

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do  
Hotel Adagio Access Jundiaí - Hotelaria Access Hotel S.A.

### **Hotel Adagio Access Jundiaí**

**Demonstrações Financeiras de Propósito Especial  
Referentes ao Período de 16 de Maio (Data de  
Constituição do Hotel) a 31 de Dezembro de 2016  
e Relatório do Auditor Independente**

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras de propósito especial do Hotel Adagio Access Jundiaí ("Hotel"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações de resultado, do resultado abrangente, das mutações do ativo líquido negativo e dos fluxos de caixa para o período de 16 de maio (data de constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras de propósito especial do Hotel Adagio Access Jundiaí apresentam adequadamente, a posição patrimonial e financeira do Hotel Adagio Access Jundiaí em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de maio (data de constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial da Seção VII, item a), da Deliberação nº 734, de 12 de março de 2015, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

#### **Basis 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 financeiras 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### **Outros assuntos**

##### *Restrição de uso e distribuição*

Estas demonstrações financeiras de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial da Seção VII, item a), da Deliberação CVM nº 734/15. Como resultado, estas demonstrações financeiras de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Adagio Access Jundiaí em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de maio (data de constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016. As demonstrações financeiras de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do  
Hotel Adagio Access Jundiaí - Hotelaria Accor Brasil S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras de propósito especial do Hotel Adagio Access Jundiaí ("Hotel"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do acervo líquido negativo e dos fluxos de caixa para o período de 16 de maio (data de constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras de propósito especial acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Adagio Access Jundiaí em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de maio (data de constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial da Seção VII, item a), da Deliberação nº 734, de 17 de março de 2015, 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 financeiras 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Outros assuntos**

#### *Restrição de uso e distribuição*

Estas demonstrações financeiras de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial da Seção VII, item a), da Deliberação CVM nº 734/15. Como resultado, estas demonstrações financeiras de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Adagio Access Jundiaí em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de maio (data da constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016. As demonstrações financeiras de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

## **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras de propósito especial**

A Administração do Hotel é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de propósito especial de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras de propósito especial, a Administração é a responsável pela avaliação da capacidade de o Hotel continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e com o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras de propósito especial, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Hotel ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento de suas operações.

Os responsáveis pela administração do Hotel são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras de propósito especial.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras de propósito especial**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras de propósito especial, 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 detecta 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 financeiras de propósito especial.

Como parte de uma 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 financeiras de propósito especial, 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 planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Hotel.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

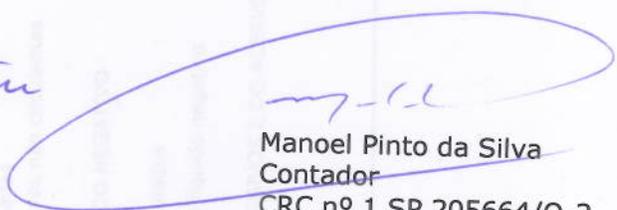
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, a existência de incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Hotel. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras de propósito especial ou incluir modificação em nossa opinião, caso as divulgações sejam 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 financeiras de propósito especial, incluindo suas divulgações, e se representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, sobre o alcance planejado, a época da auditoria e as constatações significativas de auditoria, incluindo as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2017

*Deloitte Touche Tohmatsu*

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Manoel Pinto da Silva  
Contador  
CRC nº 1 SP 205664/O-2

## HOTEL ADAGIO ACCESS JUNDIAÍ - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

## BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

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

	Nota explicativa	31/12/2016	PASSIVOS E ACERVO LÍQUIDO NEGATIVO	Nota explicativa	31/12/2016
<b>ATIVOS</b>					
<b>CIRCULANTES</b>			<b>CIRCULANTES</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	3	1	Fornecedores	6	134
Contas a receber de clientes	4	155	Impostos e contribuições a recolher	14	14
Estoques	5	9	Obrigações trabalhistas e encargos sociais	7	113
Outras contas a receber		91	Adiantamentos de clientes		6
Despesas antecipadas		26	Outros passivos		28
Total dos ativos circulantes		282	Total dos passivos circulantes		295
			<b>NÃO CIRCULANTES</b>		
			Partes relacionadas	8	953
			Total dos passivos não circulantes		953
			<b>ACERVO LÍQUIDO NEGATIVO</b>		
			Capital social	2.c)	-
			Prejuízos acumulados		(966)
			Total do acervo líquido negativo		(966)
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>282</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO ACERVO LÍQUIDO NEGATIVO</b>		<u>282</u>

