

Rio Atlântica Hotel S/A

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração de resultado	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000

www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Conselheiros e Diretores da

Rio Atlântica Hotel S/A

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Rio Atlântica Hotel S/A (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Rio Atlântica Hotel S/A em 31 de dezembro de 2017, 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.

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 da Companhia.
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração 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.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Nogueira de Andrade
Contador CRC RJ-086312/O-6

Rio Atlântica Hotel S/A

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

Ativo	Nota	2017	Passivo	Nota	2017
Caixa e equivalentes de caixa	5	22.032.074	Fornecedores	12	4.730.457
Contas a receber	6	9.766.487	Obrigações trabalhistas	13	1.720.379
Estoques	7	979.944	Impostos a recolher	14	536.377
Impostos a recuperar	8	50.070	Outras obrigações	15	1.567.786
Outros créditos	9	1.802.034	Provisões Operacionais	16	2.048.510
Total do ativo circulante		<u>34.630.609</u>	Adiantamento de Clientes	17	2.765.024
			Total do passivo circulante		<u>13.368.533</u>
Outras Contas a Receber - Grupo Windsor	10	2.443.669	Debêntures a Pagar	18	370.378.660
Total do ativo não circulante		<u>2.443.669</u>	Mútuo com empresas do Grupo	18	722.087
			Obrigações com Operador	19	28.400.399
Imobilizado	11	471.455.780	Total do ativo não circulante		<u>399.501.146</u>
Intangível	11	1.141.955	Patrimônio líquido		
Total do ativo não circulante		<u>472.597.735</u>	Capital social	20	181.785.997
			Prejuízos acumulados		<u>(84.983.663)</u>
Total do ativo		<u><u>509.672.013</u></u>	Total do patrimônio líquido		<u>96.802.334</u>
			Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>509.672.013</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Atlântica Hotel S/A

Demonstração de resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

	Nota	2017
Receita operacional líquida	21	59.777.006
Custo dos serviços prestados e produtos vendidos	22	<u>(34.420.948)</u>
Lucro bruto		<u>25.356.058</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas	23	(46.584.506)
Despesas tributárias		(1.636.688)
Outras receitas (despesas) operacionais	24	6.071.561
Ajuste de Recuperabilidade do Ativo Imobilizado	11	<u>(182.400.382)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(199.193.957)</u>
Resultado financeiro	25	(37.468.881)
Receitas financeiras		1.152.261
Despesas financeiras		(38.621.142)
Prejuízo antes do imposto de renda		
Contribuição social		<u>(236.662.838)</u>
Imposto de renda e contribuição social		151.679.175
Diferidos	26	<u>151.679.175</u>
Prejuízo do exercício		<u><u>(84.983.663)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Atlântica Hotel S/A

Demonstração dos resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

	2017
Prejuízo do exercício	(84.983.663)
Outros Resultados Abrangentes (ORA)	-
Resultado Abrangente Total	(84.983.663)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Atlântica Hotel S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	-	-	-
Constituição da Empresa	86.285.997	-	86.285.997
Aumento de Capital	95.500.000	-	95.500.000
Prejuízo do Exercício	-	(84.983.663)	(84.983.663)
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	<u>181.785.997</u>	<u>(84.983.663)</u>	<u>96.802.334</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Atlântica Hotel S/A

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do exercício	(84.983.663)
Ajustes ao prejuízo do exercício:	
Depreciação e amortização	15.018.627
Juros sobre debêntures	30.378.660
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	15.970
Perda de valor recuperável (<i>impairment</i>)	182.400.382
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(151.679.175)
(Aumento) Redução em ativos operacionais:	
Contas a receber	(9.782.457)
Estoques	(979.944)
Impostos a recuperar	(50.070)
Outras Contas a Receber - Grupo Windsor	(2.443.669)
Outros créditos	(1.802.034)
Aumento (redução) em passivos operacionais:	
Fornecedores	4.730.457
Impostos a pagar e provisões de folha de pagamento	2.256.756
Outras obrigações	1.567.786
Obrigações com Operador	28.400.399
Mútuo com empresas do Grupo	722.087
Provisões Operacionais	2.048.510
Adiantamento de Clientes	2.765.024
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	18.583.646
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Baixa do imobilizado	20.457
Aquisições Imobilizado e Intangível	(4.395.402)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(4.374.945)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de Empréstimos	(427.676.627)
Emissão de Debêntures	340.000.000
Aumento de capital	95.500.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	7.823.373
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	22.032.074
Variação no caixa e equivalentes de caixa	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	22.032.074

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A Rio Atlântica Hotel S/A, constituída em 30 de dezembro de 2016 e com sede na Avenida Princesa Isabel nº 10 , CEP: 22.011-010, no bairro de Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, tem como objeto social a exploração da atividade de hotel, bar, restaurante, centro de convenções e aluguel de espaço para realização de eventos.

