

# **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**DE**

## **GRUPO HOTELEIRO OTHON**

**HOTÉIS OTHON S.A.**

**OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S.A.**

**HBBH – EMPRESA BRASILEIRA DE NOVOS HOTÉIS LTDA.**



---

**Fevereiro/2019**

## ÍNDICE

<b>I -</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>II -</b>	<b>APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS</b>	<b>3</b>
II.1 -	HISTÓRICO DE HOSA	3
II.2 -	HISTÓRICO DE HBBH	5
II.3 -	HISTÓRICO DE OTHON E.	5
II.4 -	ESTRUTURA ACIONÁRIA	7
II.5 -	ESTRUTURA OPERACIONAL	8
II.6 -	DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	9
II.7 -	INTERDEPENDÊNCIA DAS EMPRESAS E MEIOS DE RECUPERAÇÃO	9
<b>III -</b>	<b>ORIGENS DA CRISE E VIABILIDADE ECONÔMICA</b>	<b>10</b>
<b>IV -</b>	<b>PROPOSIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>	<b>15</b>
IV.1 -	DISPOSIÇÕES GERAIS	15
IV.2 -	PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	18
<b>V -</b>	<b>DOS CREDORES E DA DÍVIDA</b>	<b>18</b>
V.1 -	DA CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL	18
<b>VI -</b>	<b>DO PAGAMENTO DAS DÍVIDAS</b>	<b>20</b>
VI.1 -	DO PAGAMENTO DAS CLASSES DE CREDORES E SUA QUITAÇÃO	20
VI.2 -	CRITÉRIO DE PAGAMENTO DOS CREDORES	20
VI.2.1 -	<i>Classe I - Credores Trabalhistas</i>	20
VI.2.2 -	<i>Classe III – Credores Quirografários</i>	20
VI.2.3 -	<i>Classe IV - Credores ME e EPP</i>	21
VI.3 -	DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO AOS CREDORES	22
VI.4 -	DA ANÁLISE DO CRONOGRAMA E FONTES DE PAGAMENTO AOS CREDORES	22
<b>VII -</b>	<b>LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO</b>	<b>23</b>
<b>VIII -</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>23</b>

### ANEXOS

Anexo I: Laudo de Avaliação de Ativos das Recuperandas

Anexo II: Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira das Recuperandas

# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## I - INTRODUÇÃO

Hotéis Othon S/A ("HOSA"), Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A ("Othon E.") e Empresa Brasileira de Novos Hotéis Ltda. ("HBBH"), em conjunto GRUPO HOTELEIRO OTHON, requereram, em 27 de novembro de 2018, a proteção da Recuperação Judicial, de que trata a Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, como forma de proteger sua atividade, funcionários e credores. O referido pedido foi deferido em 28 de novembro de 2018 e a decisão devidamente publicada pelo sistema eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Em cumprimento às diretrizes da referida Lei, foi elaborado o presente Plano de Recuperação Judicial, que tem como objetivo analisar e projetar as prováveis condições econômicas e financeiras futuras das Recuperandas, de forma a determinar e demonstrar a capacidade de pagamento às três classes de credores constantes do edital de credores e demais credores habilitados, conforme proposta de pagamento aqui formulada.

## II - APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS

### II.1 - HISTÓRICO DE HOSA

Hoje com 75 (setenta e cinco) anos de existência, a REDE DE HOTÉIS OTHON (<https://www.othon.com.br/>) nasceu da visão e dinamismo de seu fundador, o Sr. Othon Lynch Bezerra de Mello, em perceber a demanda por um serviço de hospedagem de qualidade nos principais centros de nosso país, tornando-se não apenas referência em seu setor, mas também a maior rede hoteleira do Brasil com capital nacional, sempre com um serviço de excelência capaz de atender e ocupar fatia relevante deste mercado.

Com a abertura de sua primeira unidade no ano de 1943 na Cidade do Rio de Janeiro, o então chamado Hotel Aeroporto, iniciou-se esta exitosa jornada empresarial que nos anos '50 seguiu sua ascensão com a inauguração do Othon Palace na Cidade de São Paulo e, até

meados dos anos '70, foi sistematicamente incrementada com unidades icônicas e verdadeiras referências nas principais Cidades de nosso país, notadamente as unidades de Salvador, Belo Horizonte e o Rio Othon Palace naquele que é, ainda hoje, o endereço turístico mais conhecido e fortemente associado ao Brasil, a Avenida Atlântica na praia de Copacabana.

Há mais de sete décadas, portanto, a HOTÉIS OTHON, com a colaboração de seus, hoje, mais de 700 (setecentos) empregados diretos e inúmeros outros colaboradores indiretos, vem se destacando no mercado como uma das maiores redes hoteleiras do país com atuação tanto no segmento de turismo, quanto no atendimento de clientes corporativos e de negócios, prestando serviços de reconhecida qualidade com a consolidação inquestionável de sua hoje notória marca:



Em sua inequívoca trajetória de crescimento, a empresa chegou a atuar também no exterior, fincando sua bandeira em países como França, Portugal, Estados Unidos, Argentina e Peru, assim como em outras praças de nosso território através de parcerias comerciais com terceiros, tendo atuado com sucesso no atendimento a importantes clientes particulares e diversos outros corporativos, além de centenas de milhares de hóspedes ocasionais, diversificando sua gestão para a entrega do cada vez mais especializado serviço de hotelaria.

