

**NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**

**RELATÓRIO SOBRE O EXAME DAS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2019**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Investidores e Administradores do
Novotel SP Nova Berrini – Hotelaria Accor Brasil S.A
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Novotel SP Nova Berrini (“Hotel”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Novotel SP Nova Berrini em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil conforme requerido pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 602, de 28 de agosto de 2018.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Hotel, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos - Restrição ao uso e distribuição das demonstrações contábeis

Conforme mencionado e detalhado na Nota Explicativa 2c, as demonstrações contábeis foram elaboradas exclusivamente com o objetivo de atender às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 602, de 28 de agosto de 2018, com relação ao empreendimento hoteleiro denominado Novotel SP Nova Berrini, operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. Assim, as referidas

demonstrações contábeis expressam apenas as transações do Novotel SP Nova Berrini na sua condição de filial e empreendimento operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. e são destinadas a fornecer informações contábeis a usuários específicos. Portanto, essas demonstrações, apresentadas como parte deste relatório, não alcançam a totalidade das transações e saldos contábeis da Hotelaria Accor Brasil S.A. Dessa forma, não é recomendável que as referidas demonstrações contábeis sejam distribuídas ou utilizadas por outros usuários, pois podem não ser adequadas para outros propósitos.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como

obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Hotel.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Hotel. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Hotel a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020

BOUCINHAS, CAMPOS & CONTI
Auditores Independentes S/S
CRC-2-SP 5.528/O-2



João Paulo Antonio Pompeo Conti
Contador
CRC 1SP057611/O-0

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de reais)

A T I V O

	Nota Explicativa	2019	2018
CIRCULANTE		2.116	1.815
Caixa e equivalentes de caixa	3	450	12
Contas a receber de clientes	4	1.418	1.343
Estoques	5	163	131
Impostos a recuperar	6	11	11
Despesas antecipadas	7	59	295
Outras contas a receber	8	15	23
NÃO CIRCULANTE		4.697	320
Realizável a longo prazo		2.482	320
Partes relacionadas	9	2.482	320
Imobilizado	10 e 17	2.215	-
TOTAL DO ATIVO		6.813	2.135

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	2019	2018
	Explicativa	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CIRCULANTE		<u>2.310</u>	<u>1.230</u>
Fornecedores	11	252	355
Impostos e contribuições a recolher	12	256	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	13	799	574
Operações de arrendamento mercantil	10 e 19	390	-
Aluguéis a pagar	14	224	-
Adiantamentos de clientes	2d vi	77	3
Outros passivos	15	312	113
NÃO CIRCULANTE		<u>2.372</u>	<u>74</u>
Operações de arrendamento mercantil	10 e 19	1.913	-
Provisão para reserva de reposição	2d viii	459	74
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.131</u>	<u>831</u>
Lucros acumulados		2.131	831
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>6.813</u></u>	<u><u>2.135</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2019 E DO PERÍODO DE 04 DE JULHO A
31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2019	04/07/2018 a 31/12/2018
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS	16	22.768	8.748
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	17	(8.551)	(4.099)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		14.217	4.649
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		(12.755)	(3.901)
Com vendas	17	(1.545)	(479)
Gerais e administrativas	17	(10.530)	(2.716)
Outras (despesas) e receitas líquidas	17	(680)	(706)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E TRIBUTOS		1.462	748
RESULTADO FINANCEIRO		(162)	83
Despesas financeiras		(255)	(2)
Receitas financeiras		93	85
LUCRO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		1.300	831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DO PERÍODO DE 04 DE JULHO A
31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	<u>2019</u>	<u>04/07/2018 a 31/12/2018</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	1.300	831
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>1.300</u>	<u>831</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DO PERÍODO DE 04 DE JULHO A
31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 04 de julho de 2018	-	-
Lucro do período	<u>831</u>	<u>831</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	831	831
Lucro do exercício	<u>1.300</u>	<u>1.300</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>2.131</u>	<u>2.131</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DO PERÍODO DE 04 DE JULHO A
31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais)

