

Hotel Adagio Access Jundiaí

Informações Contábeis Intermediárias de Propósito Especial do período findo em 31 de março de 2019 e Relatório dos Auditores Independentes sobre a Revisão de Informações Contábeis Intermediárias de Propósito Especial.

MOORE STEPHENS

Moore Stephens Lima Lucchesi
Auditores e Consultores
Av. Vereador José Diniz, 3.707- 4º andar - São Paulo – SP
CEP: 04603 905
Tel: 55 + 11 5561 2230
mssp@mssl.com.br
www.msbrasil.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Adagio Access Jundiaí (“Hotel”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de propósito especial de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Essas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente para permitir que o Hotel prepare suas informações contábeis intermediárias de propósito especial em cumprimento das disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 31 da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias 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.

Base para conclusão com ressalva

Conforme mencionado nas notas explicativas 2d ix), 8 e 19, a partir de 01 de janeiro de 2019 tornou-se efetivo o IFRS 16 (CPC 06 – R2), que introduziu um novo modelo de cálculo e contabilização do valor de contratos de arrendamento, com reflexos, para o Hotel, em contas de Ativo (Direito de uso de ativos), Passivo (Contratos de Arrendamento – Circulante e Não Circulante) e Resultado (Despesas de Amortização e Financeiras). A metodologia utilizada baseou-se na determinação do valor presente de pagamentos futuros de alugueis, cujos cálculos não puderam ser por nós validados na posição de 31 de março de 2019, devido à indisponibilidade de determinados documentos e informações.

Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias de propósito especial

Com base em nossa revisão, exceto pelos possíveis efeitos do assunto comentado na seção acima “Base para conclusão com ressalva”, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias de propósito especial em 31 de março de 2019 acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração do pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e da norma internacional IAS 34 e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 31 da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018.

Outros assuntos

Restrição de uso e distribuição

Estas informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender às disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionado no Capítulo IV do item II do Artigo 31 da Instrução CVM nº 602 de 27 de agosto de 2018. Como resultado, estas informações contábeis intermediárias de propósito especial não são um conjunto completo de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRSs*”) e não pretendem apresentar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hotel Adagio Access Jundiaí em 31 de março de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data. As informações contábeis intermediárias de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 15 de maio de 2019.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Audítores e Contadores
CRC 2SP019.874/O-3



Sérgio Lucchesi Filho
Contador CRC – 1SP 101.025/O-0

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

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

ATIVO

| CIRCULANTE | Nota Explicativa | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 3 | 455 | 415 |
| Contas a receber de clientes | 4 | 708 | 713 |
| Estoques | 5 | 25 | 17 |
| Investidores | 6 | 211 | 220 |
| Despesas antecipadas | 7 | 114 | 57 |
| Outras contas a receber | 8 | 12 | 2 |
| Total do ativo circulante | | 1.525 | 1.424 |
| NÃO CIRCULANTE | | | |
| Depósitos judiciais | | 5 | 1 |
| Direito de uso de ativos | 9 e 19 | 1.391 | - |
| Total do ativo não circulante | | 1.396 | 1 |
| TOTAL DO ATIVO | | 2.921 | 1.425 |

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

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

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| CIRCULANTE | Nota Explicativa | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fornecedores | 10 | 195 | 221 |
| Impostos e contribuições a recolher | 11 | 53 | 48 |
| Obrigações trabalhistas e encargos sociais | 12 | 249 | 231 |
| Contrato de arrendamento | 9 e 19 | 149 | - |
| Adiantamentos de clientes | | 12 | 12 |
| Outros passivos | 13 | 62 | 31 |
| Total do passivo circulante | | 720 | 543 |
| NÃO CIRCULANTE | | | |
| Partes relacionadas | 14 | 2.104 | 2.352 |
| Contrato de arrendamento | 9 e 19 | 1.247 | - |
| Provisão para reserva de reposição | 2d viii | 288 | 261 |
| Total do passivo não circulante | | 3.639 | 2.613 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| Prejuízos acumulados | | (1.438) | (1.731) |
| Total do patrimônio líquido | | (1.438) | (1.731) |
| TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| | | 2.921 | 1.425 |

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS FINDOS EM
31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE MARÇO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| | <u>Nota</u> <u>Explicativa</u> | <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2018</u> |
|---|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita líquida de serviços e vendas | 15 | 1.706 | 1.142 |
| Custo dos produtos vendidos e serviços prestados | 16 | (803) | (816) |
| LUCRO BRUTO | | 903 | 326 |
| DESPESAS OPERACIONAIS | | | |
| Com vendas | 16 | (85) | (64) |
| Gerais e administrativas | 16 | (446) | (232) |
| Outras despesas e receitas operacionais, líquidas | 16 | (56) | (167) |
| LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | | 316 | (137) |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | |
| Despesas financeiras | | (36) | (6) |
| Receitas financeiras | | 13 | 10 |
| LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO | | 293 | (133) |

