

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

**RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO
DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS DO TRIMESTRE FINDO
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

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

Introdução

Revisamos as demonstrações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 demonstrações 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 demonstrações 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 demonstrações 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 sobre as demonstrações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações 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.

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 demonstrações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de Demonstrações Financeiras Trimestrais do Capítulo IV, artigo 31, item II, da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018. Dessa forma, as referidas demonstrações 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 novembro 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 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO
DE 2018
(Em milhares de reais)

A T I V O

	Nota Explicativa	30/09/2019	31/12/2018
CIRCULANTE		2.605	1.815
Caixa e equivalentes de caixa	3	233	12
Contas a receber de clientes	4	1.907	1.343
Estoques	5	151	131
Impostos a recuperar		11	11
Despesas antecipadas	6	274	295
Outras contas a receber	7	29	23
NÃO CIRCULANTE		3.852	320
Partes relacionadas	8	1.546	320
Imobilizado	9 e 18	2.306	-
TOTAL DO ATIVO		6.457	2.135

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO
DE 2018
(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota Explicativa	30/09/2019	31/12/2018
CIRCULANTE		2.337	1.230
Fornecedores	10	202	355
Impostos e contribuições a recolher	11	248	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	12	872	574
Operações de arrendamento mercantil	9 e 18	393	-
Aluguéis a pagar	13	390	-
Adiantamentos de clientes		-	2
Outros passivos	14	232	114
NÃO CIRCULANTE		2.304	74
Operações de arrendamento mercantil	9 e 18	1.979	-
Provisão para reserva de reposição	2d viii	325	74
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.816	831
Lucros acumulados		1.816	831
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.457	2.135

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS TRIMESTRES/PERÍODOS FINDOS
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	04/07/2018 a 30/09/2018	04/07/2018 a 30/09/2018
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	15	5.889	16.792	3.816	3.816
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	16	(2.235)	(6.503)	(1.819)	(1.819)
LUCRO BRUTO		<u>3.654</u>	<u>10.289</u>	<u>1.997</u>	<u>1.997</u>
DESPESAS OPERACIONAIS		<u>(3.271)</u>	<u>(9.185)</u>	<u>(1.479)</u>	<u>(1.479)</u>
Com vendas	16	(478)	(1.127)	(160)	(160)
Gerais e administrativas	16	(2.610)	(7.549)	(1.090)	(1.090)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	16	(183)	(509)	(229)	(229)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>383</u>	<u>1.104</u>	<u>518</u>	<u>518</u>
RESULTADO FINANCEIRO		<u>(47)</u>	<u>(119)</u>	<u>68</u>	<u>68</u>
Despesas financeiras		(70)	(183)	(1)	(1)
Receitas financeiras		23	64	69	69
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>336</u>	<u>985</u>	<u>586</u>	<u>586</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS
TRIMESTRES/PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Em milhares de reais)

	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	04/07/2018 a 30/09/2018	04/07/2018 a 30/09/2018
Lucro líquido do período	336	985	586	586
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	336	985	586	586

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 2018

(Em milhares de reais)

	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-	-
Lucro líquido do período	586	586
Saldo em 30 de setembro de 2018	<u>586</u>	<u>586</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	831	831
Lucro líquido do período	985	985
Saldo em 30 de setembro de 2019	<u>1.816</u>	<u>1.816</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS
FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de reais)

	30/09/2019	30/09/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	985	586
Ajustes por:		
Perdas estimadas de (reversão) créditos de liquidação duvidosa	13	-
Provisão para reserva de reposição	251	20
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	71	148
Lucro líquido do período ajustado	1.320	754
(Aumento) redução dos ativos operacionais:	(582)	(2.218)
Contas a receber de clientes	(577)	(1.950)
Estoques	(20)	(119)
Despesas antecipadas	21	(49)
Outras contas a receber	(6)	(100)
(Redução) aumento dos passivos operacionais:	709	1.016
Fornecedores	(153)	255
Impostos e contribuições a recolher	63	170
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	227	408
Operações de arrendamento mercantil	66	-
Aluguéis a pagar	390	-
Adiantamentos de clientes	(2)	5
Outros passivos	118	178
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	1.447	(448)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(1.226)	462
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(1.226)	462
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	221	14
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	12	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	233	14
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	221	14

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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, dispondo de 209 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Odebrecht Realizações SP 16 - Empreendimento Imobiliário S.A. (“Locadora”).