Com uma filosofia de controle rígido de custos e alta qualidade de seus serviços, obtidos pela constante atualização e utilização de equipamentos de ponta, aliado ao emprego de processos premiados, extensa e qualificada rede de vendas física e online e profissionais altamente capacitados, o OTHON se consolidou como um importante *player* de seu mercado, tendo ao longo deste período ampliado consistentemente sua rede de atuação, bem como treinado e gerado milhares de empregos, o que, hoje, se traduz também em amplo *know-how* acumulado.

Na incessante busca por melhor atender seus hóspedes e reter sua fidelidade, o OTHON também sempre busca reinvestir em suas instalações para modernizar o atendimento oferecido e incrementar a experiência de satisfação de seus clientes.

## **II.2 - HISTÓRICO DE HBBH**

Seguindo tendência do mercado, decidiram os gestores de HOSA em meados do ano de 2006 pela implantação de projeto de mudança estrutural, de modo a desatrelar seus negócios de hotelaria, no Rio de Janeiro, da exploração dos hotéis próprios situados nos outros Estados.

Nesse ambiente, entenderam os administradores de HOSA que seria mais fácil viabilizar a captação não só de recursos financeiros, como também conseguir novos investidores interessados em diferentes modelos de hotéis.

Assim é que, implementando tal projeto, em 25 de maio de 2006, veio a ser constituída a HBBH - Empresa Brasileira de Novos Hotéis Ltda., sociedade empresária limitada, controlada por HOSA, cujo capital social foi subscrito e integralizado mediante a cessão e transferência dos hotéis localizados em Belo Horizonte e Salvador. A gestão e operação dessas unidades continuou a ser feita por HOSA.

Todo esse esforço, todavia, não resultou no objetivo perseguido por HOSA, haja vista que as diversas crises econômicas do País, que sucederam à implantação daquele projeto de separação das atividades de hotelaria, dificultaram, sobremaneira, o interesse de investidores nesse segmento de negócios.

## **II.3 - HISTÓRICO DE OTHON E.**

**OTHON E** foi constituída em 20/02/1979, inicialmente como Othon Imóveis Ltda., com o objetivo único de empreender loteamento imobiliário em Campos dos Goytacazes – Norte Fluminense. Nesta época, se planejou um lançamento imobiliário de padrão elevado, numa área total maior que 900.000 m<sup>2</sup>.

Este empreendimento foi aprovado no mesmo ano sob o nome de Vila da Rainha e lançado sob forte aceitação da população local, pois se tratava do maior empreendimento imobiliário de todos os tempos a ser lançado na região.

Durante o início dos anos de 1980, algumas fases do empreendimento foram lançadas com boa liquidez, porém ao final, outras fases não alcançaram o sucesso esperado. Mesmo sem ter comercializado satisfatoriamente todos os lotes, a empresa iniciou as obras de infraestrutura do loteamento.

Em meados da década de 80, que ficou conhecida como “década perdida”, o Brasil passou por um período de grave crise econômica, que afetou em especial o mercado imobiliário, tendo resultado inclusive na extinção do BNH, por exemplo. A crise se aprofundou com os inúmeros planos econômicos (Cruzado, Bresser, Color I e II, etc.) e o mercado imobiliário, principalmente na região, ficou estagnado até os anos 2000. Em 1984, a Othon Imóveis suspendeu a venda de lotes de todos os empreendimentos.

À luz deste contexto, o Loteamento Vila da Rainha não obteve o desenvolvimento esperado e Othon Imóveis não concluiu as obras de urbanização do empreendimento.

Em 1994, a Empresa Othon Imóveis Ltda. foi incorporada pela sua maior cotista, **Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A**, Recuperanda neste Plano de Recuperação Judicial, com vias à destinação daqueles ativos e/ou seu produto à operação preponderante do Grupo de que faz parte e correspondente viabilização do projeto imobiliário.

Em 2012, o Ministério Público entrou com uma Ação Civil Pública contra OTHON E e o Município de Campos dos Goytacazes, cobrando a finalização do empreendimento, que dependia de uma série de aprovações e autorizações definitivas para sua conclusão.

Durante os anos seguintes, ocorreram várias tratativas para um acordo judicial e, em 2016, OTHON E apresentou um protocolo de intenções à Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, segundo o qual, através de parceria com uma construtora local, realizaria toda a urbanização da área faltante, estimada, à época, em dezoito milhões de reais.

Desde então, OTHON E vem desenvolvendo, em parceria com a Construtora Cofranza Construtora Ltda., novos projetos de engenharia, adequados às novas legislações aplicáveis ao Loteamento Vila da Rainha, para nova aprovação municipal e concessão da licença de obras. Assim que firmado acordo na Ação Civil Pública são estimados três anos para a conclusão total do loteamento.