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS FINDOS EM
31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE MARÇO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Lucro (prejuízo) líquido do período | 293 | (133) |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO | 293 | (133) |

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

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS PERÍODOS FINDOS
EM 31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE MARÇO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| | | Lucros/ Prejuízos Acumulados | Total |
|-----------------------------|-------------------------------|---|-----------------------|
| Saldo em | 31 de dezembro de 2017 | <u>(1.812)</u> | <u>(1.812)</u> |
| Prejuízo líquido do período | | (133) | (133) |
| Saldo em | 31 de março de 2018 | <u>(1.945)</u> | <u>(1.945)</u> |
| Lucro líquido do período | | 214 | 214 |
| Saldo em | 31 de dezembro de 2018 | <u>(1.731)</u> | <u>(1.731)</u> |
| Lucro líquido do período | | 293 | 293 |
| Saldo em | 31 de março de 2019 | <u><u>(1.438)</u></u> | <u><u>(1.438)</u></u> |

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

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM
31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE MARÇO DE 2018

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

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Lucro (prejuízo) líquido do período | 293 | (133) |
| Ajustes por: | | |
| Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa | 23 | (4) |
| Provisão (reversão) para reserva de reposição | 27 | (19) |
| Reversão para participação nos lucros e resultados - PLR | (13) | (7) |
| (Aumento) redução dos ativos operacionais: | | |
| Contas a receber de clientes | (18) | (5) |
| Estoques | (8) | 4 |
| Investidores | 9 | - |
| Despesas antecipadas | (57) | (93) |
| Outras contas a receber | (10) | 12 |
| Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis | (4) | - |
| Aumento (redução) dos passivos operacionais: | | |
| Fornecedores | (26) | 69 |
| Impostos e contribuições a recolher | 5 | 4 |
| Obrigações trabalhistas e encargos sociais | 31 | 16 |
| Contrato de arrendamento (Nota 9) | 5 | - |
| Adiantamentos de clientes | - | 14 |
| Outros passivos | 31 | 17 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | 288 | (125) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | |
| Partes relacionadas | (248) | 109 |
| Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento | (248) | 109 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 40 | (16) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | 415 | 355 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do período | 455 | 339 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 40 | (16) |

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(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, 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 INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL

a) Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com o Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM 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 técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

b) Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias de propósito especial foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, se houver, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

c) Estrutura jurídica e base de comparação das informações contábeis intermediárias de propósito especial

Por se tratar de uma filial da Accor, o Hotel não dispõe de todas as características de uma sociedade anônima, assim como sua Matriz. Estas informações contábeis 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 se tratar de uma filial, as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel não possuem capital social integralizado ou ações, distribuição de dividendos ou reservas de lucros. A demonstração das mutações do patrimônio líquido do Hotel demonstra apenas os lucros ou prejuízos acumulados no período.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das informações contábeis intermediárias de propósito especial, é necessário que a Administração faça uso de estimativas e adote premissas para contabilização de certos ativos, passivos e outras transações, entre elas a constituição de provisões necessárias aos riscos fiscais, cíveis e trabalhistas, às perdas referentes a contas a receber e à recuperação do valor de ativos, incluindo intangíveis, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da Administração do Hotel relacionada à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

Para mais informações acerca das estimativas e premissas adotadas pela Administração, veja as práticas contábeis detalhadas a seguir:

i) Moeda funcional e de apresentação das informações contábeis intermediárias de propósito especial

A Administração definiu o real (R\$) como sua moeda funcional, por refletir mais adequadamente o principal ambiente econômico em que ela opera.

ii) Transações em moeda estrangeira

Quando existentes, são contabilizadas pela taxa de conversão do dia da transação. Os ativos e passivos denominados em moedas estrangeiras são convertidos para reais (R\$) utilizando a taxa de câmbio em vigor na data das informações contábeis intermediárias de propósito especial. As variações cambiais são reconhecidas na demonstração do resultado à medida que ocorrem.

iii) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Hotel for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, quando aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, 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 informações contábeis intermediárias de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de março de 2019, esses passivos compreendem Fornecedores, Partes Relacionadas e Contrato de arrendamento.

iv) Contas a receber de clientes e outras e provisão para créditos de liquidação duvidosa (redução ao valor recuperável de ativos financeiros)

As contas a receber de clientes e cartão de crédito estão registradas pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidas de provisão para redução ao valor recuperável de ativos financeiros, se aplicável.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

