

HOTEL NOVOTEL SANTOS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2018 E RELATÓRIO DOS
AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da
Hotelaria Accor Brasil S.A – Hotel Novotel Santos

Introdução

Examinamos as demonstrações contábeis do Hotelaria Accor Brasil S.A. - Hotel Novotel Santos (“Hotel”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2018, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração das demonstrações contábeis do Artigo 31 item 1, da Instrução nº 602, de 28 de agosto de 2018, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis. Somos independentes em relação à entidade, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança do Hotel são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Hotel.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Hotel. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Hotel a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de janeiro 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

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

A T I V O

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	299	8
Contas a receber de clientes	4	1.387	1.207
Estoques	5	122	115
Impostos a recuperar		3	2
Investidores	6	47	-
Despesas antecipadas	7	42	36
Outras contas a receber	8	40	22
Total do ativo circulante		<u>1.940</u>	<u>1.390</u>
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos judiciais		<u>20</u>	<u>-</u>
Total do ativo não circulante		<u>20</u>	<u>-</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>1.960</u></u>	<u><u>1.390</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

	Nota Explicativa	31/12/2018	31/12/2017
CIRCULANTE			
Fornecedores	9	327	208
Impostos e contribuições a recolher		152	123
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	10	451	520
Adiantamentos de clientes		62	91
Aluguéis a pagar	11	23	-
Outros passivos	12	101	280
Total do passivo circulante		1.116	1.222
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	13	562	927
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	14	11	-
Provisão para reserva de reposição		291	-
Total do passivo não circulante		864	927
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO			
Prejuízos Acumulados		(20)	(759)
Total do patrimônio líquido negativo		(20)	(759)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO		1.960	1.390

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita líquida de serviços e vendas	15	11.447	10.683
Custo dos produtos vendidos e serviços	16	<u>(6.702)</u>	<u>(5.473)</u>
Lucro bruto		4.745	5.210
Com vendas	16	(664)	(562)
Gerais e administrativas	16	(2.214)	(3.864)
Outras despesas e receitas operacionais líquidas	16	<u>(1.179)</u>	<u>(1.298)</u>
Lucro / (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>688</u>	<u>(514)</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(18)	(1)
Receitas financeiras		<u>69</u>	<u>59</u>
Lucro / (prejuízo) do exercício		<u><u>739</u></u>	<u><u>(456)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31
DE DEZEMBRO

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro / (prejuízo) do exercício	739	(456)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>52</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>739</u>	<u>(404)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMÔNIO LIQUIDO NEGATIVO DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Lucros/ prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>(355)</u>	<u>(355)</u>
Prejuízo do exercício	(456)	(456)
Outros resultados abrangentes	<u>52</u>	<u>52</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(759)</u>	<u>(759)</u>
Lucro do exercício	<u>739</u>	<u>739</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u><u>(20)</u></u>	<u><u>(20)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (Prejuízo) do período	739	(456)
Ajustes por:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3)	3
Provisão para reserva de reposição	291	-
Provisão (reversão) para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	11	-
Provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR	73	100
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	(177)	(467)
Estoques	(7)	21
Impostos a recuperar	(1)	1
Investidores	(47)	-
Outras contas a receber	(18)	334
Despesas antecipadas	(6)	28
Depósitos judiciais	(20)	-
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	119	(66)
Impostos e contribuições a recolher	29	28
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(142)	(41)
Adiantamentos de clientes	(29)	(10)
Outros passivos	(156)	270
Caixa líquido gerado / aplicado nas atividades operacionais	656	(255)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes Relacionadas	(365)	239
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(365)	-
AUMENTO/ (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
	291	(16)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8	24
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	299	8
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
	291	(16)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Novotel Santos (“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 Avenida Ana Costa, 473 - Santos/SP, e teve início das suas atividades em 14 de dezembro de 2015, dispendo de 228 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

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com a Instrução nº 602, de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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

b) Base de elaboração

As demonstrações contábeis 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

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 contábeis representam exclusivamente a operação do Hotel no exercício, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

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

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das Demonstrações contábeis, é necessário que a Administração faça uso de estimativas e adote premissas para contabilização de certos ativos,

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

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

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

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. 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.