A Rio Atlântica S/A é oriunda da cisão societária da Windsor Barra Hotel Ltda datada de 30 de dezembro de 2016, a qual foi levada a registro em 30 de janeiro de 2017, produzindo efeitos contábeis apenas a partir do ano base de 2017, cujo Balanço Patrimonial está reproduzido abaixo e encontra-se arquivado na Junta Comercial do Rio de Janeiro:

ATIVO		PASSIVO	
Ativo Circulante		Passivo Circulante	
Caixa	R\$ 5,24	Banco Santander S/A c/ Financiamento	R\$ 37.642.219,13
Total das Disponibilidades	R\$ 5,24	Banco Santander S/A c/ Financiamento	R\$ 35.000.000,00
		Banco Itaú S/A c/ Garantida	R\$ 20.936.405,99
Ativo Imobilizado		Total do Passivo Circulante	R\$ 93.578.625,12
Propriedades Para Investimento		Passivo Não Circulante	
Imóvel Princesa Isabel	R\$ 216.987.252,25	Unibanco S/A C/ Financiamento Longo Prazo	R\$ 89.243.824,47
Avaliação a Valor Justo do Imóvel Princesa Isabel	R\$ 422.440.842,75	Empréstimo Santander	R\$ 127.845.044,30
69 Vagas de Automóvel na Gustavo Sampaio nº 620	R\$ 1.897.525,24	Financiamentos Diversos - Longo Prazo	R\$ 23.731.975,31
Avaliação a Valor Justo das 69 Vagas de Automóvel na Gustavo Sampaio nº 620	R\$ 11.902.474,76	Contas Correntes - Grupo Windsor	R\$ 92.635.363,73
Máquinas, Equipamentos e Móveis e Utensílios - Av. Princesa Isabel	R\$ 1,00	Imposto Diferido - AVJ	R\$ 151.679.175,31
Avaliação a Valor Justo - Máquinas, Equipamentos e Móveis e Utensílios - Av. Princesa Isabel	R\$ 11.771.904,00	Total Passivo Não Circulante	R\$ 485.135.383,12
Total do Ativo Imobilizado	R\$ 665.000.000,00	Patrimônio Líquido	
		Capital Social	R\$ 86.285.997,00
		Total do Patrimônio Líquido	R\$ 86.285.997,00
Total do Ativo	R\$ 665.000.005,24	Total do Passivo	R\$ 665.000.005,24

A partir de 01 de março de 2017, as operações do Hotel Windsor Copacabana migraram para a Rio Atlântica e, em 16 de março de 2017, houve a troca de diretoria com a renúncia dos antigos proprietários e a eleição de novos membros da Diretoria indicados pelo novo proprietário da Empresa.

2 Base de preparação

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 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.

As demonstrações financeiras ora apresentadas, foram preparadas pela Administração no pressuposto normal de continuidade das operações, que pressupõe a realização e recuperação dos ativos e a liquidação das obrigações no curso normal dos negócios da Empresa. Essas demonstrações financeiras não incluem quaisquer efeitos que seriam requeridos na apresentação de seus ativos e passivos em 31 de dezembro de 2017.

A Administração confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 18/10/2018.

2.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação as estimativas são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

A Empresa promove análise e constituição da provisão de devedores duvidosos seguindo a política global do Hilton, a qual consiste em:

- (a) Análises individuais na identificação de valores de alto risco de não recebimento, independente do prazo de recebimento;
- (b) Provisão de 100% dos valores não recebidos 90 dias após a data de emissão da Invoice. Com exceção para:
 - Valores referentes a clientes participantes dos programas de fidelidade Hilton (HHonors ou Inter Hotel/Company)
 - Para quaisquer outra exceção precisarão de autorização do Vice presidente ou diretor Regional de finanças com as respectivas justificativas.

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

3 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo são aplicadas de maneira consistentes às demais Empresas do grupo econômico.

3.1 Balanço patrimonial

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos doze meses. Quando for provável que a realização ocorra em período superior a doze meses, são classificados como não circulantes.

3.2 Apuração do resultado e reconhecimento de receitas

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

Os custos aplicados à prestação de serviços ou fornecimento de alimentos e bebidas são registrados com base em notas fiscais de aquisição de produtos e serviços.

Adicionalmente, o reconhecimento de baixa de estoque de produtos aplicados no processo de prestação de serviços e/ou fornecimento de produtos pelo custo médio de aquisição, não tendo ocorrido nenhum ajuste de valor justo a qualquer item do estoque da Empresa.

Receita com hóspedes e passantes

A Empresa reconhece a receita com hóspedes pelo regime de competência. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços com hospedagem, venda de alimentos e bebidas, aluguéis de salões de eventos, utilização de internet, telefone, estacionamento e lavanderia, no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida de impostos ou encargos sobre venda, retornos, abatimentos e descontos.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e investimentos temporários de curto prazo, considerados de liquidez imediata e conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data de encerramento de cada exercício, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.4 Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo, que geralmente representa os montantes faturados, e, posteriormente, pelos saldos menos provisão para eventuais perdas no valor recuperável. A provisão para créditos de liquidação duvidosa está baseada na política descrita na nota 2.4 quando existe evidência objetiva, além de quaisquer garantias que possam ter sido fornecidas pelo cliente, de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os montantes devidos, de acordo com as condições iniciais dos créditos a receber.