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As demonstrações 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 técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

b) Base de elaboração

As demonstrações 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 demonstrações 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, demonstrações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel não possuem capital social integralizado ou ações, distribuição de dividendos ou reservas de lucros. A demonstração das

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

mutações do patrimônio líquido do Hotel demonstra apenas os lucros ou prejuízos acumulados.

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 demonstrações 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 Demonstrações 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, 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 intermediárias de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 30 de setembro de 2019, esses passivos compreendem Fornecedores e Partes relacionadas.

iv) Contas a receber de clientes e perdas estimadas 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 estimativa para créditos de liquidação duvidosa, se aplicável.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

Essa perda estimada é constituída com base no montante de títulos vencidos, salvo os casos nos quais o contrato entre Accor e Investidor definir prazo específico, o Hotel considera faturas vencidas entre 46 e 120 dias 50% de perdas estimadas, faturas vencidas entre 121 e 150 dias 80% de provisão e faturas vencidas a partir de 151 dias 100% de perdas estimadas, critérios considerado suficiente pela Administração para cobrir as possíveis perdas na realização.

v) Estoques

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

vi) Adiantamentos de clientes

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

vii) Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação na data das Demonstrações contábeis 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

viii) Fundo de Renovação e Reposição de Ativos

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 18) 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 contrato de arrendamento no balanço patrimonial para os 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 30 de setembro de 2019 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 2.306 (Nota 9) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam, respectivamente, em R\$ 393 e R\$ 1.979 (Nota 9). Conseqüentemente, a despesa de arrendamento, que até o exercício anterior foi reconhecida no resultado do período por valores lineares a serem mensalmente pagos (R\$ 534 – Nota 18, no período findo em 30 de setembro de 2018), a partir de 1º de janeiro de 2019 está sendo expressa pelos seguintes montantes, apurados no período findo em 30 de setembro de 2019: a) arrendamento variável estabelecido em contrato (R\$ 4.836 – Nota 16); b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 199 - Nota 9 e 16) e c) despesas financeiras (R\$ 162 – Nota 9).

O registro do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento no balanço patrimonial do Hotel, foram mensurados com base nos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontados, utilizando uma taxa de empréstimo incremental (9,32% a.a.) em 1º de janeiro de 2019.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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”.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, 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 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.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa	128	12
Aplicações financeiras	105	-
Total	<u>233</u>	<u>12</u>

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>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Agências e empresas	656	643
Administradoras de cartão de crédito	1.195	697
Hospede na casa	71	5
Outras	-	6
Total	<u>1.922</u>	<u>1.351</u>
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(15)	(8)
Total	<u>1.907</u>	<u>1.343</u>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	1.703	1.210
Vencidos de 0 a 30 dias	189	100
Vencidos de 31 a 60 dias	30	41
Total	<u>1.922</u>	<u>1.351</u>

5. ESTOQUES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Estoque de alimentos e bebidas	86	84
Estoque de almoxarifado	65	47
Total	<u>151</u>	<u>131</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	30	-
Despesas antecipadas de benefícios	48	42
Despesas antecipadas de IPTU	141	245
Despesas antecipadas de seguros	29	3
Outros	26	5
Total	<u>274</u>	<u>295</u>

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Adiantamento de empregados	19	23
Repasses para hotéis	10	-
Total	<u>29</u>	<u>23</u>

8. PARTES RELACIONADAS

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

		<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Accor Brasil	Remessa bancária	6.387	1.433
Accor Brasil	Honorários serviços administrativos	(1.394)	(388)
Accor Brasil	Repasses para operadora hoteleira	(3.150)	(613)
CSC	Honorários serviços administrativos CSC	(297)	(112)
Total		<u>1.546</u>	<u>320</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

9. IMOBILIZADO/OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Direito de uso de ativo	Valor
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.505
Amortização	(199)
Saldo em 30/09/2019	2.306
Contrato de arrendamento	Valor
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.505
Despesas financeiras	162
Baixa de arrendamento	(295)
Saldo em 30/09/2019	2.372
Circulante	393
Não Circulante	1.979