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

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

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, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro de 2018, 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, se aplicável.

Essa provisão é constituída com base no montante de títulos vencidos há mais de 45 dias, critério considerado suficiente pela Administração para cobrir as possíveis perdas na realização.

v) Estoques

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

vi) Adiantamentos de clientes

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

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

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

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, 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 vigente até o mês de novembro de 2025, 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. O fundo de reserva deverá ser controlado por uma conta-corrente destinada a esse fim.

ix) Ajuste a valor presente

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

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

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

xi) Reconhecimento de receita

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

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

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

xii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

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

xiii) Despesas

1) Com vendas

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

2) Gerais e administrativas

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

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

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

Os “royalties fees” referem-se ao pagamento de “royalties” pela utilização da marca Novotel e da estrutura operacional. Esses “fees” são calculados aplicando-se 3% 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 1,5% sobre a receita operacional bruta mensal.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

Os “fees” referentes ao programa de fidelidade correspondem ao custo pela criação e ao acréscimo dos pontos dos cartões do programa Le-Club. Por meio desse programa, os beneficiários acumulam pontos para utilização no pagamento de diárias nos hotéis da rede Accor. Os “fees” variam conforme as ações desenvolvidas pela Matriz para aumentar a quantidade de beneficiários.

xiv) Resultado financeiro

1) Despesas financeiras

São registradas pelo regime de competência as despesas referentes a juros sobre empréstimos e mútuos, Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, serviços bancários e variação monetária passiva.

2) Receitas financeiras

São registradas pelo regime de competência as receitas auferidas das aplicações financeiras com as instituições financeiras nas quais o Hotel mantém seus investimentos.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa	9	8
Aplicações financeiras	290	-
Total	<u>299</u>	<u>8</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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Agências e empresas	410	401
Administradoras de cartão de crédito	897	791
Hóspede na casa	74	8
Outras	14	18
Total	<u>1.395</u>	<u>1.218</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(8)	(11)
Total	<u>1.387</u>	<u>1.207</u>

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
A vencer	1.279	1.218
Vencidos de 0 a 30 dias	85	-
Vencidos de 31 a 60 dias	30	-
Vencidos de 61 a 90 dias	1	-
Total	<u>1.395</u>	<u>1.218</u>

5. ESTOQUES

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Estoque de alimentos e bebidas	69	71
Estoque de almoxarifado	53	44
Total	<u>122</u>	<u>115</u>

6. INVESTIDORES

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Investidores	47	-
Total	<u>47</u>	<u>-</u>

7. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas antecipadas de benefícios	29	27
Despesas antecipadas de aluguéis	5	-
Outros	8	9
Total	<u>42</u>	<u>36</u>

8. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Adiantamento a empregados	-	7
Adiantamento a fornecedor	1	1
Repasses para hotéis	30	14
Outros	9	-
Total	<u>40</u>	<u>22</u>

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

9. FORNECEDORES

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fornecedores de mercadorias	117	71
Fornecedores de imobilizado	13	-
Fornecedores de serviços	128	61
Água, energia, telefone e gás	55	38
Comissões - agências de viagens	1	-
Outros	13	38
Total	<u>327</u>	<u>208</u>

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Provisão de férias e encargos	240	304
Encargos e contribuições a pagar	88	90
Participação nos Lucros e Resultados - PLR	119	126
Dissídio	4	-
Total	<u>451</u>	<u>520</u>

11. ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Aluguéis a pagar	23	-
Total	<u>23</u>	<u>-</u>