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; para os de liquidação possível é feita apenas divulgação em nota explicativa.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação na data das informações contábeis intermediárias de propósito especial, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Os gastos para renovação periódica de louças, cristaleiras, roupas e uniformes são provisionados mensalmente para gestão dos resultados dos hotéis, conforme prática amplamente adotada no mercado hoteleiro.

viii) Fundo (Provisão) de Renovação e Reposição de Ativos

De acordo com o contrato de arrendamento do imóvel (Nota 19) 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 e os valores do mesmo são descontados do aluguel devido. Os recursos do fundo de renovação e reposição de ativos são controlados (no Condomínio) através de uma conta corrente destinada a esse fim.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

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 31 de março de 2019 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 1.391 (Nota 9) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam, respectivamente, em R\$ 149 e R\$ 1.247 (Nota 9). Consequentemente, a despesa de arrendamento, que até o exercício anterior foi reconhecida no resultado do período por valores lineares a serem mensalmente pagos (R\$ 67 – Nota 16, no período findo em 31 de março de 2018), a partir de 1º de janeiro de 2019 está sendo expressa pelos seguintes montantes, apurados no período findo em 31 de março de 2019: a) amortização do Direito de uso de ativos (R\$49 - Nota 9 e 16) e b) despesas financeiras (R\$30 – Nota 9).

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 contábeis intermediárias de propósito especial tomadas em conjunto.

xi) Avaliação da recuperação de ativos

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

xii) Reconhecimento de receita

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

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

xiii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

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

xiv) Despesas

1) Com vendas

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

2) Gerais e administrativas

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

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

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

Os “royalties fees” referem-se ao pagamento de “royalties” pela utilização da marca Adagio 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.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

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>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa | 5 | 4 |
| Aplicações financeiras | 450 | 411 |
| Total | 455 | 415 |

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

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Agências e empresas | 274 | 383 |
| Administradoras de cartão de crédito | 300 | 194 |
| Hóspede na casa | 156 | 137 |
| Outras | 2 | - |
| Total | 732 | 714 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (24) | (1) |
| Total | 708 | 713 |

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| A vencer | 658 | 611 |
| Vencidos de 0 a 30 dias | 49 | 89 |
| Vencidos de 31 a 60 dias | 17 | 14 |
| Vencidos de 91 a 120 dias | 5 | - |
| Vencidos a mais de 121 dias | 3 | - |
| Total | 732 | 714 |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

5. ESTOQUES

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Estoque de alimentos e bebidas | 25 | 17 |
| Total | 25 | 17 |

6. INVESTIDORES

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Investidores | 211 | 220 |
| Total | 211 | 220 |

Correspondem a valores antecipados aos locadores (Nota 19) do Hotel.

7. DESPESAS ANTECIPADAS

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas antecipadas de benefícios | 34 | 52 |
| Despesas antecipadas de IPTU | 73 | - |
| Despesas antecipadas de seguros | - | 1 |
| Outros | 7 | 4 |
| Total | 114 | 57 |

8. OUTRAS CONTAS A RECEBER

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Adiantamento de empregados | 3 | - |
| Adiantamento a fornecedor | 2 | 2 |
| Repasses para hotéis | 7 | - |
| Total | 12 | 2 |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

9. DIREITO DE USO DE ATIVOS - CONTRATO DE ARRENDAMENTO

| <u>Direito de uso de ativo</u> | <u>Valor</u> |
|--|--------------|
| Saldo em 31/12/2018 | - |
| Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16 | 1.440 |
| Amortização | (49) |
| Saldo em 31/03/2019 | 1.391 |

| <u>Contrato de arrendamento</u> | <u>Valor</u> |
|--|--------------|
| Saldo em 31/12/2018 | - |
| Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16 | 1.440 |
| Despesas financeiras | 30 |
| Baixa de arrendamento | (74) |
| Saldo em 31/03/2019 | 1.396 |
| Circulante | 149 |
| Não Circulante | 1.247 |

10. FORNECEDORES

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fornecedores de mercadorias | 53 | 120 |
| Fornecedores de serviços | 102 | 66 |
| Água, energia, telefone e gás | 21 | 25 |
| Outros | 19 | 10 |
| Total | 195 | 221 |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

11. IMPOSTOS A RECOLHER

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| PIS/COFINS | 28 | 34 |
| ICMS | 1 | 1 |
| INSS | - | 1 |
| ISS | 24 | 11 |
| Outros | - | 1 |
| Total | <u>53</u> | <u>48</u> |

12. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Provisão de férias e encargos | 99 | 96 |
| Provisão de 13º salário e encargos | 25 | - |
| Encargos e contribuições a pagar | 32 | 35 |
| Participação nos lucros e resultados - PLR | 76 | 89 |
| Dissídio | 17 | 11 |
| Total | <u>249</u> | <u>231</u> |

