***Hotel Adagio Barra Funda***

Demonstrações contábeis de Propósito Especial do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Relatório dos Auditores independentes sobre as Demonstrações Contábeis de Propósito Especial

**Moore MSLL Lima Lucchesi**

Av. Vereador Jose Diniz, 3707 - 4º andar
São Paulo – SP
CEP: 04603 – 905- Brooklin

Tel: 55 + 11 5561 2230

mssp@moorebrasil.com.br

www.moorebrasil.com.br

# RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Aos Investidores do
Hotel Adagio Barra Funda – Hotelaria Accor S.A.

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel Adagio Barra Funda ("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 Hotel 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 e apresentadas de forma condizente com as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionadas no Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM n° 602 de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

## Base para opinião

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

## Responsabilidades da Administração e da Governança pelas demonstrações contábeis de propósito especial

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 de o 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 e elaboração das demonstrações contábeis de propósito especial.

**Responsabilidades do Auditor pela auditoria das demonstrações contábeis de propósito especial**

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 às 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.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 de propósito especial, 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.

**Outros assuntos**

Restrição de uso e distribuição

Estas demonstrações contábeis de propósito especial foram elaboradas somente com o objetivo de atender as disposições para elaboração de demonstrações contábeis mencionadas no Capítulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM n° 602 de 27 de agosto de 2018 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Como resultado, estas demonstrações contábeis 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 Barra Funda em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data. As demonstrações contábeis de propósito especial podem, portanto, não ser adequadas para outros propósitos.

São Paulo, 25 de março de 2020.

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

**Sergio Lucchesi Filho**
**Contador CRC 1 SP 101.025/O-0**

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

**ATIVO**

| **CIRCULANTE** | **Nota Explicativa** | **31/12/2019** | **31/12/2018** |
|---|---|---|---|
| Caixa e equivalentes de caixa | 3 | 332 | 7 |
| Contas a receber de clientes | 4 | 665 | 469 |
| Estoques | 5 | 58 | 37 |
| Despesas antecipadas | 6 | 71 | 41 |
| Outras contas a receber | 7 | 7 | 16 |
| **Total do ativo circulante** | | **1.133** | **570** |
| | | | |
| **NÃO CIRCULANTE** | | | |
| Depósitos judiciais | | - | 1 |
| Partes relacionadas | 8 | 1.093 | 307 |
| **Total do ativo não circulante** | | **1.093** | **308** |
| | | | |
| **TOTAL DO ATIVO** | | **2.226** | **878** |

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

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

| **PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | | |
|---|---|---|---|
| **CIRCULANTE** | **Nota Explicativa** | **31/12/2019** | **31/12/2018** |
| Fornecedores | 9 | 169 | 128 |
| Impostos e contribuições a recolher | 10 | 137 | 80 |
| Obrigações trabalhistas e encargos sociais | 11 | 448 | 346 |
| Aluguéis a pagar | 12 | 108 | - |
| Adiantamentos de clientes | 2d vi | 237 | 45 |
| Outros passivos | 13 | 122 | 51 |
| **Total do passivo circulante** | | **1.221** | **650** |
| **NÃO CIRCULANTE** | | | |
| Provisão para reserva de reposição | 2d viii | 342 | 31 |
| **Total do passivo não circulante** | | **342** | **31** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | | |
| Lucros acumulados | | 663 | 197 |
| **Total do patrimônio líquido** | | **663** | **197** |
| **TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **2.226** | **878** |

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

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

| | Nota Explicativa | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS E VENDAS | 14 | 10.644 | 6.908 |
| Custo dos produtos vendidos e serviços prestados | 15 | (4.461) | (3.598) |
| **LUCRO BRUTO** | | **6.183** | **3.310** |
| **DESPESAS OPERACIONAIS** | | | |
| Com vendas | 15 | (799) | (462) |
| Gerais e administrativas | 15 | (4.597) | (2.035) |
| Outras despesas e receitas operacionais líquidas | 15 | (356) | (674) |
| **LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO** | | **431** | **139** |
| **RESULTADO FINANCEIRO** | | | |
| Despesas financeiras | | (12) | (1) |
| Receitas financeiras | | 47 | 26 |
| **LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO** | | **466** | **164** |

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

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Lucro líquido do exercício | 466 | 164 |
| **RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO** | **466** | **164** |

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

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

| | | Lucros Acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldo em** | **31 de dezembro de 2017** | **33** | **33** |
| Lucro líquido do exercício | | 164 | 164 |
| **Saldo em** | **31 de dezembro de 2018** | **197** | **197** |
| Lucro líquido do exercício | | 466 | 466 |
| **Saldo em** | **31 de dezembro de 2019** | **663** | **663** |

