

Hotel Adagio São Bernardo do Campo

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 São Bernardo do Campo - filial da Hotelaria Accor Brasil S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias de propósito especial do Hotel Adagio São Bernardo do Campo (“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.

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 São Bernardo do Campo 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 SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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	8	38
Contas a receber de clientes	4	390	531
Estoques	5	8	29
Despesas antecipadas	6	70	27
Outras contas a receber	7	5	15
Total do ativo circulante		481	640
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	8	173	-
Total do ativo não circulante		173	-
TOTAL DO ATIVO		654	640

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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	9	49	97
Impostos e contribuições a recolher	10	49	47
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	11	206	200
Aluguéis a pagar	12	272	-
Adiantamentos de clientes		82	22
Outros passivos	13	60	10
Total do passivo circulante		718	376
NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	8	-	236
Total do passivo não circulante		-	236
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
(Prejuízos) Lucros acumulados		(64)	28
Total do patrimônio líquido		(64)	28
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		654	640

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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</u> <u>a30/09/2019</u>	<u>01/07/2018</u> <u>a 30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u> <u>a30/09/2018</u>
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	14	1.309	4.335	1.124	3.460
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	15	(562)	(1.817)	(671)	(1.856)
LUCRO BRUTO		747	2.518	453	1.604
DESPESAS OPERACIONAIS					
Com vendas	15	(145)	(338)	(76)	(169)
Gerais e administrativas	15	(721)	(2.097)	(386)	(1.068)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	15	(63)	(195)	(141)	(426)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(182)	(112)	(150)	(59)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras		(11)	(12)	(2)	(3)
Receitas financeiras		18	32	8	26
PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO		(175)	(92)	(144)	(36)

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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\$)

	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	a	a	a	a
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2018</u>
Prejuízo líquido do período	(175)	(92)	(144)	(36)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	(175)	(92)	(144)	(36)

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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	(83)	(83)
Prejuízo líquido do período		(36)	(36)
Saldo em	30 de setembro de 2018	(119)	(119)
Lucro líquido do período		147	147
Saldo em	31 de dezembro de 2018	28	28
Prejuízo líquido do período		(92)	(92)
Saldo em	30 de setembro de 2019	(64)	(64)

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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		
Prejuízo líquido do período	(92)	(36)
Ajustes por:		
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	46	48
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	19	33
(Prejuízo) lucro líquido do período ajustado	<u>(27)</u>	<u>45</u>
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber de clientes	95	(340)
Estoques	21	(11)
Despesas antecipadas	(43)	(57)
Outras contas a receber	10	94
Subtotal	<u>83</u>	<u>(314)</u>
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(48)	39
Impostos e contribuições a recolher	2	12
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(13)	106
Aluguéis a pagar	272	-
Adiantamentos de clientes	60	43
Outros passivos	50	52
Subtotal	<u>323</u>	<u>252</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	379	(17)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(409)	11
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<u>(409)</u>	<u>11</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(30)</u>	<u>(6)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	38	13
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	8	7
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(30)</u>	<u>(6)</u>

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 São Bernardo do Campo (“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 Praça Samuel Sabatti, 222 – São Bernardo do Campo/SP e iniciou suas atividades em 04 de setembro de 2017, dispondo de 112 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Sei S.B.C. 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 SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 e Partes Relacionadas.

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 perdas estimadas, faturas vencidas entre 121 e 150 dias 80% de perdas estimadas e faturas vencidas a partir de 151 dias 100% de perdas estimadas, critérios considerado suficiente pela Administração para cobrir as possíveis perdas na realização.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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 17) vigente até o mês de agosto de 2027, o Fundo de Renovação e Reposição de Ativos será constituído a partir do segundo ano de operação, destinado exclusivamente a compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional, sendo os respectivos valores mensais descontados do Aluguel devido. Os valores que comporão o Fundo de Reposição de Ativos serão equivalentes a 2% sobre a receita operacional bruta mensal a partir do segundo ano de operação com aumentos sucessivos de 1% até o 5º ano de operação. 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 SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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) 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.

x) Avaliação da recuperação de ativos

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

xi) Reconhecimento de receita

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

Receitas com hospedagem, alimentos e bebidas

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

xii) Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

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

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

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.