13. OUTROS PASSIVOS

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Provisão para gastos diversos | 13 | 11 |
| Provisão para prestação de serviços | 1 | - |
| Provisão para utilidades e serviços públicos | 40 | - |
| Provisão para lavanderia | - | 11 |
| Provisão para seguros | 4 | 1 |
| Provisão para TI | - | 8 |
| Outros | 4 | - |
| Total | <u>62</u> | <u>31</u> |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

14. PARTES RELACIONADAS

Refere-se aos valores de repasses entre o Hotel e a Matriz, e o compartilhamento de despesas do Grupo, conforme seguem:

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Accor Brasil Remessa bancária | 387 | 993 |
| Accor Brasil Honorários serviços administrativos | 1.115 | 968 |
| Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira | 244 | 66 |
| CSC Honorários serviços administrativos CSC | 358 | 325 |
| Total | <u>2.104</u> | <u>2.352</u> |

15. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2018</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Hospedagem | 1.521 | 933 |
| Alimentos e bebidas | 250 | 201 |
| Outros serviços administrativos | 39 | 78 |
| Total da receita operacional bruta | <u>1.810</u> | <u>1.212</u> |
| Impostos sobre vendas e serviços | (104) | (70) |
| Receita líquida de serviços e vendas | <u>1.706</u> | <u>1.142</u> |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2018</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Custo de pessoal | 486 | 428 |
| Custo de prestação de serviço de hospedagem | 59 | 97 |
| Custo de alimentos e prest. serviços restaurantes | 107 | 118 |
| Custo de vendas de outros serviços | 91 | 46 |
| Lavanderia | 42 | 34 |
| Água, energia e gás | 145 | 144 |
| Publicidade e marketing | 6 | 18 |
| Comissões de cartões de crédito | 19 | 18 |
| <i>Fees</i> - Cartões de fidelidade Accor | 14 | 3 |
| <i>Fees</i> - Royalties de uso da marca | 61 | 37 |
| <i>Fees</i> - Sales / marketing | 36 | 24 |
| Serviços de tecnologia | 74 | 62 |
| Honorários | 53 | 44 |
| Gastos com veículos e deslocamentos | 7 | 2 |
| Despesas com informática | 15 | 12 |
| Impostos e taxas | 5 | 4 |
| Manutenção | 39 | 49 |
| Arrendamento (Nota 2d ix) | - | 67 |
| Amortização (Nota 2d ix) | 49 | - |
| Despesas administrativas | 82 | 72 |
| Total | <u>1.390</u> | <u>1.279</u> |

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

| | <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2018</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Custo dos produtos vendidos e serviços prestados | 803 | 816 |
| Despesas com vendas | 85 | 64 |
| Despesas gerais e administrativas | 446 | 232 |
| Outras despesas e receitas operacionais, líquidas | 56 | 167 |
| Total | <u>1.390</u> | <u>1.279</u> |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

17. CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS

TRABALHISTA:

| <u>Prognóstico</u> | <u>Quantidade</u> | <u>Valor da ação</u> | <u>Valor da provisão</u> |
|--------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| POSSÍVEL | 2 | 80 | 0 |

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

| Ativos financeiros: | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 455 | 415 |
| Contas a receber de clientes | 708 | 713 |
| Direito de uso de ativos | 1.391 | - |
| Outras contas a receber | 12 | 2 |
| Total | <u>2.566</u> | <u>1.130</u> |
| Passivos financeiros: | <u>31/03/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
| Fornecedores | 195 | 221 |
| Partes relacionadas | 2.104 | 2.352 |
| Contrato de arrendamento | 1396 | - |
| Total | <u>3.695</u> | <u>2.573</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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

A Administração é da opinião que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas informações contábeis intermediárias de propósito especial pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima à do balanço.

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 aplicadas no gerenciamento de risco.

d) Risco de crédito

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

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

e) Risco de liquidez

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

f) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de março de 2019, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

g) Risco de taxa de câmbio

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

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

19. COMPROMISSOS

Contrato 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 19 de dezembro de 2016, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. O encargo total com esse contrato referente ao arrendamento mínimo no período findo em 31 de março de 2019 foi de R\$ 74 mil (Nota 9) e no período findo em 31 de março 2018 foi de R\$ 67 mil.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mínima de aluguel no montante de R\$ 25 mil ou o equivalente a 84% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento (atualizado pelo IGP-M), dos dois o que for maior, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da Accor e o fundo de renovação e reposição de ativos. No período findo em 31 de março de 2019, o valor mínimo do aluguel superou o valor baseado no resultado operacional.

20. 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>Cobertura em R\$ mil</u> |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Seguro Garantia | Prédio | 20.966 |
| | Mobiliário | 5.940 |
| | Lucros Cessantes (24 meses) | 4.096 |

19. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL

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

.....