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

HOTEL ADAGIO ACCESS JUNDIAÍ - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 16 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DO HOTEL) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016

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

	Nota explicativa	31/12/2016
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	9	1.116
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	10	(1.151)
PREJUÍZO BRUTO		(35)
DESPESAS OPERACIONAIS		
Com vendas	10	(83)
Gerais e administrativas	10	(598)
Outras despesas operacionais, líquidas	10	(260)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(976)
RESULTADO FINANCEIRO		
Despesas financeiras		(1)
Receitas financeiras		11
PREJUÍZO DO PERÍODO		(966)

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

HOTEL ADAGIO ACCESS JUNDIAÍ - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE QUÍZIDO NEGATIVO  
PARA O PERÍODO DE 16 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DO HOTEL) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

	<small>Capital Social</small>	<small>Reservas Acumuladas</small>	<u>31/12/2016</u>
PREJUÍZO DO PERÍODO			(966)
<small>SALDOS EM 16 DE MAIO DE 2016</small>			
Outros resultados abrangentes			-
<small>Resultado do período</small>			<u>(966)</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO			(966)
<small>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016</small>			<u>(966)</u>

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

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

**HOTEL ADAGIO ACCESS JUNDIAÍ - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO ACERVO LÍQUIDO NEGATIVO  
PARA O PERÍODO DE 16 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DO HOTEL) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
<b>SALDOS EM 16 DE MAIO DE 2016</b>	-	-	-
Prejuízo do período	-	(966)	(966)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016</b>	-	(966)	(966)

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

**HOTEL ADAGIO ACCESS JUNDIAÍ - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**PARA O PERÍODO DE 16 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DO HOTEL) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016**  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2016
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Prejuízo do período		(966)
Ajuste para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR	7	26
Aumento dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	4	(155)
Estoques	5	(9)
Outras contas a receber		(91)
Despesas antecipadas		(26)
Aumento dos passivos operacionais:		
Fornecedores	6	134
Impostos e contribuições a recolher		14
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	7	87
Adiantamentos de clientes		6
Outros passivos		28
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(952)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Partes relacionadas	8	953
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>953</u>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
		<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	3	1
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>1</u>

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

## HOTEL ADAGIO ACCESS JUNDIAÍ - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE PROPÓSITO ESPECIAL PARA O PERÍODO DE 16 DE MAIO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DO HOTEL)

A 31 DE DEZEMBRO DE 2016

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

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Adagio Access Jundiaí ("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 e a exploração de bar, restaurante e sauna, atividades turísticas e similares. O Hotel está localizado na Avenida Nove de Julho, 3.411 - Jundiaí - SP e iniciou suas atividades em 16 de maio de 2016, dispondo de 156 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a SEI Jundiaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Locadora").

#### 2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

##### a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras de propósito especial foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais 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 e estão em conformidade com a Deliberação nº 734, de 17 de março de 2015, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Por conta da inauguração do Hotel em 16 de maio de 2016, o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa não possuem saldo comparativo do período de 16 de maio (data de constituição do Hotel) a 31 de dezembro de 2016 com 31 de dezembro de 2015.

##### b) Base de elaboração

As demonstrações financeiras de propósito especial foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

##### c) Estrutura jurídica e base de comparação das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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, as demonstrações financeiras de propósito especial do Hotel não possuem capital social integralizado ou ações, distribuição de dividendos ou reservas de lucros. A demonstração das mutações do acervo líquido negativo do Hotel demonstra apenas os prejuízos acumulados no período.