3.5 Estoques

Demonstrados pelo menor valor entre o seu valor de custo de aquisição e o seu valor líquido realizável. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda. Quando necessário, os estoques são deduzidos de provisão para perdas, constituída em caso de desvalorização e perdas de inventário físico.

3.6 Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização.

A depreciação é computada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem, conforme as taxas demonstradas na nota explicativa nº 10. A vida útil estimada e o método de depreciação são revisados na data de encerramento de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

	Anos
EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	5
IMÓVEIS	39
INSTALAÇÕES	5
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	5
MOVEIS E UTENSÍLIOS	5
SOFTWARE	5

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.7 Instrumentos financeiros

a. Ativos financeiros não derivativos

A Empresa reconhece os recebíveis e depósitos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação, na qual a Empresa se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os principais ativos financeiros não derivativos da Empresa são caixa, disponibilidades bancárias, aplicações financeiras, contas a receber, líquido dos créditos de liquidação duvidosa não havendo necessidade de registro de ajustes de valor justo dos mesmos.

A Empresa deixa de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Empresa em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tiver o direito legal de compensar os valores e tiver a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Empresa classifica os ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado, mantidos até o vencimento, disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e a estratégia de investimentos documentados pela Empresa. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais, deduzido de provisão para perda do valor recuperável (“impairment”).

Ativos financeiros disponíveis para venda

São incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotados ou não em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

Recebíveis

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

b. *Passivos financeiros não derivativos*

A Empresa reconhece os passivos financeiros inicialmente na data de negociação, que é a data na qual a Empresa se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Empresa não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os principais passivos financeiros não derivativos da Empresa contas a pagar, adiantamentos de clientes e debêntures, não havendo necessidade de registro de ajustes de valor justo dos mesmos.

A Empresa classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria outros passivos financeiros, os quais são reconhecidos inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

3.8 Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos bens do imobilizado, quando aplicável, e outros ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, 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 provisão para perda ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável no resultado do exercício.

Conforme descrito na nota explicativa nº 10, em 31 de dezembro de 2017 foram identificadas circunstâncias econômicas financeiras e operacionais indicando a necessidade de se constituir provisão para perda ao valor do imobilizado (impairment).

3.9 Fornecedores

Demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até a data de encerramento de cada exercício.

3.10 Debêntures

São reconhecidas pelo valor efetivo inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias e cambiais, conforme previsto contratualmente, incorridos até a data de encerramento de cada exercício.

3.11 Adiantamentos de clientes

Representam depósitos e/ou adiantamentos efetuados por hóspedes e empresas para confirmação de reservas e eventos nos espaços reservados para essa finalidade. Os referidos saldos são baixados contra as contas a receber, quando da efetiva prestação dos serviços e do correspondente reconhecimento da receita de prestação de serviços.

3.12 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Empresa reconhece uma provisão somente quando existe uma obrigação presente (legal ou presumida) como resultado de um evento passado, quando é provável que o pagamento de recursos deva ser requerido para liquidar a obrigação e quando o valor pode ser estimado de forma confiável para a provisão. Quando alguma dessas características não é atendida, a Empresa não reconhece nenhuma provisão.

A Empresa constitui provisão para fazer face aos desembolsos futuros que possam decorrer de ações judiciais em curso. A provisão é constituída a partir de uma análise individualizada, efetuada pelos assessores jurídicos da Empresa, dos processos judiciais em curso e das perspectivas de desfecho com resultado desfavorável implicando um desembolso futuro. Eventuais contingências ativas não são reconhecidas até que as ações sejam transitadas em julgado com posição favorável à Empresa em caráter definitivo e quando é certo que esta irá realizar o ativo. Os tributos cuja exigibilidade está sendo questionada na esfera judicial são registrados levando-se em consideração o conceito de “obrigação legal”.

3.13 Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL são calculados às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente apurados trimestralmente, conforme dispostos na legislação vigente, sendo reconhecidos na demonstração do resultado.

A despesa de IRPJ e CSLL correntes é calculada com base nas leis e nos atos normativos tributários promulgados até a data de encerramento de cada exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de imposto de renda quanto a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando aplicável, com base nos valores que espera pagar.

O IRPJ e a CSLL diferidos são calculados pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis. Os impostos diferidos são determinados usando as alíquotas de imposto promulgadas até a data de encerramento de cada exercício e que devem ser aplicadas quando os respectivos impostos diferidos ativos forem realizados ou quando os impostos diferidos passivos forem liquidados.

O IRPJ e a CSLL diferidos ativos são calculados com base no prejuízo fiscal e na base negativa de contribuição social e somente são reconhecidos na proporção da probabilidade de que o lucro real futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. Os montantes de IRPJ e CSLL diferidos ativos e passivos são compensados somente quando há um direito exequível legal de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e/ou quando o IRPJ e a CSLL diferidos ativos e passivos se relacionam com o IRPJ e a CSLL incidentes pela mesma autoridade tributária sobre a entidade tributável ou diferentes entidades tributáveis em que haja intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

Entretanto, tendo em vista a ausência de previsão de lucratividade nas operações da Empresa nos próximos exercícios fiscais, os referidos débitos tributários diferidos não estão sendo constituídos diferidos em 31 de dezembro de 2017.

