



Hotel Adagio Alphaville

Informações Contábeis Intermediárias de Propósito Especial do período findo em 30 de setembro de 2019 e Relatório dos Auditores independentes sobre a Revisão de Informações Contábeis Intermediárias de Propósito Especial.

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Adagio Alphaville (“Hotel”), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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.

Conclusão sobre as informações intermediárias de propósito especial

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias de propósito especial em 30 de setembro 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.

Ênfase

A partir de 01 de janeiro de 2019 entrou em vigor o Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2), que redefiniu os critérios contábeis para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamentos. A adoção desse Pronunciamento pelo Hotel resultou na realização de novos registros nas contas patrimoniais (Direito de Uso de Ativos - Não Circulante e de Operações de Arrendamento Mercantil - Passivo Circulante e Não Circulante) e de resultado (Amortização e Encargos sobre Arrendamentos), conforme descrito nas notas explicativas 2d ix) e 9, fato esse que afetou a comparabilidade dos valores das presentes demonstrações contábeis de propósito especial com os valores das demonstrações contábeis de propósito especial de períodos anteriores. Nosso relatório não está ressalvado quanto a esse assunto.

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 Alphaville em 30 de setembro de 2019, o desempenho de suas operações para o período de três e nove meses findos naquela data e as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data. As informações contábeis intermediárias de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

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



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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

ATIVO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	3	1	10
Contas a receber de clientes	4	927	1.085
Estoques	5	61	94
Impostos a recuperar		14	10
Despesas antecipadas	6	135	57
Outras contas a receber	7	8	13
Total do ativo circulante		1.146	1.269
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	8	59	-
Direito de uso de ativos	9 e 19	2.668	-
Total do ativo não circulante		2.727	-
TOTAL DO ATIVO		3.873	1.269

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Nota Explicativa	30/09/2019	31/12/2018
Fornecedores	10	154	466
Impostos e contribuições a recolher	11	118	104
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	12	588	518
Operações de arrendamento mercantil	9 e 19	518	-
Aluguéis a pagar	13	203	-
Adiantamentos de clientes		7	3
Outros passivos	14	128	54
Total do passivo circulante		1.716	1.145
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	8	-	363
Operações de arrendamento mercantil	9 e 19	2.226	-
Total do passivo não circulante		2.226	363
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Prejuízos acumulados		(69)	(239)
Total do patrimônio líquido		(69)	(239)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.873	1.269

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS FINDOS EM
30 DE SETEMBRO DE 2019 E 30 DE SETEMBRO DE 2018

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

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>01/07/2019</u> <u>a 30/09/2019</u>	<u>01/01/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/07/2018</u> <u>a 30/09/2018</u>	<u>01/01/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	15	3.005	9.198	3.474	9.231
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	16	(1.465)	(4.572)	(1.680)	(4.526)
LUCRO BRUTO		1.540	4.626	1.794	4.705
DESPESAS OPERACIONAIS					
Com vendas	16	(219)	(626)	(132)	(405)
Gerais e administrativas	16	(1.082)	(3.311)	(1.235)	(3.143)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	16	(122)	(351)	(336)	(894)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		117	338	91	263
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras		(74)	(218)	(1)	(4)
Receitas financeiras		17	50	9	30
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		60	170	99	289

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 30 DE SETEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>01/07/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/07/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>
Lucro líquido do período	60	170	99	289
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	60	170	99	289

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

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

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

		Lucros/ Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em	31 de dezembro de 2017	(593)	(593)
Lucro líquido do período		289	289
Saldo em	30 de setembro de 2018	(304)	(304)
Lucro líquido do período		65	65
Saldo em	31 de dezembro de 2018	(239)	(239)
Lucro líquido do período		170	170
Saldo em	30 de setembro de 2019	(69)	(69)

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 30 DE SETEMBRO DE 2018

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	170	289
Ajustes por:		
(Reversão) provisão para créditos de liquidação duvidosa	(17)	57
Provisão (reversão) para reserva de reposição	-	(15)
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	53	123
Lucro líquido do período ajustado	206	454
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	175	(524)
Estoques	33	35
Impostos a recuperar	(4)	-
Despesas antecipadas	(78)	(57)
Outras contas a receber	5	36
Subtotal	131	(510)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(312)	113
Impostos e contribuições a recolher	14	59
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	17	95
Operações de arrendamento mercantil	76	-
Aluguéis a pagar	203	-
Adiantamentos de clientes	4	21
Outros passivos	74	(77)
Subtotal	76	211
Caixa gerado pelas atividades operacionais	413	155
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(422)	(155)
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(422)	(155)
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(9)	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	10	2
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	1	2
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(9)	-

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Adagio Alphaville (“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 Alameda Mamoré, 809 - Barueri - SP e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2016, dispo de 273 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a HESA 84 – Investimentos Imobiliários 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 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 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 ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 30 de setembro de 2019, esses passivos compreendem Fornecedores, Partes Relacionadas e Contrato de Arrendamento.

iv) Contas a receber de clientes e perdas estimadas de 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 perdas estimadas para redução ao valor recuperável de ativos financeiros, se aplicável.