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

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | | |
| Lucro líquido do exercício | 466 | 164 |
| Ajustes por: | | |
| (Reversão) perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa | (2) | 3 |
| Provisão para reserva de reposição | 311 | 31 |
| Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR | 184 | 164 |
| **Lucro líquido do exercício ajustado** | **959** | **362** |
| **(Aumento) dos ativos operacionais:** | | |
| Contas a receber de clientes | (194) | (164) |
| Estoques | (21) | (16) |
| Despesas antecipadas | (30) | (13) |
| Outras contas a receber | 9 | (10) |
| Depósitos judiciais/adiantamentos de aluguéis | 1 | (1) |
| Subtotal | (235) | (204) |
| **Aumento (redução) dos passivos operacionais:** | | |
| Fornecedores | 41 | 42 |
| Impostos e contribuições a recolher | 57 | 37 |
| Obrigações trabalhistas e encargos sociais | (82) | 40 |
| Aluguéis a pagar | 108 | - |
| Adiantamentos de clientes | 192 | 22 |
| Outros passivos | 71 | (391) |
| Subtotal | 387 | (250) |
| **Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais** | **1.111** | **(92)** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | | |
| Partes relacionadas | (786) | 95 |
| **Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento** | (786) | 95 |
| **AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **325** | **3** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 7 | 4 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 332 | 7 |
| **AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **325** | **3** |

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

HOTEL ADAGIO BARRA FUNDA - HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Adagio Barra Funda ("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 Alameda Olga, 246, 254, 264, 288 e 300 – Barra Funda – São Paulo/SP e iniciou suas atividades em 05 de setembro de 2017, dispondo de 195 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Sei Olga Empreendimento Imobiliário SPE - Ltda ("Locadora").

## 2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

### a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com o Capitulo IV, Artigo 31, item I, da Instrução CVM n° 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 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 demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis de propósito especial 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 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 exercício.

d) Principais práticas contábeis adotadas

Estimativas contábeis

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis 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.

iii.1) Instrumentos financeiros ativos

Os Instrumentos financeiros ativos podem ser classificados nas seguintes categorias especificas: (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 tem seu saldo bancário de conta corrente transferido diariamente para a Matriz. A administração do caixa é central e é administrada em nível de estrutura jurídica.

iii.2) Instrumentos financeiros passivos

Os instrumentos financeiros passivos devem ser mensurados como subsequentemente 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 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 de propósito especial, os quais são classificados como passivo não circulante. Em 31 de dezembro de 2019, esses passivos compreendem Fornecedores 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: para faturas vencidas entre 46 e 120 dias, 50% de perda estimada; para faturas vencidas entre 121 e 150 dias, 80% de perda estimada; e faturas vencidas a partir de 151 dias, 100% de perda estimada, critérios considerados suficientes pela Administração para cobrir as possíveis perdas na realização.

v) Estoques

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

vi) Adiantamentos de clientes

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

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 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 é calculado aplicando-se 2% sobre a receita operacional bruta mensal a partir do segundo ano de operação com aumentos sucessivos de 1% até o 5°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 anos, sendo que os valores do mesmo são descontados do aluguel devido. Os recursos do fundo de renovação e reposição de ativos são controlados através de uma conta corrente destinada a esse fim.

ix) Ajuste a valor presente

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

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 Adágio e da estrutura operacional. Esses "*fees*" são calculados aplicando-se 4% sobre a receita de hospedagem bruta mensal.

Os "*sales/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

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Caixa | 22 | 7 |
| Aplicações financeiras | 310 | - |
| **Total** | **332** | **7** |

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

## 4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Agências e empresas | 246 | 176 |
| Administradoras de cartão de crédito | 350 | 236 |
| Hóspede na casa | 69 | 54 |
| Outras | - | 6 |
| **Total** | **665** | **472** |
| Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa | - | (3) |
| **Total** | **665** | **469** |

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| A vencer | 640 | 454 |
| Vencidos de 0 a 30 dias | 25 | 14 |
| Vencidos de 31 a 60 dias | - | 4 |
| **Total** | **665** | **472** |

## 5. ESTOQUES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Estoque de alimentos e bebidas | 39 | 37 |
| Estoque de almoxarifado | 19 | - |
| **Total** | **58** | **37** |

## 6. DESPESAS ANTECIPADAS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Despesas antecipadas de fornecedores | 14 | - |
| Despesas antecipadas de benefícios | 56 | 38 |
| Despesas antecipadas de aluguéis | 1 | - |
| Outros | - | 3 |
| **Total** | **71** | **41** |

## 7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Adiantamento de empregados | 6 | 9 |
| Adiantamento a fornecedor | - | 6 |
| Repasses para hotéis | 1 | 1 |
| **Total** | **7** | **16** |

## 8. PARTES RELACIONADAS

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

| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| Accor Brasil | Remessa bancária | 5.539 | 1.885 |
| Accor Brasil | Honorários serviços administrativos | (1.646) | (783) |
| Accor Brasil | Repasses para operadora hoteleira | (2.637) | (706) |
| CSC | Honorários serviços administrativos CSC | (74) | - |
| | Outros | (89) | (89) |
| **Total** | | **1.093** | **307** |

## 9. FORNECEDORES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Fornecedores de mercadorias | 56 | 41 |
| Fornecedores de serviços | 78 | 60 |
| Água, energia, telefone e gás | 25 | 17 |
| Comissões - agências de viagens | - | 5 |
| Outros | 10 | 5 |
| **Total** | **169** | **128** |

