

**HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO
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
Hotel Ibis Budget São Caetano - Hotelaria Accor Brasil S.A
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hotel Ibis Budget São Caetano (“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 período de 07 de junho a 31 de dezembro de 2019, 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 Ibis Budget São Caetano em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 07 de junho a 31 de dezembro de 2019, 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.

Ênfase – Eventos subsequentes: potenciais efeitos do COVID-19

Conforme mencionado na Nota Explicativa n.º 18, em decorrência da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e dos prováveis efeitos negativos na econômica mundial, a atividade hoteleira poderá ser afetada, sobretudo, pelas restrições de mobilidade impostas às pessoas. Dessa forma, os negócios e atividades operacionais do Hotel estão sob potenciais efeitos negativos sobre a receita, ativos e liquidez,

dependendo da extensão de duração da pandemia. A administração do Hotel não identificou nenhum efeito relevante sobre as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019. Nossa opinião não está ressalvada com relação a esse assunto.

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 Hotel Ibis Budget São Caetano, operado pela Hotelaria Accor Brasil S.A. Assim, as referidas demonstrações contábeis expressam apenas as transações do Hotel Ibis Budget São Caetano 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 1SP 057611/O-0

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

A T I V O

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
CIRCULANTE		<u>219</u>
Caixa e equivalentes de caixa	3	6
Contas a receber de clientes	4	111
Estoques	5	11
Despesas antecipadas	6	91
NÃO CIRCULANTE		<u>355</u>
Partes relacionadas	7	355
TOTAL DO ATIVO		<u><u>574</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
CIRCULANTE		<u>547</u>
Fornecedores	8	61
Impostos e contribuições a recolher	9	27
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	10	87
Aluguéis a pagar	11	13
Adiantamentos de clientes	2d vi	11
Outros passivos	12	348
NÃO CIRCULANTE		<u>25</u>
Provisão para reserva de reposição	2d viii	25
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2</u>
Lucros acumulados		2
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>574</u></u>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações contábeis.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO
PERÍODO DE 07 DE JUNHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	13	1.360
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	14	(871)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		489
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		(531)
Com vendas	14	(76)
Gerais e administrativas	14	(392)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	14	(63)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(42)
RESULTADO FINANCEIRO		44
Despesas financeiras		(1)
Receitas financeiras		45
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO
PERÍODO DE 07 DE JUNHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	2019
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	2
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	<u>2</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO
PERÍODO DE 07 DE JUNHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	Lucros acumulados	Total
Saldo em 07 de junho de 2019	-	-
Lucro líquido do período	2	2
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DO
PERÍODO DE 07 DE JUNHO ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais)

	2019
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Lucro líquido do período	2
Ajustes por:	
Provisão para reserva de reposição	25
Provisão para participação nos lucros e resultados - PLR	30
Lucro líquido do período ajustado	57
(Aumento) diminuição nos ativos	(213)
Contas a receber de clientes	(111)
Estoques	(11)
Despesas antecipadas	(91)
Aumento (diminuição) nos passivos	517
Fornecedores	61
Impostos e contribuições a recolher	27
Obrigações trabalhistas e encargos sociais	57
Aluguéis a pagar	13
Adiantamentos de clientes	11
Outros passivos	348
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	361
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	
Partes relacionadas	(355)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamentos	(355)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	6
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

O Hotel Ibis Budget São Caetano do Sul (“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 Alegre, 298, 301, 301, 314, 318 x Rua Florida, 327, 333,343 – Vila Barcelona – Cidade de São Caetano do Sul – Estado de São Paulo - SP, e teve início das suas atividades em 07 de junho de 2019, dispondo de 196 quartos. O Hotel é operado por sua Matriz, que mantém contrato de arrendamento com a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Locadora”).

NOTA 2 - BASE DE 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.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

c) Estrutura jurídica e base de comparação das demonstrações contábeis

Por tratar-se de uma filial da Accor, o Hotel não dispõe de todas as características de uma sociedade anônima, assim como sua Matriz. Estas demonstrações contábeis representam exclusivamente a operação do Hotel no exercício, não tendo então o reflexo do restante da administração hoteleira da Accor.

Por tratar-se 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 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 existente, 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 de fechamento na data das demonstrações contábeis. As variações cambiais são reconhecidas na demonstração do resultado à medida que ocorrem.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 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 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.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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, 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 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

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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, 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. Essa prática é amplamente adotada no mercado hoteleiro.

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

De acordo com o contrato de locação do imóvel (Nota 16) vigente até o mês de maio de 2029, o fundo será constituído a partir do segundo ano de operação, destinado exclusivamente à compra de bens do ativo imobilizado ou itens de manutenção de acordo com a necessidade operacional e os valores mensais serão descontados do aluguel devido. Os valores que comporão o Fundo de Reposição de Ativos serão equivalentes a 2% sobre a receita bruta operacional mensal no primeiro ano de operação, 3% durante o segundo ano, 4% durante o terceiro ano e 5% a partir do quarto ano de operação. O fundo de reserva deverá ser controlado por uma conta corrente destinada a esse fim.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, 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 demonstrações contábeis 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

a) 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.

b) Gerais e administrativas

Renovação de enxovais, gastos com folha de pagamento,

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 Ibis Budget e da estrutura operacional. Esses “fees” são calculados aplicando-se 2% sobre a receita de hospedagem bruta mensal.