3.14 Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de rendimento sobre suas aplicações financeiras. A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem, substancialmente, juros passivos e encargos monetários e cambiais sobre seus empréstimos com terceiros e partes relacionadas.

3.15 Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário que a Administração faça uso de estimativas e adote premissas para a contabilização de certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a, entre outros, provisão para créditos de liquidação duvidosa, realização de créditos tributários diferidos, seleção de vidas úteis dos bens do ativo imobilizado para fins de depreciação, avaliação do valor recuperável dos ativos não circulantes (principalmente imobilizado), provisão para riscos e mensuração e divulgação de instrumentos financeiros.

3.16 Aplicação de novas normas contábeis

a. CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

A Empresa é obrigada a adotar o CPC 48 / IFRS 9 Instrumentos Financeiros a partir de 1º de janeiro de 2018.

O CPC 48 / IFRS 9 Instrumentos Financeiros, estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos para comprar ou vender itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Na sua avaliação preliminar, com base nas características dos seus ativos e passivos financeiros, a Empresa considera que os novos requerimentos de classificação e reconhecimento dos ativos e passivos financeiros não terão um impacto significativo em suas demonstrações financeiras. Em relação as perdas esperadas por redução ao valor recuperável reconhecidas nas demonstrações financeiras não terão um impacto significativo visto que pela natureza de suas operações e características dos seus ativos financeiros (“recebíveis”), não se espera um aumento significativo no risco de crédito e/ou inadimplência.

b. CPC 47 / IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes

O CPC 47/ IFRS 15 exige que uma entidade reconheça o montante da receita refletindo a contraprestação que ela espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente nas IFRS. A nova norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos.

Na sua avaliação preliminar, com base nas características dos seus contratos de receitas com clientes, a Empresa considera que os novos requerimentos de reconhecimento e mensuração de receitas, não terão um impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

c. CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Arrendamentos

O CPC 06 (R2) / IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A nova norma vai substituir as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) - Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A nova norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRS e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes ou antes da data de aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16.

Na sua avaliação preliminar, a Empresa considera que os novos requerimentos do CPC 06 (R2) / IFRS 16, não terão um impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS. Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4 Gestão de riscos

Visão geral

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Empresa para cada um dos riscos acima, os objetivos da Empresa, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da mesma.

Estrutura do gerenciamento de risco

A Empresa não possui um comitê específico de gerenciamento de risco. A administração tem responsabilidade pelo estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Empresa caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Empresa.

Exposição ao risco de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito conforme demonstrado a seguir:

Exposição ao Risco de Crédito

	Nota	2017
Caixa e bancos	4	22.032.074
Contas a receber	5	<u>9.766.487</u>
		<u>31.798.561</u>

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Empresa irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Empresa na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Empresa. Tipicamente, a Empresa garante que possui caixa e equivalentes de caixa suficiente para cumprir com despesas operacionais, incluindo o cumprimento de obrigações financeiras.

A Empresa possui estratégia de sempre manter liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos resultados da Empresa. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Empresa, com base em suas avaliações, entende que não há exposição ao risco de mercado relacionados à variações de câmbio, preços de commodities, etc.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

Os principais riscos operacionais da Empresa concentram-se:

- (a) na qualidade da prestação de serviços de hotelaria, principalmente, no que tange à manutenção de suas instalações, o que é feito através de um plano de renovação e reforma de quartos e áreas comuns.
- (b) No atendimento às normas de vigilância sanitária para as atividades que envolvem alimentos e bebidas, além dos serviços de SPA, para os quais a Empresa investe fortemente na seleção de fornecedores e em educação continuada da equipe de trabalho.

Gerenciamento do capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Classificação dos instrumentos financeiros

31 de dezembro 2017	Valor justo por meio do resultado	Recebíveis	Passivos pelo custo amortizado	Total
Ativos				
Caixa e bancos	22.032.074	-	-	22.032.074
Contas a receber	-	9.766.487	-	9.766.487
Total	<u>22.032.074</u>	<u>9.766.487</u>	<u>-</u>	<u>31.798.561</u>
Passivos				
Fornecedores	-	5.182.241	-	5.182.241
Outros débitos	-	28.400.399	-	28.400.399
Debêntures	-	-	371.100.747	371.100.747
Total	<u>-</u>	<u>33.582.640</u>	<u>371.100.747</u>	<u>403.961.300</u>

Valor justo dos instrumentos financeiros

Todos os instrumentos financeiros “não derivativos” são reconhecidos inicialmente na data da negociação no qual a Empresa se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. Administração estima que esses instrumentos financeiros possuem valor justo próximo do valor contábil.

