	210
Lavanderia	101
Água, energia e gás	340
Publicidade e marketing	16
Comissões de cartões de crédito	104
Fees - Cartões de fidelidade Accor	97
Fees - Royalties de uso da marca	78
Fees - Sales / marketing	52
Serviços de tecnologia	178
Honorários	85
Gastos com veículos e deslocamentos	4
Despesas com informática	44
Impostos e taxas	11
Manutenção	74
Arrendamento	1.160
Depreciação / amortização	66
Despesas administrativas	192
<b>Total</b>	<b>4.492</b>

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

	01/01/2019 a 31/03/2019
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	2.098
Despesas com vendas	274
Despesas gerais e administrativas	1.973
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	147
<b>Total</b>	<b>4.492</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 31 de março de 2019, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

<b>Ativos financeiros:</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Caixa e equivalentes de caixa	108	12
Contas a receber de clientes	1.985	1.343
Partes relacionadas	-	320
Direito de uso dos ativos	2.439	-
Outras contas a receber	10	23
<b>Total</b>	<b>4.542</b>	<b>1.698</b>

  

<b>Passivos financeiros:</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Fornecedores	337	355
Partes relacionadas	547	-
Contrato de arrendamento	2.462	-
<b>Total</b>	<b>3.346</b>	<b>355</b>

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 março de 2019, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de março de 2019, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

## 17. COMPROMISSOS

### Contratos de arrendamento

A Accor aluga o prédio onde está situado o Hotel para a operação sob contrato de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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. O encargo total com esse contrato no período findo em 31 de março de 2019 foi de R\$ 98 mil de arrendamento mínimo (Nota 9) e R\$ 1.160 mil de arrendamento variável (Nota 2d ix e 15). Não houve essa natureza de despesa relacionada ao referido contrato para o período findo em 31 de março de 2018, devido a data de abertura do hotel.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mensal mínima do aluguel o equivalente a R\$ 33 mil 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.

18. 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 março de 2018, o seguro contratado foi da seguradora Allianz Seguros S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2019, 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	53.838
	Mobiliário	15.215
	Lucros Cessantes	23.398

19. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes Informações financeiras intermediárias de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 15 de maio de 2019.

\*\*\*\*\*