12. OUTROS PASSIVOS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Aluguéis a pagar	-	231
Repasse para terceiros	-	8
Créditos não identificados	-	2
Provisão para gastos diversos	-	7
Provisão para prestação de serviços	25	-
Provisão para lavanderia	72	-
Provisão para seguros	1	3
Provisão para TI	3	29
Total	<u>101</u>	<u>280</u>

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

13. PARTES RELACIONADAS

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

<u>Hotel</u>	<u>Natureza dos serviços</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Hotelaria Accor Brasil	Remessa Bancária	(4.190)	1.745
Hotelaria Accor Brasil	Honorários Serviços Administrativos	2.035	(1.227)
Hotelaria Accor Brasil	Repasses para Operadora Hoteleira	2.357	(1.272)
CSC	Honorários Serviços Administrativos CSC	360	(173)
		<u>562</u>	<u>(927)</u>

14. CONTINGÊNCIAS

CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS

<u>NATUREZA</u>	<u>QUANTIDADE</u>	<u>VALOR DA AÇÃO</u>	<u>VALOR DA PROVISÃO</u>
POSSÍVEL	2	282	
PROVÁVEL	1	30	11

CONTINGÊNCIAS TRIBUTÁRIA

<u>NATUREZA</u>	<u>QUANTIDADE</u>	<u>VALOR DA AÇÃO</u>	<u>VALOR DA PROVISÃO</u>
POSSÍVEL	1	50	

15. RECEITA LIQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Hospedagem	9.153	8.276
Alimentos e bebidas	2.636	2.526
Outros serviços administrativos	362	535
Total da receita operacional bruta	12.151	11.337
Impostos sobre vendas e serviços	(704)	(654)
Total	11.447	10.683

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custo de pessoal	3.723	3.798
Custo de prestação de serviço de hospedagem	361	465
Custo de alimentos e prestação de serviços nos restaurantes	830	826
Custo de vendas de outros serviços	657	599
Lavanderia	437	383
Água, energia e gás	1.440	1.499
Publicidade e marketing	31	22
Comissões de cartões de crédito	223	201
Fees - Cartões de Fidelidade Accor	234	196
Fees - Royalties de Uso da Marca	275	238
Fees - Sales / Marketing	182	164
Serviços de tecnologia	474	447
Honorários	243	260
Gastos com veículos e deslocamentos	37	22
Despesas com informática	237	208
Impostos e taxas	41	41
Manutenção	494	469
Arrendamento	431	952
Outras	15	-
Despesas administrativas	394	407
Total	<u>10.759</u>	<u>11.197</u>

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	6.702	5.473
Despesas gerais e administrativas	2.214	3.864
Despesas com vendas	664	562
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	1.179	1.298
Total	<u>10.759</u>	<u>11.197</u>

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

Ativos financeiros:	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e equivalentes de caixa	299	8
Contas a receber de clientes	1.387	1.207
Outras contas a receber	40	22
Total	1.726	1.237

Passivos financeiros:	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores	327	208
Partes relacionadas	562	927
Total	889	1.135

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 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.

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

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

d) Risco de crédito

A política de vendas do Hotel, principalmente para eventos e hospedagens faturados a empresas, considera o nível de risco de crédito a que está sujeito no curso de seus negócios. A seletividade de seus clientes é a ação realizada para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

No que diz respeito às disponibilidades, a Accor tem como política trabalhar com instituições financeiras consideradas de primeira linha por sua Administração.

e) Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez ao gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Accor gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

f) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2018, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2018, o Hotel não possuía operações em moeda estrangeira em aberto.

18. 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 19 de dezembro de 2016, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 431 mil.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mínima de aluguel no montante de R\$ 32 mil ou o equivalente a 83% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento, 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 renovação de ativos.

HOTEL NOVOTEL SANTOS - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

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	54.632
	Mobiliário	14.569
	Lucros Cessantes	428

20. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As presentes demonstrações contábeis do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 18 de janeiro de 2019.