5 Caixa e equivalente de caixa

	2017
Caixa	215.075
Bancos Conta Movimento	3.329.144
Aplicações Financeiras - CDB	18.487.855
Total	<u>22.032.074</u>

Os valores mantidos em aplicações financeiras estão demonstrados atualizadas pelos rendimentos financeiros líquidos incorridos até a data do encerramento do exercício.

A aplicação financeira é mantida junto ao banco Santander na modalidade de CDB remunerado a 98% do CDI com data de vencimento em 07/05/2019.

6 Contas a receber

	2017
Hóspedes em Casa	1.799.545
Cartões de Crédito	5.243.229
Contas a receber de clientes	2.739.683
Total do contas a receber de clientes	9.782.457
Provisão para Devedores Duvidosos	<u>(15.970)</u>
Total do contas a receber de clientes e de partes relacionadas	<u>9.766.487</u>

O saldo do contas a receber de clientes apresenta a seguinte composição de vencimento:

	até 30	205.325
	até 60	74.255
	até 90	85.318
	até 120	3.393
Vencido	Mais de 120	21.806
Subtotal		390.097
	até 30	1.765.413
	até 60	584.173
	até 90	-
	até 120	-
A Vencer	Mais de 120	-
Subtotal		2.349.587
Total		<u>2.739.683</u>

7 Estoques

	2017
Alimentos	212.558
Bebidas	400.321
Suprimentos de Hóspedes	<u>367.063</u>
	<u>979.944</u>

Os valores estão apresentados pelo custo de aquisição e não há itens obsoletos ou de baixa rotação que ensejem algum tipo de provisão para perdas e/ou desvalorização.

8 Impostos a recuperar

	2017
Circulante	
IRRF A Recuperar	45.859
CSLL A Recuperar	1.014
Outros Impostos a Recuperar	<u>3.197</u>
	<u>50.070</u>

O saldo corresponde ao imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras e contribuição social sobre faturamento, serão realizáveis mediante a compensação com impostos e contribuições a pagar, nos exercícios subsequentes.

Os saldos correspondentes a IRRF e CSLL a Recuperar correspondem a impostos recolhidos a maior no exercício.

9 Outros créditos

Referem-se principalmente a adiantamentos a fornecedores, cujos efetivos fornecimentos ocorrerão durante primeiro semestre de 2018.

	2017
Adiantamento a Funcionários	139.817
Adiantamento a Fornecedores	1.198.723
Despesas Antecipadas	220.690
Outras Contas a Receber	242.804
	<u>1.802.034</u>

10 Outras Contas a Receber - Grupo Windsor

A Empresa mantém saldos a receber com algumas entidades pertencentes ao grupo econômico dos antigos proprietários da Rio Atlântica Hotel S/A, os quais serão objeto de realização no ano calendário de 2018.

	2017
WINDSOR ATLÂNTICA - Rede Windsor	905.889
WBH - Windsor Barra Hotel	1.536.241
WINPCH - Windsor Plaza Hotel	1.539
	<u>2.443.669</u>

11 Imobilizado e Intangível

Movimentação do custo

	Saldo Inicial	Reclassificações	Adições	Baixas	Saldos Finais
RIO ATL IMOVEL PRINCESA ISABEL	-	639.428.095	-	-	639.428.095
MOVEIS E UTENSÍLIOS	-	6.721.985	320.947	- 22.510	7.020.421
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	-	3.735.080	1.098.119	-	4.833.199
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	-	1.478.330	513.991	- 1.094	1.991.227
RIO ATL VAGAS IMOVEL GS N 62	-	13.800.001	-	-	13.800.001
INSTALAÇÕES	-	478.309	527.805	-	1.006.114
IMOBILIZADO EM ANDAMENTO PROP	-	-	705.458	-	705.458
AJUSTE DE IMPAIRMENT	-	-	-	-	- 182.400.382
Total Imobilizado	<u>-</u>	<u>665.641.800</u>	<u>3.166.320</u>	<u>- 23.604</u>	<u>486.384.134</u>
SOFTWARE	-	-	1.229.082	-	1.229.082
Total Intangível	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.229.082</u>	<u>-</u>	<u>1.229.082</u>
TOTAL CUSTO	<u>-</u>	<u>665.641.800</u>	<u>4.395.402</u>	<u>- 23.604</u>	<u>487.613.216</u>

Movimentação do depreciação

	Saldo Inicial	Reclassificações	Adições	Baixas	Saldos Finais
RIO ATL IMOVEL PRINCESA ISABEL	-	-	10.930.395	-	10.930.395
MOVEIS E UTENSÍLIOS	-	-	1.870.936	- 3.001	1.867.935
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	-	-	312.785	-	312.785
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	-	-	1.331.033	- 146	1.330.887
RIO ATL VAGAS IMOVEL GS N 62	-	-	235.897	-	235.897
INSTALAÇÕES	-	-	250.454	-	250.454
Total Imobilizado	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.931.500</u>	<u>- 3.147</u>	<u>14.928.354</u>
SOFTWARE	-	-	87.127	-	87.127
Total Intangível	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87.127</u>	<u>-</u>	<u>87.127</u>
TOTAL DEPRECIÇÃO / AMORTIZAÇÃO	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.018.627</u>	<u>- 3.147</u>	<u>15.015.481</u>