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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. Nos casos de liquidação possível, é apenas feita 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 novembro 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 sendo que 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 ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

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

A IFRS 16 (CPC 06 – R2), válida para os períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019, introduziu um novo modelo de contabilização para contratos de arrendamento no balanço patrimonial para os arrendatários, que devem reconhecer um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar no futuro o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação futura de efetuar pagamentos do arrendamento, sempre a valores presentes. Em 30 de setembro de 2019 a conta Direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 2.668 (Nota 9) e os correspondentes Passivos Circulantes e Não Circulantes montam, respectivamente, em R\$ 518 e R\$ 2.226 (Nota 9). Conseqüentemente, a despesa de arrendamento, que até o exercício anterior foi reconhecida no resultado do período por valores lineares a serem mensalmente pagos (R\$ 1.517 – Nota 16, no período findo em 30 de setembro de 2018), a partir de 1º de janeiro de 2019 está sendo expressa pelos seguintes montantes, apurados no período findo em 30 de setembro de 2019: a) arrendamento variável estabelecido em contrato (R\$ 902 - Nota 16); b) amortização do Direito de uso de ativos (R\$ 281 - Nota 9 e 16) e (c) despesas financeiras (R\$ 185 – Nota 9).

O registro do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento no balanço patrimonial do Hotel, foram mensurados com base nos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontados, utilizando uma taxa de empréstimo incremental (9,16% a.a.) em 1º de janeiro de 2019.

x) Ajuste a valor presente

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

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

xiii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

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

xiv) Despesas

1) Com vendas

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

2) Gerais e administrativas

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

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 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.

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

xv) Resultado financeiro

1) Despesas financeiras

São registradas pelo regime de competência as despesas referentes a juros sobre empréstimos, mútuos e contrato de arrendamento, 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>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa	1	10
Total	1	10

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

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Agências e empresas	349	741
Administradoras de cartão de crédito	571	368
Hospede na casa	15	9
Outras	-	9
Total	935	1.127
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(8)	(42)
Total	927	1.085

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	852	768
Vencidos de 0 a 30 dias	76	268
Vencidos de 31 a 60 dias	1	37
Vencidos de 61 a 90 dias	1	5
Vencidos de 91 a 120 dias	-	10
Vencidos a mais de 121 dias	5	39
Total	<u>935</u>	<u>1.127</u>

5. ESTOQUES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Estoque de alimentos e bebidas	22	42
Estoque de almoxarifado	39	52
Total	<u>61</u>	<u>94</u>

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	46	-
Despesas antecipadas de benefícios	50	54
Despesas antecipadas de IPTU	13	-
Despesas antecipadas de seguros	13	-
Outros	13	3
Total	<u>135</u>	<u>57</u>

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Adiantamento de empregados	6	7
Repasses para hotéis	1	4
Outros	1	2
Total	8	13

8. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Accor Brasil Remessa bancária	6.403	3.686
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(2.412)	(1.693)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(3.467)	(2.045)
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(474)	(319)
Outros	9	8
Total	59	(363)

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

9. DIREITO DE USO DE ATIVOS – OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Direito de uso de ativos	Valor
Saldo em 31/12/2018	-
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.949
Amortização	(281)
Saldo em 30/09/2019	2.668

Operações de arrendamento mercantil	Valor
Saldo em 31/12/2018	-
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.949
Despesas financeiras	185
Baixa de arrendamento	(390)
Saldo em 30/09/2019	2.744
Circulante	518
Não Circulante	2.226

10. FORNECEDORES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fornecedores de mercadorias	43	291
Fornecedores de serviços	98	93
Água, energia, telefone e gás	-	37
Outros	13	45
Total	154	466

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PIS/COFINS	86	74
ICMS	2	2
INSS	3	4
IRRF	4	5
ISS	21	19
Outros	2	-
Total	<u>118</u>	<u>104</u>

12. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisão de férias e encargos	201	221
Provisão de 13º Salário e encargos	119	-
Encargos e contribuições a pagar	67	81
Participação nos lucros e resultados - PLR	173	216
Dissídio	28	-
Total	<u>588</u>	<u>518</u>

13. ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Arrendamentos	203	-
Total	<u>203</u>	<u>-</u>

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

14. OUTROS PASSIVOS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Créditos não identificados	12	-
Repasso para terceiros	1	9
Provisão para gastos diversos	6	3
Provisão para prestação de serviços	35	30
Provisão para utilidades e serviços públicos	48	-
Provisão para lavanderia	19	-
Provisão para seguros	7	1
Provisão para TI	-	11
Total	<u>128</u>	<u>54</u>

15. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	<u>01/07/2019 a 30/09/2019</u>	<u>01/01/2019 a 30/09/2019</u>	<u>01/07/2018 a 30/09/2018</u>	<u>01/01/2018 a 30/09/2018</u>
Hospedagem	2.627	8.010	2.989	8.043
Alimentos e bebidas	519	1.590	637	1.564
Outros serviços administrativos	47	173	63	190
Total da receita operacional bruta	3.193	9.773	3.689	9.797
Impostos sobre vendas e serviços	(188)	(575)	(215)	(566)
Receita líquida de serviços e vendas	<u>3.005</u>	<u>9.198</u>	<u>3.474</u>	<u>9.231</u>

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>01/07/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/07/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>
Custo de pessoal	981	3.123	1.044	2.770
Custo de prestação de serviço de hospedagem	76	206	98	240
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	172	515	191	555
Custo de vendas de outros serviços	167	477	174	484
Lavanderia	103	311	94	257
Água, energia e gás	207	658	273	779
Publicidade e marketing	16	39	10	38
Comissões de cartões de crédito	50	161	48	119
<i>Fees</i> - Cartões de fidelidade Accor	60	148	43	114
<i>Fees</i> - Royalties de uso da marca	105	320	120	322
<i>Fees</i> - Sales / marketing	64	196	74	196
Serviços de tecnologia	110	319	101	289
Honorários	68	214	57	205
Gastos com veículos e deslocamentos	6	25	15	47
Despesas com informática	40	146	59	114
Impostos e taxas	4	16	5	14
Manutenção	113	341	167	385
Arrendamento (Nota 2d ix)	313	902	518	1.517
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	93	281	-	-
Despesas pré-operacionais	-	-	-	-
Despesas administrativas	140	462	292	523
Outras	-	-	-	-
Total	2.888	8.860	3.383	8.968

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

	<u>01/07/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019 a</u> <u>30/09/2019</u>	<u>01/07/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018 a</u> <u>30/09/2018</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	1.465	4.572	1.680	4.526
Despesas com vendas	219	626	132	405
Despesas gerais e administrativas	1.082	3.311	1.235	3.143
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	122	351	336	894
Total	2.888	8.860	3.383	8.968

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

17. CONTINGÊNCIA

TRABALHISTA:

<u>Prognóstico</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da ação</u>	<u>Valor da provisão</u>
POSSÍVEL	2	38	-

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

Ativos financeiros:	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	1	10
Contas a receber de clientes	927	1.085
Partes relacionadas	59	-
Direito de uso dos ativos	2.668	-
Outras contas a receber	8	13
Total	3.663	1.108

Passivos financeiros:	30/09/2019	31/12/2018
Fornecedores	154	466
Partes relacionadas	-	363
Operações de arrendamento mercantil	2.744	-
Total	2.898	829

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 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.

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

c) Política de gestão de riscos financeiros

A Accor possui e segue política de gerenciamento de riscos que orienta sobre transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito e a qualidade do “*rating*” das contrapartes.

São responsabilidades da Administração o exame e a revisão das informações relacionadas ao gerenciamento de riscos, incluindo políticas significativas e procedimentos e práticas aplicados no gerenciamento de risco.

d) Risco de crédito

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

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

e) Risco de liquidez

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

f) Instrumentos financeiros derivativos

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

g) Risco de taxa de câmbio

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

HOTEL ADAGIO ALPHAVILLE - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DE
PROPÓSITO ESPECIAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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. A despesa contábil desse contrato no período findo em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 390 mil de arrendamento mínimo e R\$ 902 mil de arrendamento variável, no período findo em 30 de setembro 2018 foi de R\$ 353 mil de arrendamento mínimo e R\$ 1.164 de arrendamento variável.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mínima de aluguel no montante de R\$ 45 mil ou o equivalente a 84% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento (atualizado anualmente 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.

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 arrendamento.

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	86.554
	Mobiliário	25.966
	Lucros Cessantes (24 meses)	10.553

21. 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 14 de novembro de 2019.

.....