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>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa	8	38
Total	8	38

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.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Agências e empresas	293	341
Administradoras de cartão de crédito	268	208
Outras	-	1
Total	561	550
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(171)	(19)
Total	390	531

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	348	221
Vencidos de 0 a 30 dias	36	298
Vencidos de 31 a 60 dias	4	12
Vencidos de 61 a 90 dias	4	1
Vencidos de 91 a 120 dias	-	5
Vencidos a mais de 121 dias	169	13
Total	561	550

5. ESTOQUES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Estoque de alimentos e bebidas	8	9
Estoque de almoxarifado	-	20
Total	8	29

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

6. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	9	-
Despesas antecipadas de benefícios	8	26
Despesas antecipadas de IPTU	42	-
Despesas antecipadas de seguros	4	-
Despesas antecipadas de serviços	-	1
Outros	7	-
Total	<u>70</u>	<u>27</u>

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Adiantamento de empregados	5	6
Adiantamento a fornecedor	-	6
Repasses para hotéis	-	3
Total	<u>5</u>	<u>15</u>

8. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Accor Brasil Remessa bancária	3.218	(1.735)
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(580)	316
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	(2.387)	1.159
CSC Honorários serviços administrativos CSC	(75)	24
Outros	(3)	-
Total	<u>173</u>	<u>(236)</u>

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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. FORNECEDORES

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fornecedores de mercadorias	11	52
Fornecedores de serviços	26	38
Água, energia, telefone e gás	11	-
Comissões - agências de viagens	-	1
Outros	1	6
Total	49	97

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PIS/COFINS	33	28
ICMS	-	3
INSS	1	-
ISS	13	14
Outros	2	2
Total	49	47

11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisão de férias e encargos	77	92
Provisão de 13º Salário e encargos	45	-
Encargos e contribuições a pagar	33	42
Participação nos lucros e resultados - PLR	51	61
Dissídio	-	5
Total	206	200

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

12. ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Arrendamentos	272	-
Total	272	-

13. OUTROS PASSIVOS

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisão para gastos diversos	1	9
Provisão para prestação de serviços	20	-
Provisão para utilidades e serviços públicos	27	-
Provisão para lavanderia	7	-
Provisão para seguros	2	-
Outros	3	1
Total	60	10

14. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

	<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	1.179	3.899	984	3.038
Alimentos e bebidas	189	637	182	477
Outros serviços administrativos	37	111	35	182
Total da receita operacional bruta	1.405	4.647	1.201	3.697
Impostos sobre vendas e serviços	(96)	(312)	(77)	(237)
Receita líquida de serviços e vendas	1.309	4.335	1.124	3.460

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<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>
Custo de pessoal	386	1.131	424	1.120
Custo de prestação de serviço de hospedagem	37	109	74	204
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	71	221	50	162
Custo de vendas de outros serviços	76	234	87	210
Lavanderia	29	97	26	58
Água, energia e gás	118	373	101	296
Publicidade e marketing	10	30	7	16
Comissões de cartões de crédito	23	82	22	60
Fees - Cartões de fidelidade Accor	13	36	14	29
Fees - Royalties de uso da marca	47	156	39	121
Fees - Sales / marketing	28	93	24	74
Serviços de tecnologia	74	236	45	134
Honorários	31	100	45	109
Gastos com veículos e deslocamentos	2	8	3	9
Despesas com informática	35	106	30	115
Impostos e taxas	4	15	3	13
Manutenção	48	173	48	154
Arrendamento	375	954	127	428
Despesas administrativas	84	293	105	207
Total	<u>1.491</u>	<u>4.447</u>	<u>1.274</u>	<u>3.519</u>

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

	<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>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	562	1.817	671	1.856
Despesas com vendas	145	338	76	169
Despesas gerais e administrativas	721	2.097	386	1.068
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	63	195	141	426
Total	<u>1.491</u>	<u>4.447</u>	<u>1.274</u>	<u>3.519</u>

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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. 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	8	38
Contas a receber de clientes	390	531
Partes relacionadas	173	-
Outras contas a receber	5	15
Total	576	584

Passivos financeiros:	30/09/2019	31/12/2018
Fornecedores	49	97
Alugueis a pagar	272	-
Partes relacionadas	-	236
Total	321	333

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.

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.

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

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.

17. 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 04 de setembro de 2017, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato para o período findo em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 954 (R\$ 428 para o período findo em 30 de setembro de 2018).

HOTEL ADAGIO SÃO BERNARDO DO CAMPO - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS 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)

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa de aluguel, que após o decurso do o prazo de carência será o equivalente a 84% do resultado operacional positivo da operação do Hotel, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da Accor e o fundo de reposição e renovação de ativos. Conseqüentemente, por inexistir previsão para pagamento mensal fixo ou mínimo no contrato, é inaplicável para o Hotel a norma contábil CPC 06 - R2 (IFRS 16), que entrou em vigor a partir do exercício de 2019 e exigiria a contabilização, no Ativo (Direito de uso de ativos), Passivo Circulante e Passivo Não Circulante, do valor presente total dos aluguéis futuros a serem pagos.

18. 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	26.790
	Mobiliário	8.037
	Lucros Cessantes	1.352

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 14 de novembro de 2019.