	Saldo Inicial	Reclassificações	Adições	Baixas	Saldos Finais
Imobilizado Líquido	-	665.641.800	- 11.765.180	- 20.458	471.455.780
Intangível Líquido	-	-	1.141.955	-	1.141.955
	<u>-</u>	<u>665.641.800</u>	<u>- 10.623.225</u>	<u>- 20.458</u>	<u>472.597.735</u>

Reclassificação Contábil e Inventário Físico

O Balanço Patrimonial da Cisão, reproduzido no item 1 - Contexto Operacional, apresentou o ativo imobilizado, já classificado, antes da cisão, como imobilizado de uso, como propriedades para investimento, o que não reflete o real destino e utilização do mesmo.

Em virtude disso, a nova Administração da Empresa promoveu a reclassificação dos itens acima mencionados para as contas contábeis pertinentes a cada grupo de ativos.

Paralelamente, foi contratada uma empresa especializada para proceder a contagem física individualizada e elaboração de laudo de avaliação para fins contábeis, envolvendo a determinação do valor de mercado dos bens classificados como móveis e utensílios, máquinas e equipamentos e equipamentos de informática.

Provisão para perda por redução a valor recuperável

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1) - “Redução ao valor recuperável de ativo”, as Entidades devem verificar, sempre que existam indicativos operacionais e/ou financeiros, se existe a necessidade de constituição de provisão para perda por redução a valor recuperável (impairment). Caso seja aplicável, a Entidade deve avaliar o grau de recuperação dos ativos não financeiros por métodos geralmente aceitos.

Em 31 de dezembro de 2017, a Empresa efetuou a análise de impairment para seus ativos imobilizados, e identificou a necessidade de constituição de referida provisão. A metodologia utilizada pela Administração para avaliação da ocorrência de perda por valor recuperável dos itens do ativo imobilizado foi a comparação do valor contábil do imobilizado e o valor de reposição mensurado em transações de aquisições hoteleiras (“múltiplos” de receita e EBITDA).

Como conclusão dos estudos internos descritos acima, foi reconhecida em 31 de dezembro de 2017 a provisão para perda por redução a valor recuperável no montante de R\$ 182.400.382.

A Empresa efetuou a avaliação da provisão para recuperação de seu imobilizado, utilizando-se das informações disponíveis e melhores práticas em metodologias de avaliação de mercado para cada situação. A interpretação dos dados de mercado e as metodologias escolhidas requer alto grau de julgamento para o estabelecimento de estimativas razoáveis para se calcular o valor justo.

Consequentemente, a estimativa apresentada pela Empresa pode não indicar, necessariamente, os montantes que seriam obtidos no mercado atual. O uso de diferentes hipóteses para o cálculo do valor justo pode resultar em efeitos significativos nos valores obtidos.

12 Fornecedores

	2017
FORNECEDORES	4.453.285
COMISSÕES DE AGENCIAS	347.172
	<u>4.730.457</u>

13 Obrigações trabalhistas

	2017
Bônus a Pagar	74.322
Encargos sobre Bônus a Recolher	26.697
Contribuição Sindical/Assistencial a Recolher	45
Provisão de Férias	<u>1.619.315</u>
	<u><u>1.720.379</u></u>

14 Impostos a Recolher

	2017
Retenção Imp. Federais a Recolher - IRRF	53.119
Retenção Imp. Municipais a Recolher - ISS	10.145
Impostos sobre Vendas - ICMS	59.486
Outros Impostos sobre Vendas 2 - PCC	20.099
Impostos Federais a Recolher - PIS E COFINS	351.628
ART 30 Terceiros	40.960
INSS S/ Terceiros	<u>940</u>
	<u><u>536.377</u></u>

15 Outras Obrigações

	2017
TAXAS DE SERVIÇOS (a)	53.864
TAXA DE GERENCIAMENTO (b)	239.442
CONTA TRANSITÓRIA	73.729
SEGUROS A PAGAR - PROPRIETÁRIO	84.750
TAXAS DE SERVIÇOS A REPASSAR (c)	467.320
DEPÓSITOS A PAGAR	32.131
SERVIÇOS INTERNACIONAIS A PAGAR (d)	248.775
SALDOS A PAGAR OPERADOR (e)	<u>367.775</u>
	<u><u>1.567.786</u></u>

- (a) As taxas de serviços referem-se aos valores cobrados nas diárias dos hóspedes e que são repassadas diretamente para o Ministério do Turismo.
- (b) A taxa de gerenciamento reflete os montantes que a operadora Hilton cobra da Blackstone em virtude do desenvolvimento da atividade hoteleiras.
- (c) As taxas de serviços são os valores de gorjetas pagos pelos clientes no faturamento do hotel, principalmente nas atividades de A&B, e que serão repassados aos funcionários.
- (d) Os Serviços Internacionais a Pagar acumulam os serviços prestados pela Hilton Internacional e outras empresas do grupo.
- (e) Os saldos a pagar pelo operador refletem transações correntes efetuadas entre o operador Hilton e a proprietária Blackstone pendentes de liquidação.