Os “marketings fees” referem-se ao pagamento referente à divulgação da marca por variados meios de comunicação. Esses “fees” são calculados aplicando-se 3% sobre a receita operacional bruta mensal em seu primeiro ano de operação, 3,5% em seu segundo ano de operação, e 4% a partir do terceiro ano de operação.

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

a) 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.

b) 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.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 3- CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2019</u>
Caixa	<u>6</u>
Total	<u>6</u>

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

NOTA 4 - CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>2019</u>
Administradores de cartão de crédito	<u>111</u>
Total	<u>111</u>

Contas a receber de clientes por idade de vencimento:

	<u>2019</u>
A vencer	<u>111</u>
Total	<u>111</u>

NOTA 5 - ESTOQUES

	<u>2019</u>
Estoque de alimentos e bebidas	<u>11</u>
Total	<u>11</u>

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 6- DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>2019</u>
Despesas antecipadas de fornecedores	7
Despesas antecipadas de alugueis	83
Outros	<u>1</u>
Total	<u>91</u>

NOTA 7- PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2019</u>
Accor Brasil Remessa bancária	85
Accor Brasil Honorários serviços administrativos	(72)
Accor Brasil Repasses para operadora hoteleira	366
CSC Honorários serviços administrativos CSC	<u>(24)</u>
Total	<u>355</u>

NOTA 8- FORNECEDORES

	<u>2019</u>
Fornecedores de mercadorias	11
Fornecedores de serviços	<u>50</u>
Total	<u>61</u>

Fornecedores por idade de vencimento:

	<u>2019</u>
A vencer	<u>61</u>
Total	<u>61</u>

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 9- IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>2019</u>
PIS/COFINS	13
ISS	14
Total	<u>27</u>

NOTA 10- OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E ENCARGOS SOCIAIS

	<u>2019</u>
Provisão de férias e encargos	42
Encargos e contribuições a pagar	15
Participação nos lucros e resultados - PLR	30
Total	<u>87</u>

NOTA 11- ALUGUÉIS A PAGAR

	<u>2019</u>
Aluguéis a pagar	13
Total	<u>13</u>

NOTA 12- OUTROS PASSIVOS

	<u>2019</u>
Provisão para gastos diversos	326
Provisão para utilidades e serviços públicos	22
Total	<u>348</u>

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 13- RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	<u>2019</u>
Hospedagem	1.301
Alimentos e bebidas	179
Outros serviços administrativos	2
Total da receita operacional bruta	1.482
Impostos sobre vendas e serviços	(122)
Receita operacional líquida	1.360

NOTA 14- CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2019</u>
Custo de pessoal	539
Custo de prestação de serviço de hospedagem	22
Custo de alimentos e prest. serviços restaurantes	75
Custo de vendas de outros serviços	53
Lavanderia	57
Água, energia e gás	209
Publicidade e marketing	1
Comissões de cartões de crédito	24
Fees - Royalties de uso da marca	26
Fees - Sales / marketing	44
Serviços de tecnologia	108
Honorários	57
Gastos com veículos e deslocamentos	3
Despesas com informática	29
Serviços de manutenção	44
Arrendamento (Nota 16)	19
Despesas administrativas	92
Total	1.402

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

	<u>2019</u>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	871
Despesas com vendas	76
Despesas gerais e administrativas	392
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	63
Total	1.402

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 15- INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Considerações gerais

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

Instrumentos ativos financeiros:	2019
Caixa e equivalentes de caixa	6
Contas a receber de clientes	111
Partes relacionadas	355
Total	472
Instrumentos passivos financeiros:	2019
Fornecedores	61
Aluguéis a pagar	13
Total	74

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 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

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

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 prazo. 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.

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 16- COMPROMISSOS

Contratos de arrendamento

A Accor aluga o prédio onde está situado o Hotel 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 07 de junho de 2019, o qual poderá ser renovado se houver interesse da Accor. A despesa com esse contrato até 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 19 mil.

Esse contrato contém cláusula estabelecendo a despesa de aluguel ao equivalente a 83% do resultado operacional positivo da operação do Hotel, do qual serão descontados o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, os honorários da representante 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.

NOTA 17- 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 locação.

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

A política da Accor é manter cobertura de seguros em montante considerado satisfatório em face dos riscos envolvidos. Em 07 de junho de 2019, o seguro contratado foi da seguradora Allianz Seguros S.A, com vigência até 07 de junho de 2020, e as coberturas para o Hotel podem ser assim resumidas:

<u>Item</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada</u>
Seguro garantia	Prédio	21.952
	Mobiliário	3.842
	Lucros cessantes	495

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL
HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE
DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais, exceto se de outra forma mencionado)

NOTA 18- EVENTOS SUBSEQUENTES – POTENCIAIS EFEITOS DO COVID-19

Em decorrência da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), 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 demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019.

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