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das demonstrações financeiras 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, à vida útil do ativo imobilizado, 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 financeiras 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

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 financeiras 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 efetuada em nível de estrutura jurídica.

#### iii.2) Passivos financeiros

##### Outros passivos financeiros

São registrados no passivo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações financeiras de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro de 2016, esses passivos compreendem outras contas a pagar.

#### iv) Contas a receber de clientes e outras e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As contas a receber de clientes e cartão de crédito estão registradas pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa. 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.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação na data das demonstrações financeiras 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 reserva

De acordo com o contrato de locação do imóvel vigente até o mês de abril de 2026, o fundo é calculado aplicando-se 2% sobre a receita bruta mensal a partir do segundo 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) Ajuste a valor presente

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 financeiras 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, luz 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

Referem-se aos gastos com artigos para hóspedes, renovação de enxovais, 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 Adagio Access 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.

e) Remuneração dos administradores

Pela estrutura do Hotel, não há administradores a serem remunerados diretamente pela sua operação e sim centralmente na Operadora Hoteleira.

f) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e pelo CPC

No período corrente, a Administração avaliou diversas emendas e novas interpretações às "International Financial Reporting Standards - IFRS" e aos CPCs, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2016, e nenhuma delas trouxe impacto às demonstrações financeiras de propósito especial do Hotel.

A seguir, um sumário das principais alterações de normas e pronunciamentos:

Pronunciamento ou interpretação	Descrição
Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1) – Iniciativa de Divulgação (em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016)	As alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) oferecem orientações com relação à aplicação do conceito de materialidade na prática.
Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1) - Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis (em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016)	As alterações à IAS 16/CPC 27 proíbem as empresas de usarem o método de depreciação com base na receita para itens do imobilizado. As alterações à IAS 38/CPC 04 (R1) introduzem a premissa refutável de que a receita não é uma base apropriada para determinar a amortização de um ativo intangível.
Alterações à IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros (em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018)	A IFRS 9/CPC 48 é a primeira norma emitida como parte de um processo mais amplo para substituir a IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 mantém, mas simplifica, o modelo de mensuração combinada e estabelece duas principais categorias de mensuração para ativos financeiros: custo amortizado e valor justo. A base de classificação depende do modelo de negócio da entidade e das características do fluxo de caixa contratual do ativo financeiro. A orientação da IAS 39 sobre redução ao valor recuperável de ativos financeiros e contabilidade de "hedge" continua aplicável.
IFRS 15/CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes (em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017)	A IFRS 15/CPC 47 substituiu a IAS 18, IFRIC 13 e SIC 31 (CPC 30 (R1)), IAS 11 (CPC 17 (R1)), IFRIC 15 (ICPC 02) e IFRIC 18 (ICPC 11). A IFRS 15 especifica como e quando uma entidade irá reconhecer a receita auferida de contratos e relacionamento com clientes, bem como requer a tais entidades prover divulgações mais detalhadas e relevantes aos usuários das demonstrações financeiras. Referida norma provê, em um único documento, princípios para o reconhecimento aplicáveis a todos os tipos de receitas auferidos por contratos e/ou relacionamento com clientes.
IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019)	Requer uma nova avaliação dos arrendamentos tanto dos arrendadores como dos arrendatários, substituindo a IAS 17. A definição de arrendamento financeiro desaparece, deixando exceções para arrendamentos de curto prazo e itens de valor baixo.
Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do período ou no acervo líquido negativo divulgado pelo Hotel.	