Fornecedores por idade de vencimento:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| A vencer | 164 | 128 |
| Vencidos de 0 a 30 dias | 5 | - |
| **Total** | **169** | **128** |

## 10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇOES A RECOLHER

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| PIS/COFINS | 86 | 37 |
| ICMS | 3 | 3 |
| INSS | 1 | 1 |
| IRRF | 26 | 9 |
| ISS | 21 | 30 |
| **Total** | **137** | **80** |

## 11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Provisão de férias e encargos | 173 | 147 |
| Encargos e contribuições a pagar | 75 | 49 |
| Participação nos lucros e resultados - PLR | 200 | 150 |
| **Total** | **448** | **346** |

## 12. ALUGUÉIS A PAGAR

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Arrendamentos | 108 | - |
| **Total** | **108** | **-** |

## 13. OUTROS PASSIVOS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Créditos não identificados | 102 | 7 |
| Ouro alugueis a pagar | - | 25 |
| Repasse para terceiros | - | 12 |
| Provisão para gastos diversos | 18 | - |
| Provisão para prestação de serviços | - | 7 |
| Provisão para seguros | 2 | - |
| **Total** | **122** | **51** |

## 14. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS VENDAS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Hospedagem | 9.456 | 6.334 |
| Alimentos e bebidas | 2.103 | 1.178 |
| Outros serviços administrativos | 75 | 43 |
| **Total da receita operacional bruta** | **11.634** | **7.555** |
| Impostos sobre vendas e serviços | (990) | (647) |
| **Receita líquida de serviços e vendas** | **10.644** | **6.908** |

## 15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Custo de pessoal | 2.881 | 2.484 |
| Custo de prestação de serviço de hospedagem | 129 | 105 |
| Custo de alimentos e prest. serviço restaurante | 716 | 368 |
| Custo de vendas de outros serviços | 670 | 455 |
| Lavanderia | 192 | 139 |
| Água, energia e gás | 709 | 585 |
| Publicidade e marketing | 23 | 20 |
| Comissões de cartões de crédito | 175 | 133 |
| *Fees* - Cartões de fidelidade Accor | 98 | 60 |
| *Fees* - *Royalties* de uso da marca | 378 | 253 |
| *Fees* - *Sales / marketing* | 233 | 151 |
| Serviços de tecnologia | 418 | 267 |
| Honorários (Advocatícios e administrativos) | 126 | 153 |
| Gastos com veículos e deslocamentos | 29 | 16 |
| Despesas com informática | 163 | 115 |
| Impostos e taxas | 7 | 10 |
| Serviços de manutenção | 255 | 187 |
| Arrendamento (Nota 17) | 2.444 | 682 |
| Despesas administrativas | 567 | 586 |
| **Total** | **10.213** | **6.769** |

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

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Custo dos produtos vendidos e serviços prestados | 4.461 | 3.598 |
| Despesas com vendas | 799 | 462 |
| Despesas gerais e administrativas | 4.597 | 2.035 |
| Outras despesas e receitas operacionais, líquidas | 356 | 674 |
| **Total** | **10.213** | **6.769** |

## 16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

| **Instrumentos financeiros ativos:** | **31/12/2019** | **31/12/2018** |
|---|---|---|
| Caixa e equivalentes de caixa | 332 | 7 |
| Contas a receber de clientes | 665 | 469 |
| Partes relacionadas | 1.093 | 307 |
| Outras contas a receber | 7 | 16 |
| **Total** | **2.097** | **799** |

| **Instrumentos financeiros passivos:** | **31/12/2019** | **31/12/2018** |
|---|---|---|
| Fornecedores | 169 | 128 |
| Aluguéis a pagar | 108 | - |
| **Total** | **277** | **128** |

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 de propósito especial pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima à do balanço.

c) Política de gestão de riscos financeiros

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

São responsabilidades da Administração o exame e a revisão das demonstrações 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.

g) Risco de taxa de câmbio

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

## 17. COMPROMISSOS

Contrato de arrendamento

A Accor 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 05 de Setembro de 2017, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$ 2.444 (R$ 682 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa de aluguel ao 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. Consequentemente, 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:

| Item | Tipo de cobertura | Cobertura em R$ mil |
|---|---|---|
| Seguro Garantia | Prédio | 50.232 |
| | Mobiliário | 15.070 |
| | Lucros Cessantes | 2.556 |

## 19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em decorrência da pandemia do novo COVID-19 (coronavírus), iniciada nos primeiros meses de 2020, a economia global e a economia brasileira estão sendo negativamente afetadas.

A atividade hoteleira, muito dependente das atividades de turismo e eventos, atualmente prejudicadas pela limitação na movimentação das pessoas, pode ser especialmente afetada. A Administração do Hotel está monitorando permanentemente a situação e não identificou nenhum impacto relevante até o momento que requeresse ajuste sobre as presentes demonstrações financeiras.

Ainda não é praticável dimensionar com alguma precisão os efeitos negativos correspondentes ao processo de desaceleração da economia nas atividades do Hotel.

## 20. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE PROPÓSITO ESPECIAL

As presentes demonstrações contábeis de propósito especial do Hotel foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administração em reunião realizada em 25 de março de 2020.