	2019	04/07/2018 a 31/12/2018
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do exercício/período	1.300	831
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício		
(Reversão) perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(6)	8
Provisão para reserva de reposição	385	74
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	291	220
Lucro ajustado	1.970	1.133
(Aumento) diminuição nos ativos	143	(1.811)
Contas a receber de clientes	(69)	(1.351)
Estoques	(32)	(131)
Impostos a recuperar	-	(11)
Despesas antecipadas	236	(295)
Outras contas a receber	8	(23)
Imobilizado	-	-
Aumento (diminuição) nos passivos	2.702	1.010
Fornecedores	(103)	355
Impostos e contribuições a recolher	71	185
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	(66)	354
Operações de arrendamento mercantil	2.303	-
Aluguéis a pagar	224	-
Adiantamentos de clientes	74	2
Outros passivos	199	114
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	4.815	332
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições de bens do ativo imobilizado	(2.215)	-
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.215)	-
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Partes relacionadas	(2.162)	(320)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(2.162)	(320)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	438	12
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	12	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	450	12
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	438	12

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 1- CONTEXTO OPERACIONAL

O Novotel SP Nova Berrini (“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 Rua Henri Dunant, nº 792 – Santo Amaro – São Paulo/SP, e teve início das suas atividades em 04 de julho de 2018, dispondo de 209 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Odebrecht Realizações SP 16 - Empreendimento Imobiliário S.A. (“Locadora”).

NOTA 2- ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 28 de fevereiro de 2020.

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com 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 demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, se houver, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

c) Estrutura jurídica e base de comparação das demonstrações contábeis

Por se tratar de uma filial da Accor, o Hotel não dispõe de todas as características de uma sociedade anônima, assim como sua Matriz.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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

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

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

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

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

i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A Administração definiu o real (R\$) como sua moeda funcional, por refletir 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 demonstrações contábeis. As variações cambiais são reconhecidas na demonstração do resultado à medida que ocorrem.

iii) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Hotel for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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

iii.1) Instrumentos financeiros ativos

Os Instrumentos financeiros ativos podem ser classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ativo financeiro ao custo amortizado; (ii) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e (iii) ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado. A classificação dos instrumentos financeiros é determinada na data do reconhecimento inicial e com base tanto: (a) no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto (b) nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

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 diariamente transfere o saldo bancário da conta corrente para a Matriz. A administração dos recursos financeiros é central e é administrada em nível de estrutura jurídica.

iii.2) Instrumentos financeiros passivos

Os instrumentos financeiros passivos devem ser mensurados como subseqüentemente ao custo amortizado, exceto: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio de resultado; (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para o desconhecimento ou quando a abordagem

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

do envolvimento contínuo for aplicável; (c) contratos de garantia financeira; (d) compromissos de conceder empréstimos com taxas de juros abaixo do mercado; e (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15.

O Hotel pode, no reconhecimento inicial, designar de modo irrevogável o passivo financeiro como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

São registrados no passivo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações contábeis, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro de 2019, esses passivos compreendem fornecedores, contrato de arrendamento e aluguéis a pagar.

- 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.

- 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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 demonstrações contábeis, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

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

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

viii) Fundo (provisão) de renovação e reposição de ativos

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 19) vigente até o mês setembro de 2027, o fundo é calculado sobre a receita operacional bruta mensal, 1% no primeiro ano de operação do hotel, 2% no segundo ano de operação, 3% no terceiro ano de operação, 4% no quarto ano de operação, 5% a partir do quinto ano de operação. Destinado exclusivamente à compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional, com prazo de carência para o início da provisão de dois meses. O fundo de reserva deverá ser controlado por uma conta corrente destinada a esse fim.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, 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 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 dezembro de 2019 a conta direito de uso de ativos, originada da aplicação dessa norma, monta em R\$ 2.215 (Nota 10) e os correspondentes passivos circulantes e não circulantes montam, respectivamente, em R\$ 390 e R\$ 1.913 (Nota 10). Consequentemente, a despesa de arrendamento, que até o exercício anterior foi reconhecida no resultado do período por valores lineares a serem mensalmente pagos (R\$ 1.734 – Nota 17, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), a partir de 1º de janeiro de 2019 está sendo expressa pelos seguintes montantes, apurados no exercício findo em 31 de dezembro de 2019: a) arrendamento variável estabelecido em contrato (R\$ 6.381 – Nota 17); b) amortização do direito de uso de ativos (R\$ 263 - Notas 10 e 17) e c) despesas financeiras (R\$ 221 – Nota 10).