16 Provisões Operacionais

	<u>2017</u>
PROVISÃO ÁGUA E ESGOTO	5.066
PROVISÃO ENERGIA ELÉTRICA	353.486
PROVISÃO GÁS	162.024
PROVISÃO TELEFONE	13.752
OUTRAS PROVISÕES GERAIS	1.514.182
	<u>2.048.510</u>

As outras provisões acumulam estimativas ainda pendentes de efetivação documental, destacando-se:

Mão de Obra Hilton	153.800
Despesas de Marketing e Vendas - Hilton	563.973
Despesas de Marketing - Captação	132.613
Despesas - Grupo Hilton	132.418
Bonus	290.645
Outras provisões	240.733
	1.514.182

17 Adiantamento de Clientes

Valores recebidos de clientes para futuras prestações de serviços de hospedagens e eventos, as quais serão convertidas em receitas operacionais no valor de R\$ 2.765.024.

18 Partes Relacionadas

a. Debêntures a Pagar

Em 16 de março de 2017, através de Assembleia Geral Extraordinária de sócios realizada nas dependências do hotel, foi deliberada a aprovação da 1ª emissão de debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, as quais foram objeto de colocação privada junto ao único acionista da Empresa, o Verde - Fundo de Investimento em Participações, sob as seguintes relevantes condições, havendo outras previstas em Ata de AGE:

- Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- Valor Total da Emissão: R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais);
- Série: série única;
- Quantidade de Debêntures: 340.000.000 (trezentos e quarenta milhões);

- Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real), na data da emissão;
- Forma e Conversibilidade: nos termos do Artigo 57 da Lei das S/A, sob condições de eventos específicos definidos na Ata da mesma AGE no item 4.4.3, a saber:
 - Caso verificada a ocorrência de qualquer evento de liquidez, incluindo mas não se limitando a (a) venda de ações de emissão da Emissora detidas pelo Debenturista para qualquer terceiro; e (b) o registro da Emissora como companhia aberta e protocolo de oferta pública de suas ações (“IPO”);
 - Alteração no Controle da Emissora ; ou
 - A qualquer momento, a partir do envio de notificação pelo Debenturista à Emissora, informando sua intenção e converter a totalidade das Debêntures em Ações.
- Data de Vencimento: 16 de março de 2027
- Remuneração das Debêntures: juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, base 252 dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, acrescidas de um spread de 2% (dois por cento) ao ano capitalizados na base de 252 dias úteis

Na data de encerramento do exercício as debêntures estão apresentadas valorizadas e reconciliadas com o **Verde - Fundo de Investimento em Participações** como segue:

	2017
Debêntures a Pagar	340.000.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	30.378.660
	<u>370.378.660</u>

b. Mútuo com Empresas do Grupo

A empresa celebrou com a **BRE ONDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, sala 1.201 (parte), CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 25.249.279/0001-72, contrato de mútuo não oneroso no montante total de R\$ 722.087,18 (setecentos e vinte e dois mil e oitenta e sete reais e dezoito centavos).

	<u>2017</u>
Saldo Inicial	-
Adições	1.004.109
Amortizações	(282.022)
Saldo Final	<u>722.087</u>

O contrato de mútuo celebrado entre as partes tem como base o pagamento de softwares e equipamentos para a Rio Atlântica em período pré operacional, porém, as notas fiscais foram emitidas em nome da BRE Onda, encontrando-se já processadas as devidas transferências de propriedade da BRE ONDA para a Rio Atlântica

19 Obrigações com operador

Trata-se de pagamentos por parte da Hilton Worldwide International do Brasil Ltda referente à conversão da operação da Windsor Atlântica para a Hilton efetuados com base em contrato celebrado entre as partes em 15 de Março de 2017.

O contrato prevê um pagamento de USD 9.000.000,00 (nove milhões de dólares americanos), equivalente a R\$28.400.399 em 31 de dezembro de 2017, a título de concessão de operação da propriedade do hotel pela Hilton para o período de Maio de 2017 a Maio de 2030, sendo que os valores recebidos pela Rio Atlântica possuem carência progressiva para conversão para receitas até Abril de 2022.

20 Patrimônio Líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social está representado por 181.785.997 ações, totalmente subscrito e integralizado pelo Verde - Fundo de Investimento em Participações, com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, totalizando R\$181.785.997.

A responsabilidade de cada sócia é restrita ao valor de suas ações, mas todas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

A Empresa foi constituída e registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, através do NIRE 33.300.322.698 com o capital social de R\$ 86.285.997 correspondente a 8.285.997 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, através da parcela cindida da Sociedade Windsor Barra Hotel Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.298.154/0001-25.

Em 20 de abril de 2017 a Empresa teve seu capital social aumentado em R\$ 95.500.000, mediante a emissão de 95.500.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal em moeda corrente nacional, passando de R\$ 86.285.997 para R\$ 181.785.997, conforme registro na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro de Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas.