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2016</u>
Caixa	<u>1</u>
Total	<u>1</u>

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

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>31/12/2016</u>
Agências e empresas	83
Administradoras de cartão de crédito	63
Contas a receber - hóspedes em casa	9
<b>Total</b>	<u><b>155</b></u>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento

	<u>31/12/2016</u>
A vencer	155
<b>Total</b>	<u><b>155</b></u>

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2016</u>
Estoques de alimentos e bebidas	9
<b>Total</b>	<u><b>9</b></u>

6. FORNECEDORES

	<u>31/12/2016</u>
Fornecedores de mercadorias	18
Fornecedores de serviços	48
Água, energia, telefone e gás	41
Outros	27
<b>Total</b>	<u><b>134</b></u>

7. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2016</u>
Provisão para férias e encargos	60
Encargos e contribuições a pagar	27
Participação nos Lucros e Resultados - PLR	26
<b>Total</b>	<u><b>113</b></u>

8. PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos valores de repasses entre os hotéis e a Matriz, referentes às despesas relacionadas ao Grupo, conforme segue:

Hotel	Natureza dos serviços	31/12/2016
Hotelaria Accor Brasil S.A.	Remessa bancária	1.153
Hotelaria Accor Brasil S.A.	Honorários - serviços administrativos	154
Hotelaria Accor Brasil S.A.	Repasses para a Operadora Hoteleira	(435)
Centro Administrativo e Financeiro	Honorários - serviços administrativos	81
<b>Total</b>		<b>953</b>

9. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	31/12/2016
Receitas de produtos e serviços vendidos:	
Hospedagem	997
Alimentos e bebidas	136
Outros serviços administrativos	46
Total da receita operacional bruta	1.179
Impostos sobre vendas e serviços prestados	(63)
<b>Receita líquida de vendas</b>	<b>1.116</b>

10. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	31/12/2016
Custo de pessoal	944
Despesas administrativas	259
"Fees" de uso da marca e tecnologia	245
Água, luz e gás	225
Custo de prestação de serviços de hospedagem	91
Manutenção	77
Custo de vendas de outros serviços	76
Custo de alimentos e prestação de serviços nos restaurantes	73
Lavanderia	33
Despesas com informática	24
Honorários	19
Comissões de cartões de crédito	10
Gastos com veículos e deslocamentos	6
Publicidade e marketing	4
Cartões Fidelidade Accor	4
Impostos e taxas	2
<b>Total</b>	<b>2.092</b>

Essas despesas estão assim classificadas na demonstração do resultado:

	31/12/2016
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	1.151
Despesas gerais e administrativas	598
Despesas com vendas	83
Outras despesas operacionais, líquidas	260
<b>Total</b>	<b>2.092</b>

## 11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

## a) Considerações gerais

Em 31 de dezembro de 2016, os instrumentos financeiros estavam representados substancialmente por:

	<u>Valor contábil</u> <u>31/12/2016</u>
<b>Ativos financeiros:</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	1
Contas a receber de clientes	155
Outras contas a receber	91
<b>Total</b>	<u>247</u>
<b>Passivos financeiros:</b>	
Outros passivos - fornecedores	134
Partes relacionadas	953
<b>Total</b>	<u>1.087</u>

## b) Gestão do risco de capital

A Matriz administra o capital do Hotel para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das obrigações e do patrimônio.

Por decisão da Administração da Matriz, os funcionários do Hotel que são encarregados pela sua administração não estão autorizados a captar recursos com terceiros sem a sua expressa autorização.

A Administração é de opinião que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas demonstrações financeiras 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 2016, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2016, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

## 12. COMPROMISSOS

### Contratos de arrendamento

A Accor aluga o prédio onde está situado o Hotel para a operação sob contrato de arrendamento, efetuando o pagamento mensal do aluguel calculado conforme contrato firmado entre as partes pelo prazo de 9 anos e 11 meses, com início a partir de 16 de maio de 2016, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa acumulada em oito meses com esse contrato em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$67.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mensal mínima de aluguel no montante de R\$47 em 31 de dezembro de 2016 ou o equivalente a 84% se o resultado operacional for positivo, dos dois o que for maior, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da representante e o fundo de reserva.

## 13. COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)

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 15 de março de 2016, o seguro foi contratado pela Accor, da seguradora Allianz Seguros S.A., com vigência até 31 de dezembro de 2016, 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	20.280
	Mobiliário	4.602
	Lucros cessantes (24 meses)	5.533

#### 14. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes demonstrações financeiras de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria em reunião realizada em 30 de março de 2017.

---