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 (9,32% 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 demonstrações contábeis 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

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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*”.

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, despesas pagas pelo uso da marca e da estrutura administrativa provida pela Matriz (“*fees*”) 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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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

Os “*royalties fees*” referem-se ao pagamento de “*royalties*” pela utilização da marca Novotel e da estrutura operacional. Esses “*fees*” são calculados aplicando-se a 2% durante o primeiro ano, 3% durante o segundo ano e 4% a partir do terceiro ano sobre a receita bruta de hospedagem mensal.

Os “*marketings fees*” referem-se ao pagamento referente à divulgação da marca por variados meios de comunicação. Esses “*fees*” são calculados aplicando-se 1% durante o primeiro ano, 1,5% durante o segundo ano e 2% a partir do terceiro ano 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.

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.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 3- CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2019	2018
Caixa	29	12
Aplicações financeiras	421	-
Total	450	12

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

NOTA 4- CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	2019	2018
Agências e empresas	484	643
Administradoras de cartão de crédito	861	697
Hóspedes na casa	75	5
Outras	-	6
Subtotal	1420	1351
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2)	(8)
Total	1.418	1.343

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	2019	2018
A vencer	1.388	1.210
Vencidos de 1 a 30 dias	25	100
Vencidos de 31 a 60 dias	5	41
Vencidos de 61 a 90 dias	2	-
Total	1.420	1.351

NOTA 5- ESTOQUES

	2019	2018
Estoques de alimentos e bebidas	96	84
Estoque de almoxarifado	67	47
Total	163	131

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 6- IMPOSTOS A RECUPERAR

	2019	2018
IPTU	11	11
Total	11	11

NOTA 7- DESPESAS ANTECIPADAS

	2019	2018
Despesas antecipadas de fornecedores	3	-
Despesas antecipadas de benefícios	52	42
Despesas antecipadas de IPTU	-	245
Despesas antecipadas de seguros	-	3
Outros	4	5
Total	59	295

NOTA 8- OUTRAS CONTAS A RECEBER

	2019	2018
Adiantamento a empregados	15	23
Total	15	23

NOTA 9- PARTES RELACIONADAS

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

Hotel	Natureza dos serviços	2019	2018
Accor Brasil	Remessa bancária	8.491	1.433
Accor Brasil	Honorários serviços administrativos	(1.807)	(388)
Accor Brasil	Repasses para a operadora hoteleira	(3.840)	(613)
CSC	Honorários serviços administrativos CSC	(362)	(112)
Total		2.482	320

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 10- DIREITO DE USO DE ATIVOS – CONTRATO DE ARRENDAMENTO

	Valor
Direito de uso de ativo (imobilizado)	
Saldo em 31/12/2018	-
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.478
Amortização	(263)
Saldo em 31/12/2019	2.215
	Valor
Contratos de arrendamento passivo (operações de arrendamento mercantil)	
Saldo em 31/12/2019	
Arrendamentos reconhecidos CPC 06 (R2) / IFRS 16	2.478
Despesas financeiras	221
Baixa de arrendamento	(396)
Saldo em 31/12/2019	2.303
Circulante	390
Não circulante	1.913

NOTA 11- FORNECEDORES

	2019	2018
Fornecedores de mercadorias	95	208
Fornecedores de serviços	144	115
Comissões - agências de viagens	7	-
Outros	6	32
Total	252	355
 Fornecedores por idade de vencimento:		
	2019	2018
A vencer	232	355
Vencidos de 1 a 30 dias	19	-
Vencidos de 31 a 60 dias	1	-
Total	252	355

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 12- IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	2019	2018
PIS/COFINS	156	105
ICMS	7	6
INSS	6	4
IRRF	7	4
ISS	80	66
Total	256	185

NOTA 13- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	2019	2018
Provisão de férias e encargos	335	212
Encargos e contribuições a pagar	152	141
Participação nos lucros e resultados - PLR	312	220
Dissídio	-	1
Total	799	574