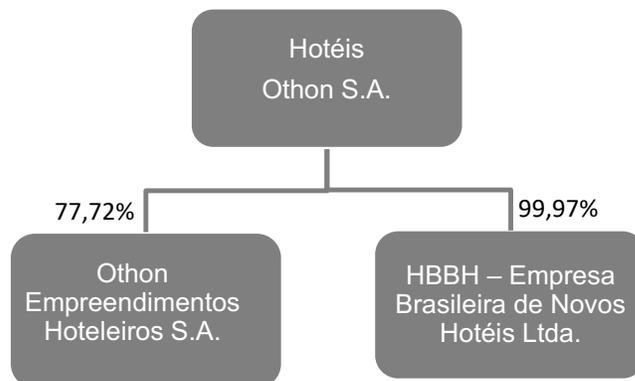
A parceria com a Cofranza se deu na modalidade de permuta física dos lotes restantes, ainda de propriedade de OTHON E., sendo que por toda a Urbanização, a Cofranza fará jus a uma gleba denominada A1 e mais 200 lotes, conforme requerido na Ação Civil Pública. Após a conclusão das obras, ainda restarão 46 lotes de propriedade de Othon E para destinação às atividades do Grupo Hoteleiro de que faz parte.

#### II.4 - ESTRUTURA ACIONÁRIA

<b>HOTÉIS OTHON S.A.</b>	
<b>ACIONISTAS</b>	<b>PARTICIPAÇÃO</b>
Othon L Bezerra de Mello Comércio e Importação S.A.	21,11%
Othon Administração S.A.	29,34%
Outros	49,55%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>HBBH EMPRESA BRASILEIRA DE NOVOS HOTÉIS LTDA</b>	
<b>QUOTISTAS</b>	<b>PARTICIPAÇÃO</b>
Hotéis Othon S.A.	99,67%
Outros	0,33%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S.A.</b>	
<b>ACIONISTAS</b>	<b>PARTICIPAÇÃO</b>
Hotéis Othon S.A.	77,72%
Outros	22,28%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>



## II.5 - ESTRUTURA OPERACIONAL

HOSA, que já teve um quadro de mais de 1.500 funcionários diretos durante os anos nos quais foram alcançados os maiores faturamentos da empresa, atualmente conta com cerca de 700 empregados diretos, além de inúmeros outros colaboradores indiretos.

Dentro de tal contingente, alocado nas dependências de HOSA, encontra-se praticamente todo o *staff* e estrutura administrativa que atende de forma conjunta e compartilhada as demais Recuperandas.

O Grupo Hoteleiro OTHON conta com estrutura própria, distribuída entre unidades acabadas e em desenvolvimento, sendo a principal delas o Rio Othon Palace, referência na hotelaria nacional de luxo e eleito em 2015 um dos 20 (vinte) hotéis com a vista mais incrível do mundo. Outros aspectos que tornam o Rio Othon Palace único são os seus 600 quartos, o que o faz o maior hotel de Copacabana, possuindo cerca de 263 (duzentos e sessenta e três) quartos preparados para atender as exigentes categorias Luxo Premium e Suítes Executivas e Presidencial, além da criação de um novo e moderno espaço de uso social e corporativo, o Bossa Café, da ampla reformulação de sua grande área de convenções e eventos com capacidade para 700 (setecentas) pessoas, de sua área de piscina no padrão *open space* em que as barreiras ao campo visual do usuário são rebaixadas e de seu principal restaurante, o *Skylab*, debruçado sobre uma das mais disputadas vistas do mundo.

## **II.6 - DESCRIÇÃO DOS ATIVOS**

O Ativo Imobilizado das Recuperandas é constituído de Bens Imóveis, Móveis, Utensílios e Equipamentos, tais como descritos nos laudos de avaliação de ativos, que estão no anexo I.

## **II.7 - INTERDEPENDÊNCIA DAS EMPRESAS E MEIOS DE RECUPERAÇÃO**

Conforme narrado na inicial e evidenciado nos tópicos acima, as sociedades em recuperação não apenas formam um Grupo de Empresas Hoteleiras mas efetivamente tem sua existência e operam em regime de completa unicidade, mantendo relação de controle direto, aonde HOSA é a controladora e OTHON E e HBBH são subsidiárias controladas, bem como compartilhando nos mesmos espaços toda a estrutura administrativa e de gestão com o objetivo comum de explorar coordenadamente seus imóveis e unidades próprias.

O entrelaçamento de suas operações decorre também do fato de o citado regime de compartilhamento operacional gerar no dia a dia das sociedades a assunção de obrigações cruzadas tanto frente às de natureza contenciosa ou contratual quanto às de custeio corrente com forte concentração nas operações de caixa da sociedade controladora, quer para obtenção do fornecimento de serviços e insumos em geral quer na contratação da mão de obra a ser alocada nas diferentes unidades do Grupo.

Tais aspectos encontram-se claramente refletidos, também, nas listas de credores sujeitos ao presente concurso em que há corresponsabilidade reconhecida, inclusive judicialmente, em praticamente todas as dívidas de HOSA, OTHON E e HBBH.

Tem-se no Grupo Hoteleiro Othon, portanto, a existência de efetiva confusão e afetação entre os ativos, passivos e demais interesses a serem tratados no presente plano e correspondente projeto de recuperação empresarial de modo a impor uma solução uniforme, conjunta e interligada para a crise que ora se busca debelar.