21 Receita operacional líquida

	2017
Receita Bruta	
Hospedagem	46.129.224
Alimentos e Bebidas	14.267.769
Outras Receitas	1.950.682
Aluguel de Salas	2.152.653
	<u>64.500.328</u>
Impostos sobre vendas	
PIS	393.191
COFINS	1.790.820
ISS	2.030.512
ICMS	508.799
	<u>4.723.322</u>
Receita Líquida	<u>59.777.006</u>

22 Custo

	2017
Depreciação	15.018.627
Pessoal	6.150.733
Alimentos e Bebidas	6.111.488
Utilidades	5.341.561
Hospedagem	687.786
Estacionamento	331.796
Manutenção	328.716
Serviços Terceirizados	202.948
Suprimentos de Limpeza	185.079
Outros	62.214
	<u>34.420.948</u>

23 Despesas gerais e administrativas

	2017
Pessoal	17.003.170
Prestação de Serviços	9.610.701
Marketing	5.681.126
Utilidades	2.490.935
Gerenciamento	2.404.360
Manutenção	2.369.773
Comissões	1.614.821
Administração Hoteleira	888.557
Enxoval	590.165
Bens de Pequeno Valor	583.098
Despesas com Escritório	427.541
Seguros	366.992
Locação	260.603
Taxas e Licenças	208.870
Viagens	207.218
Brindes	54.944
Outros	1.821.633
	<u>46.584.506</u>

24 Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Tratam-se de recebimento de aluguéis sobre a propriedade exclusivamente no período no período anterior à operação da Hilton.

	2017
3.1.2.01.002 ALUGUEIS DIVERSOS	59.389
3.1.3.01.001 RECEITA LOCACAO BENS E IMOVEIS	6.000.000
3.1.4.01.003 OUTRAS RECEITAS NAO OPERACIONAIS	12.172
	<u>6.071.561</u>

25 Resultado financeiro

	2017
Descontos concedidos	(11.383)
Despesas bancárias	(22.463)
Juros sobre Debêntures	(30.378.660)
Juros sobre Empréstimos	(7.265.962)
Outras Despesas Financeiras	(23.054)
Variações Monetárias Passivas	(279.374)
Tarifa de Cartões de Crédito	(640.246)
	<u>(38.621.142)</u>
Outras Receitas Financeiras	9.498
Variação Cambial	11.069
Receitas de aplicações financeiras	1.131.694
	<u>1.152.261</u>
Resultado financeiro	<u>(37.468.881)</u>

26 Impostos de Renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa optou em 2017 pelo regime de tributação com base no lucro real apurado recolhido trimestralmente, conforme resumo abaixo::

	<u>1º Trimestre</u>	<u>2º Trimestre</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>4º Trimestre</u>
Lucro ou Prejuízo Antes do IR CS	2.349.205	(145.132.260)	14.236.652	165.304.216
BÔNUS ANUAL	-	16.038	93.329	133.093
OUTRAS ADIÇÕES	2.775	4.014	56.078	90.446
AJUSTE DE RECUPERABILIDADE DE IMOBILIZADO	-	-	-	148.703.841
PROVISÕES INDEDUTÍVEIS	-	2.638.436	2.273.829	2.075.206
TOTAL ADIÇÕES	2.775	2.658.488	2.423.235	151.002.586
IMPOSTO DE RENDA DIFERIDO		(151.679.175)		
AJUSTE DE INVENTÁRIO - IMOBILIZADO		(14.529.309)		
PROVISÕES INDEDUTÍVEIS		(2.395)		
TOTAL EXCLUSÕES	-	(166.210.879)	-	-
Base de cálculo do IRPJ/CSLL	<u>2.346.430</u>	<u>18.420.131</u>	<u>11.813.417</u>	<u>14.301.630</u>

No ano corrente de 2017 foi revertido o valor de imposto de renda diferido no montante de R\$ 151.679.175 apurado sobre o ajuste de valor justo sobre os itens do ativo imobilizado, em função desse diferido ter sido constituído quando do reconhecimento um aumento no valor do imobilizado. Como foi feita uma nova avaliação e foi concluído que o valor constituído estava sobrevalorizado, Além disso, a empresa não tem intenção de recuperar este valor com a venda do bem e não tem perspectiva de não haver previsibilidade de realização de lucros para fazer frente à provisão.

27 Cobertura de seguros

A Empresa possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Empresa para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza das atividades da Empresa, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

<u>Tipo</u>	<u>Responsabilidade Civil</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>D&O</u>
Seguradora	Chubb	Mapfre	AIG
Início	12/01/2017	06/01/2017	16/03/2018
Término	12/01/2018	31/05/2018	16/03/2019
Cobertura	47.484.067	1.086.631.100	10.000.000
Valor Prêmio	84.750	626.490	31.835

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

* * *

Marcelo Fedak
Diretor Geral
CPF

Fábio Luís Ravelli
Contador
CRC 1SP 176.694/O-9