10. FORNECEDORES

	30/09/2019	31/12/2018
Fornecedores de mercadorias	85	208
Fornecedores de serviços	99	115
Água, energia, telefone e gás	16	-
Comissões - agências de viagens	1	-
Outros	1	32
Total	202	355

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	30/09/2019	31/12/2018
PIS/COFINS	144	105
ICMS	6	6
INSS	4	4
IRRF	5	4
ISS	89	66
Total	248	185

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

12. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisão de férias e encargos	275	212
Provisão de 13º Salário e encargos	180	-
Encargos e contribuições a pagar	164	141
Participação nos lucros e resultados - PLR	214	220
Dissídio	39	1
Total	<u>872</u>	<u>574</u>

13. ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Arrendamentos	390	-
Total	<u>390</u>	<u>-</u>

14. OUTROS PASSIVOS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos operacionais	1	3
Provisão para gastos diversos	103	-
Provisão para auditoria externa	-	14
Provisão para prestação de serviços	7	55
Provisão para utilidades e serviços públicos	72	-
Provisão para seguros	36	5
Provisão para TI	13	37
Total	<u>232</u>	<u>114</u>

15. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>01/07/2019</u>	<u>01/01/2019</u>	<u>04/07/2018</u>	<u>04/07/2018</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2018</u>
Hospedagem	4.944	14.064	3.053	3.053
Alimentos e bebidas	1.175	3.329	867	867
Outros serviços administrativos	333	1.015	253	253
Total da receita operacional bruta	<u>6.452</u>	<u>18.408</u>	<u>4.173</u>	<u>4.173</u>
Impostos sobre vendas e serviços	(563)	(1.616)	(357)	(357)
Receita líquida de serviços e vendas	<u>5.889</u>	<u>16.792</u>	<u>3.816</u>	<u>3.816</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	01/07/2019	01/01/2019	04/07/2018	04/07/2018
	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Custo de pessoal	1.435	4.049	1.333	1.333
Custo de prestação de serviço de hospedagem	170	424	84	84
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	345	932	166	166
Custo de vendas de outros serviços	246	753	97	97
Lavanderia	108	282	112	112
Água, energia e gás	367	1.046	224	224
Publicidade e marketing	12	48	26	26
Comissões de cartões de crédito	132	363	80	80
Fees - Cartões de fidelidade Accor	117	339	29	29
Fees - Royalties de uso da marca	99	281	26	26
Fees - Sales / marketing	74	194	18	18
Serviços de tecnologia	225	624	83	83
Honorários	95	273	100	100
Gastos com veículos e deslocamentos	6	26	5	5
Despesas com informática	58	137	98	98
Impostos e taxas	6	22	4	4
Manutenção	100	268	49	49
Arrendamento (Nota 2d ix)	1.651	4.836	534	534
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	67	199	-	-
Despesas administrativas	193	592	226	226
Outras	-	-	4	4
Total	5.506	15.688	3.298	3.298

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

	01/07/2019	01/01/2019	04/07/2018	04/07/2018
	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	2.235	6.503	1.819	1.819
Despesas com vendas	478	1.127	160	160
Despesas gerais e administrativas	2.610	7.549	1.090	1.090
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	183	509	229	229
Total	5.506	15.688	3.298	3.298

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

Em 30 de setembro de 2019, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

Ativos financeiros:	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	233	12
Contas a receber de clientes	1.907	1.343
Partes relacionadas	1.546	320
Direito de uso dos ativos	2.306	-
Outras contas a receber	29	23
Total	6.021	1.698

Passivos financeiros:	30/09/2019	31/12/2018
Fornecedores	202	355
Contrato de arrendamento	2.372	-
Total	2.574	355

b) Gestão do risco de capital

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

A Administração é da opinião que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas Informações Financeiras Intermediárias s 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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

g) Risco de taxa de câmbio

Em 30 de setembro de 2019, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

18. COMPROMISSOS

Contratos de arrendamento

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 julho de 2018, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa contábil desse contrato no período findo em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 295 mil de arrendamento mínimo e R\$ 4.836 mil de arrendamento variável (R\$ 534 mil em 30 de setembro de 2018).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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

19. 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 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

20. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes demonstrações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 14 de novembro de 2019.