### III - ORIGENS DA CRISE E VIABILIDADE ECONÔMICA

Como explicado no capítulo II, o Grupo Othon começou suas atividades hoteleiras há mais de 70 anos e, neste período, se destaca pelo padrão de excelência no atendimento hoteleiro, encantando os clientes e oferecendo serviços hoteleiros com excelência no atendimento e no produto, desenvolvendo colaboradores e promovendo benefícios às comunidades onde opera.

Todavia, em que pesem todos os esforços de seguida adequação às oscilantes condições do mercado, que ensejaram forte retração nas taxas de ocupação e grande declínio na tarifa média de diária - queda de mais de 30% (trinta por cento) desde o início da crise, concomitantemente ao contínuo incremento dos custos fixos da operação, seja pelas correções salariais decorrentes de convenções coletivas, seja pelos reajustes dos insumos em geral, a trajetória de sucesso e o pleno equilíbrio financeiro das Recuperandas foram significativamente prejudicados pela recente sucessão de crises político-econômico-financeiras, que, mais agudamente a partir do ano de 2015, vieram deteriorando o ambiente socioeconômico nacional e, ainda mais fortemente na Cidade do Rio de Janeiro.

Neste sentido, a rápida evolução negativa do PIB brasileiro em geral e do Estado do Rio de Janeiro em particular, agravado pelo desequilíbrio fiscal do país e pelas incertezas com os rumos da economia, impactou significativa e diretamente os setores produtivos de capital intensivo, tais como o de óleo e gás e infraestrutura, maiores responsáveis pelos clientes no segmento de negócios, necessário para mitigar os efeitos adversos da sazonalidade do segmento de turismo de lazer.

Colocando-se em perspectiva, trata-se da pior e mais persistente crise econômica da história de nosso país, com perda acumulada no Produto Interno Bruto (PIB) de 8,6% num período de 11 trimestres e aumento na taxa de desemprego de aproximadamente 6% para 13,7% do total da força de trabalho do país.

Não é demais repisar que os efeitos sobre a atividade econômica do Estado do Rio de Janeiro foram ainda maiores do que a média nacional, eis que sua economia é muito dependente do setor de óleo e gás, profundamente afetado pela drástica redução na cotação do barril de petróleo no mercado mundial e pela crise da Petrobras desencadeada pelo

descobrimto do esquema de corrupção e desvio de recursos que ficou conhecido como “Petrolão”.

Paralela e concomitantemente a isto, o próprio Estado do Rio de Janeiro foi acometido por séria crise econômica, que levou à deterioração dos serviços públicos, impossibilidade de pagamento em dia dos servidores estaduais, interrupção no fluxo de investimentos na Cidade e colapso do programa de Unidades de Polícia Pacificadora – UPPs, resultando em significativos aumentos nos índices de criminalidade, que mancharam a imagem da Cidade no restante do país e no exterior e fizeram com que o fluxo de turistas fosse reduzido drasticamente.

Como se tudo isso não fosse suficiente, a crise econômica se apresentou em um péssimo momento para a indústria hoteleira carioca, eis que já estava em curso um processo de acirramento no cenário competitivo e de queda significativa no preço médio das diárias, em função da superoferta de leitos criada a partir do início das operações no país de aplicativos como o "Airbnb" e a abertura de diversos hotéis para atender a demanda da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016.

A despeito de todas as expectativas favoráveis que foram criadas à época da realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016 de que a projeção da imagem do país no exterior resultaria em um incremento no fluxo de turistas, a taxa de ocupação dos hotéis da Cidade caiu vertiginosamente e se mostra abaixo do ponto de equilíbrio a qualquer operação hoteleira saudável.

Não sem motivo, portanto, o setor hoteleiro vem sendo um dos mais afetados pela atual hostil conjuntura de crise econômica, crise de segurança pública, falta de investimentos e desemprego em massa, aliado ao aumento desmesurado de hotéis no passado recente, o que já levou ao fechamento de diversos hotéis nos últimos meses, conforme amplamente veiculado pelos principais noticiários especializados.

Neste cenário, como não haveria de deixar de ser, relevantes foram os reflexos nos negócios do OTHON, que teve a rentabilidade geral do negócio e a sua capacidade de manter o necessário equilíbrio financeiro entre a geração de caixa e o financiamento das suas

atividades operacionais comprometida significativamente, impondo ao Grupo os piores resultados dos últimos 10 (dez) anos.

Isto dito, ultrapassado o cenário de crise, é possível vislumbrar um futuro próspero a médio e longo prazo para as Recuperandas. Aliado à posição de referência já consolidada em seu mercado e à força de sua marca, o HOTÉIS OTHON conta com um relevante *market share* e um globalmente capilarizado canal de vendas, posicionando-a entre os líderes de seu setor. Suas modernas instalações operacionais gozam de localização estratégica e estão distribuídas, atualmente, em cerca de 728 (setecentos e vinte e oito) quartos de alto padrão só no Rio de Janeiro. Tudo isto, associado à fidelidade de seus cerca de 700 (setecentos) empregados diretos altamente capacitados e ao fato de estar colocando em prática um processo de reestruturação para enxugamento de seus custos fixos e remodelagem de suas operações, faz com que o retorno à normalidade de sua situação financeira seja questão de tempo.