NOTA 14- ALUGUÉIS A PAGAR

	2019	2018
Arrendamentos	224	-
Total	224	-

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 15- OUTROS PASSIVOS

	2019	2018
Gastos operacionais	-	2
Repasse para terceiros	8	14
Provisão para gastos diversos	62	-
Provisão para prestação de serviços	73	55
Provisão para utilidades e serviços públicos	84	-
Provisão para lavanderia	3	-
Provisão para seguros	21	5
Provisão para TI	61	37
Total	312	113

NOTA 16- RECEITA LIQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS

	2019	04/07/2018 a 31/12/2018
Hospedagem	18.948	7.060
Alimentos e bebidas	4.571	1.953
Outros serviços administrativos	1.443	555
Total da receita operacional bruta	24.962	9.568
Impostos sobre vendas e serviços	(2.194)	(820)
Receita líquida de serviços e vendas	22.768	8.748

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 17- CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	2019	04/07/2018 a 31/12/2018
Custo de pessoal	5.515	2.686
Custo de prestação de serviço de hospedagem	581	219
Custo de alimentos e prest. serviço restaurante	1.269	487
Custo de vendas de outros serviços	1.060	353
Lavanderia	380	252
Água, energia e gás	1.447	589
Publicidade e marketing	76	44
Comissões de cartões de crédito	475	180
Fees - Cartões de fidelidade Accor	448	106
Fees - Royalties de uso da marca	379	106
Fees - Sales / marketing	292	72
Serviços de tecnologia	858	270
Honorários (advocatícios, consultorias e administrativos)	371	190
Gastos com veículos e deslocamentos	51	7
Despesas com informática	199	155
Impostos e taxas	28	13
Serviços de manutenção	368	135
Arrendamento (Nota 2d ix)	6.381	1.734
Depreciação / amortização (Nota 2d ix)	263	-
Despesas administrativas	865	381
Outras	-	21
Total	21.306	8.000

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

	2019	04/07/2018 a 31/12/2018
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	8.551	4.099
Despesas com vendas	1.545	479
Despesas gerais e administrativas	10.530	2.716
Outras despesas e receitas líquidas	680	706
Total	21.306	8.000

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 18- INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Instrumentos financeiros ativos:		
Caixa e equivalentes de caixa	450	12
Contas a receber de clientes	1.418	1.343
Partes relacionadas	2.482	320
Imobilizado	2.215	-
Outras contas a receber	15	23
Total	<u>6.580</u>	<u>1.698</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Instrumentos financeiros passivos:		
Fornecedores	252	355
Contrato de arrendamento	2.303	-
Aluguéis a pagar	224	-
Total	<u>2.779</u>	<u>355</u>

b) Gestão do risco de capital

A Matriz administra o capital do Hotel para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das obrigações e do patrimônio. Por decisão da Administração da Matriz, os funcionários do Hotel que são encarregados pela sua administração não estão autorizados a captar recursos com terceiros sem a sua expressa autorização.

A Administração é da opinião que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas Demonstrações contábeis 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, 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 31 de dezembro de 2019, o Hotel não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

g) Risco de taxa de câmbio

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

NOTA 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 04 de julho de 2018, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa contábil desse contrato no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 396 mil de arrendamento mínimo e R\$ 6.381 de arrendamento variável (R\$ 1.734 em 31 de dezembro de 2018).

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa mensal mínima do aluguel o equivalente a R\$ 24.300,00 (base novembro/2013) reajustado anualmente pelo IGP-M ou 83% do resultado operacional positivo da operação do Empreendimento, o que for maior, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os honorários da representante e o fundo de reserva e renovação de ativos.

NOTA 20- COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Accor mantém apólice para cobertura de possíveis sinistros relacionados à estrutura predial, ao mobiliário e aos lucros cessantes (interrupção das operações e obtenção de lucros ocasionada por sinistro). A contratação de seguro por conta da Matriz está prevista no contrato de arrendamento.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

NOVOTEL SP NOVA BERRINI
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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	53.838
	Mobiliário	15.215
	Lucros Cessantes	23.398