Importante destacar que, a despeito de, no presente cenário de crise, os esforços de racionalização econômica imporem um foco de atuação prioritário nas unidades mais rentáveis, localizadas na Cidade do Rio de Janeiro, é fato indubitável que as RECUPERANDAS contam com unidades próprias verdadeiramente icônicas e de alto potencial econômico também em outras capitais, cujo melhor e mais eficiente meio de exploração já está sendo avaliado dentro do contexto do projeto global de reorganização do negócio.

As Recuperandas acreditam que a nova legislatura aprovará as reformas estruturantes de que o país precisa, o que contribuirá para a minimização dos efeitos da crise, reduzindo sobremaneira o clima de incerteza atual e permitindo a recuperação da atividade econômica, que naturalmente favorecerá o setor de atuação das Recuperandas.

No plano estadual, tem-se a expectativa de que o novo governo vá atuar para a redução dos índices de criminalidade, que tanto mancham a imagem da Cidade do Rio de Janeiro no resto do país e no exterior, afugentando um grande volume de turistas.

Isto naturalmente contribuirá para a recuperação das taxas de ocupação e para a recomposição dos preços de venda das diárias dos hotéis nas praças aonde atua. As projeções das Recuperandas de crescimento nas taxas de ocupação, diárias médias e receita bruta das suas principais unidades podem ser vistas nas tabelas abaixo:

<b>Rio Othon Palace</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>% OCUPAÇÃO</b>	66,64	74,77	78,27	76,11	75,55	75,55
<i>Crescimento (p.p)</i>		12,21%	4,68%	-2,76%	-0,74%	0,00%
<b>Diária Media com Café Incluso (R\$)</b>	423,04	480,07	517,77	557,17	580,93	595,80
<i>Tx. de Crescimento</i>		13,48%	7,85%	7,61%	4,26%	2,56%
<b>TOTAL DE APTO DISPONÍVEIS</b>	209.510	212.103	212.795	212.795	212.795	212.795
<i>Tx. de Crescimento</i>		1,24%	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL DE APTO OCUPADOS</b>	139.611	152.578	159.569	160.768	160.768	160.768
<i>Tx. de Crescimento</i>		9,29%	4,58%	0,75%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL DE CLIENTES</b>	269.929	294.673	308.061	310.371	310.371	310.371
<i>Tx. de Crescimento</i>		9,17%	4,54%	0,75%	0,00%	0,00%
<b>RECEITA BRUTA (R\$ mil)</b>	73.927	89.823	102.686	109.975	114.456	116.956
<i>Tx. de Crescimento</i>		21,50%	14,32%	7,10%	4,07%	2,18%

<b>Savoy Othon</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>% OCUPAÇÃO</b>	66,05	77,20	79,46	78,33	78,33	78,33
<i>Crescimento (p.p)</i>		11,15	2,26	(1,13)	-	-
<b>Diária Media com Café Incluso (R\$)</b>	211,25	231,94	253,94	273,28	284,88	292,18
<i>Tx. de Crescimento</i>		9,79%	9,48%	7,62%	4,25%	2,56%
<b>TOTAL DE APTO DISPONÍVEIS</b>	52.925	52.925	52.925	52.925	52.925	52.925
<i>Tx. de Crescimento</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL DE APTO OCUPADOS</b>	34.957	40.856	41.454	41.454	41.454	41.454
<i>Tx. de Crescimento</i>		16,88%	1,46%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL DE CLIENTES</b>	67.521	78.852	80.006	80.006	80.006	80.006
<i>Tx. de Crescimento</i>		16,78%	1,46%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>RECEITA BRUTA (R\$ mil)</b>	7.862	10.358	11.528	12.356	12.881	13.199
<i>Tx. de Crescimento</i>		31,74%	11,30%	7,18%	4,25%	2,46%

Em paralelo a isto, as RECUPERANDAS implementaram diversas medidas estratégicas no sentido de reorganizar as empresas e rever seus processos internos, com vistas a otimizar suas operações, reduzir seus custos e despesas, recuperar a eficiência operacional e financeira de suas atividades, assegurando, assim, sua viabilidade econômico-financeira. Dentre estas medidas podemos destacar:

- a) Aperfeiçoamento dos processos internos de precificação dinâmica de diárias, permitindo um *revenue management* mais assertivo e detalhado.

- b) A realização de um diagnóstico dos processos de compra de suprimentos, avaliação de oportunidades de redução de custo, planejamento e condução de negociações com fornecedores estratégicos; e
- c) Contratação de uma consultoria para mapear os processos críticos de suprimentos, sugerir a alteração das condições técnicas e comerciais no processo de compra, sugerir novos procedimentos, baseados nas melhores práticas de mercado, além de mediar e promover negociações com os fornecedores para garantir a continuidade do fornecimento de bens, materiais e serviços para as Recuperandas.

Adicionalmente, foi implementado um plano de redução de despesas, que incluiu a suspensão das atividades diretamente operadas nas unidades localizadas em Salvador e em Belo Horizonte, cujos prognósticos de geração de caixa se mostravam aquém do necessário, bem como foi realizada uma redução no quadro administrativo das Recuperandas, responsável pelas atividades de *back office*, o que gerará uma economia de aproximadamente R\$ 3,5 milhões por ano.

As projeções atuais de geração de caixa para os anos seguintes indicam que as Recuperandas terão capacidade não só de manter suas atividades operacionais em uma curva ascendente de retomada, como também satisfazer os créditos submetidos a este Plano de Recuperação Judicial, na forma e condições aqui previstas.

Como consequência, as Recuperandas estimam que, superadas as incertezas do cenário econômico e reacomodado o mercado diante do novo contexto, hoje severamente desfigurado, suas características as posicionam de forma absolutamente favorável em seu segmento, de modo a assegurar-lhes as melhores perspectivas para uma retomada sustentável de seus negócios.

## **IV - PROPOSIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

### **IV.1 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Considerando a necessidade de alcançar o pleno saneamento da empresa e correspondente estrutura operacional que permita sua regular atuação no mercado, eliminando toda e qualquer restrição de crédito decorrente das dívidas submetidas ao plano para fins de obtenção de novos recursos e financiamentos indispensáveis à continuação de sua atividade, fica estabelecido que:

- a.** Elege-se como meio de recuperação judicial, na forma do artigo 50, IX da Lei 11.101/05, a NOVAÇÃO, tal como prevista no artigo 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro, implicando a aprovação do Plano em plena novação das dívidas a ele submetidas, ficando as Recuperandas autorizadas a requerer e promover a baixa de toda e qualquer ação ou restrição cadastral de crédito relativa a dívidas e títulos sujeitos ao Plano, com a liberação das eventuais constrições já efetivadas, a fim de permitir e viabilizar a regularidade das operações da Empresa.
- b.** Para plena e adequada execução do Plano, considerando o que acima descrito e a expressa eleição da novação civil como meio de recuperação judicial na forma do artigo 50, IX da Lei 11.101/05 e 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro, as novas disposições do Plano terão equivalente reflexo sobre as obrigações dos eventuais coobrigados, liberando as obrigações não expressamente renovadas, respeitadas as disposições do artigo 61, § 2º da Lei nº 11.101/2005.
- c.** A todos os créditos decorrentes de operações de fomento de qualquer natureza, comercial ou financeiro, realizadas após a distribuição do pedido de Recuperação Judicial será assegurada a condição de crédito extraconcursal para os fins dos privilégios na ordem de pagamento previstos nos artigos 67 e 84 da Lei 11.101/05.
- d.** As disposições do presente plano, uma vez aprovado na forma legal e devidamente homologado, vinculam e obrigam as Recuperandas e todos os credores sujeitos à recuperação judicial, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
- e.** Os prazos e demais disposições acerca do pagamento aos credores contarão a partir do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

**f.** Caso se verifique o descumprimento de qualquer obrigação prevista no presente plano, não haverá decretação automática da falência e será convocada nova assembleia geral de credores para deliberação sobre o tema.

**g.** Sobrevindo Fato Relevante, que deverá ser comunicado por escrito ao Administrador Judicial, o plano poderá, a critério das Recuperandas, ser aditado ou modificado a qualquer tempo, mediante deliberação e aprovação em assembleia geral de credores sob os mesmos critérios legalmente previstos para a aprovação do plano original.

**h.** Caso sejam incluídos novos Créditos na Lista de Credores após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, o seu pagamento ocorrerá sempre em conformidade com as regras de sua respectiva classe e de acordo com a modalidade única ou residual de pagamento, sendo que os prazos para pagamento serão contados a partir de sua respectiva inclusão na relação de credores.

**i.** A qualquer momento, mediante permanente avaliação de viabilidade e conveniência frente às demandas de seus serviços, as Recuperandas poderão realizar a entrega amigável de ativos que se encontrem sem utilização relevante para quitação total ou parcial de suas dívidas concursais, desde que os ativos estejam livres de quaisquer ônus, incluindo-se garantias, que não aquelas do próprio financiamento objeto da entrega, ou extraconcursais, que de qualquer modo possuam vinculação com tais determinados equipamentos.

**j.** Quando as Recuperandas, a qualquer tempo, de um lado, possuírem débitos com determinado(s) Credor(es), bem como, por outro lado, possuírem crédito contra este(s) mesmo(s) Credor(es), tais créditos e débitos serão compensados. Se nesta compensação ainda restar débito a ser quitado pelas Recuperandas, tal débito será pago no fluxo de pagamento de sua respectiva categoria, respeitando integralmente os demais termos deste Plano de Recuperação Judicial.

**k.** Caso se faça necessário viabilizar ou incrementar as receitas operacionais com vias à preservação do regular pagamento das obrigações assumidas neste plano, e/ou diante da constatação de interesse por parte de outros agentes de mercado na aquisição de unidades produtivas das Recuperandas, em conjunto ou separadamente, fica autorizada a criação de uma ou mais Sociedades Subsidiárias ou UPI's (Unidades Produtivas isoladas) para transferência da respectiva operação a ser a esta vinculada com seus correspondentes atestados e certificados técnicos quando for o caso. Referidas sociedades poderão ser

operadas pelas próprias Recuperandas ou poderão ser destinadas à venda dentro do modelo previsto na Lei 11.101/05. A fixação do preço e condições de venda poderão se dar por qualquer das modalidades previstas nos artigos 60 e seu § 1º, 141 e seus incisos e parágrafos e 142, seus incisos e parágrafos, combinados, da Lei 11.101/05, dando-se sempre prévia ciência aos credores. Recursos oriundos de eventual venda de ativos serão destinados à operação das Recuperandas e aos Credores, de forma proporcional e equivalente à relação das dívidas concursais, tratadas no Plano, e o total de dívidas das Recuperandas, assim entendido, o somatório das dívidas concursais e extraconcursais.

**l.** As Recuperandas poderão, a seu critério e independentemente de qualquer nova autorização, a qualquer momento, devendo apenas comunicar previamente o Administrador Judicial e o Juízo da Recuperação, realizar quaisquer operações de reorganização societária, inclusive fusões, incorporações, cisões, transformações e dissoluções, dentro do seu grupo societário ou com terceiros, ou promover a transferência de bens entre sociedades do mesmo grupo societário, bem como para fundos de investimentos previstos na legislação em vigor, desde que tais operações não resultem em: (i) descumprimento das obrigações das Recuperandas assumidas neste PRJ; ou (ii) aumento injustificado do endividamento total das Recuperandas.

**m.** As Recuperandas poderão buscar novos recursos, por meio da celebração de financiamentos, durante o cumprimento deste PRJ, de modo a melhor estruturar os mecanismos de recuperação previstos para as Recuperandas, inclusive com oneração de seus ativos, caso necessário.

**n.** Os pagamentos serão efetuados, sempre, mediante crédito em conta corrente do respectivo credor. O credor deverá indicar ao administrador judicial, até 30 (trinta) dias após a decisão de homologação do plano, a respectiva conta bancária para depósito, valendo o comprovante de depósito e/ou transferência bancária como recibo de quitação do aludido pagamento. Caso o credor não indique a conta corrente para depósito, o valor do crédito ficará em caixa da(s) Recuperanda(s) até a efetiva indicação da conta corrente sem que isso implique em descumprimento de qualquer obrigação.

**o.** Eventuais cobranças por redirecionamento de obrigações de terceiros, quando efetivamente reconhecidas como de responsabilidade das Recuperandas, serão liquidadas sempre pelo exato mesmo valor exigível do devedor originário.

## **IV.2 - PRINCÍPIOS E OBJETIVOS**

O presente Plano propõe conjugar os interesses das Recuperandas com os de seus credores, trabalhadores, fornecedores e eventuais investidores, atuais e futuros, para viabilização das mesmas e superação de sua crise econômico-financeira, garantindo assim sua continuidade. A proposição visa a estabelecer uma estrutura de pagamentos condizente com as possibilidades de geração de caixa prováveis em decorrência da exploração e/ou venda de seus ativos, e envolve iniciativas que são, por assim dizer, a espinha dorsal do Plano. Tais iniciativas, se levadas a cabo com êxito, não somente permitirão à Recuperanda saldar integralmente suas dívidas, como também deslanchar suas novas operações, e com isso contribuir para a economia nacional.

## **V - DOS CREDORES E DA DÍVIDA**

São considerados credores das Recuperandas e sujeitos a este Plano as pessoas físicas ou jurídicas que se encontram na lista de credores apresentada pelas Recuperandas, a qual será substituída pela eventual modificação na lista de credores a ser apresentada pelo administrador judicial ou de decisões judiciais que venham a impactar tal universo, bem como quaisquer outros créditos que venham a ser conhecidos e/ou tornados líquidos em decorrência de obrigações originadas até 27.11.2018.

### **V.1 - DA CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Em conformidade com o quanto disposto no art. 41 da Lei 11.101/05, os credores foram classificados em quatro classes, a saber:

- I. Titulares de Créditos Trabalhistas
- II. Titulares de Créditos com Garantia Real
- III. Titulares de Créditos Quirografários
- IV. Titulares de Crédito Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)

A tabela abaixo demonstra o número de credores e o valor total dos créditos de cada classe de credores:

<b>Classe</b>	<b>Descrição</b>	<b>Nº de Credores</b>	<b>Valor do Crédito</b>
I	Trabalhista	388	R\$ 3.624.294,79
II	Créditos com garantia real	0	R\$ 0,00
III	Quirografários	447	R\$ 43.204.454,95
IV	ME / EPP	45	R\$ 235.615,62
<b>Total</b>		<b>880</b>	<b>R\$ 47.064.365,36</b>

As Recuperandas reconhecem a existência de 880 (oitocentos e oitenta) credores concursais, cujos créditos totalizam o montante de **R\$ 47.064.365,36** (quarenta e sete milhões, sessenta e quatro mil, trezentos e sessenta e cinco reais e trinta e seis centavos), na data do pedido da Recuperação Judicial.

Contudo, como dito anteriormente o quadro geral de credores citado acima poderá vir a ser modificado, sendo que, neste caso, para aplicação das disposições contidas neste Plano, será considerada a eventual modificação implementada pela relação de credores apresentada pelo administrador judicial através de edital, nos termos descritos no § 2º do artigo 7º da Lei 11.101/2005 ou Quadro Geral de Credores que venha a substituí-la.

As projeções de pagamento previstas no Plano foram elaboradas tendo como base os valores mencionados acima. Eventual diferença verificada entre esses valores e a relação apresentada pelo administrador judicial ou o quadro geral de credores finalmente aprovado, não modificará o conceito geral do Plano, acarretando apenas em alteração dos valores de base para os pagamentos destinados aos Credores de cada Classe, observados sempre os preceitos deste Plano.

Eventuais credores não apontados na relação mencionada neste Plano ou na lista a ser apresentada pelo administrador judicial, em razão de seus créditos estarem em discussão

judicial ou extrajudicial, poderão, no futuro, compor a relação e/ou a lista e sujeitar-se-ão aos efeitos do Plano, em todos os seus aspectos.

## **VI - DO PAGAMENTO DAS DÍVIDAS**

### **VI.1 - DO PAGAMENTO DAS CLASSES DE CREDORES E SUA QUITAÇÃO**

Com o pagamento dos créditos nas formas estabelecidas no Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretroatável, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a quitação, os credores nada mais terão o que reclamar contra as Recuperandas ou qualquer de suas controladoras, controladas, subsidiárias, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e, ainda, seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, eventuais garantidores, sucessores e cessionários, extinguindo-se, de imediato, qualquer obrigação acessória que diga respeito ao respectivo crédito.

### **VI.2 - CRITÉRIO DE PAGAMENTO DOS CREDORES**

Os credores foram alocados em 3 (três) Grupos – Trabalhistas, Quirografários e ME/EPP, de acordo com a natureza dos seus créditos e, respeitadas as condições acima, serão pagos na forma abaixo especificada.

#### **VI.2.1 - Classe I - Credores Trabalhistas**

Os Credores Trabalhistas (Classe I) irão receber seus créditos da seguinte forma:

Pagamento de 100% do valor do crédito reconhecido no Quadro Geral de Credores até o final do 12º mês.

#### **VI.2.2 - Classe III – Credores Quirografários**

Os Credores Quirografários (Classe III) poderão optar por receber através de uma das seguintes modalidades:

- A. Dar quitação integral do seu crédito, recebendo, em parcela única a ser paga em até 24 (vinte e quatro) meses, o equivalente ao menor valor entre o valor do seu crédito reconhecido no Quadro Geral de Credores e R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- B. Dar quitação integral do seu crédito, recebendo, em parcela única a ser paga em até 36 (trinta e seis) meses, o equivalente ao menor valor entre 70% (setenta por cento) do valor do seu crédito reconhecido no Quadro Geral de Credores e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
- C. Dar quitação integral do seu crédito, recebendo o equivalente ao menor valor entre o valor do seu crédito reconhecido no Quadro Geral de Credores e R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), sendo o valor assim apurado dividido em 120 (cento e vinte) parcelas iguais, que serão pagas mensalmente, vencendo a primeira após carência de 36 (trinta e seis) meses, e que serão corrigidas pela variação do IGPM desde a data da homologação do plano até o efetivo pagamento.
- D. Dar quitação integral do seu crédito, recebendo o valor total reconhecido no Quadro Geral de Credores, em 20 (vinte) parcelas iguais, que serão pagas anualmente, vencendo a primeira após carência de 48 (quarenta e oito) meses, e que serão corrigidas pela variação da TR desde a data da homologação do plano até o efetivo pagamento.

A opção por uma das modalidades acima deverá ser manifestada no prazo improrrogável de até quinze dias contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, através de correspondência ao Administrador Judicial com cópia às Recuperandas. A não manifestação dos credores no prazo acima fixado será considerada como opção pela modalidade residual de pagamento (opção D).

### VI.2.3 - Classe IV - Credores ME e EPP

Os Credores ME e EPP (Classe IV) irão receber seus créditos da seguinte forma:

Pagamento de 100% do valor do crédito reconhecido no Quadro Geral de Credores até o final do 12º mês.

### VI.3 - DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO AOS CREDORES

Havendo disponibilidade de caixa e sem comprometimento de suas obrigações correntes, as Recuperandas poderão, a seu critério, convocar um ou mais leilões do tipo holandês (*dutch auction*) para fazer antecipação dos pagamentos das dívidas concursais, seja por classe de credores ou a todos os credores indistintamente, considerado sempre um deságio mínimo sobre o saldo devedor a ser definido na correspondente convocação e limitado à disponibilidade de caixa então existente.

Caso convocado o leilão não haja adesão de qualquer credor, os recursos destinados ao mesmo permanecerão com as Recuperandas.

### VI.4 - DA ANÁLISE DO CRONOGRAMA E FONTES DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os critérios de pagamento dos credores previstos no item VI, retro, tiveram como premissa o pagamento das dívidas concursais de maneira célere, tendo em vista a estimada disponibilidade de caixa das Recuperandas. Neste sentido, ainda que não consideremos a possibilidade de antecipação do pagamento, previsto no item VI.3, retro, cumpre salientar que até o final do 1º ano, 49,26% dos credores concursais terão seus créditos satisfeitos, conforme demonstrado na tabela a seguir:

No. Total de Credores	No. de Credores pagos integralmente no		
	1º ano	2º ano	3º ano
880	433	424	10
% de Credores Pagos até	<b>49,20%</b>	<b>97,39%</b>	<b>98,52%</b>

É também de se salientar que, ao final do 3º ano, quase 99% (noventa e nove por cento) dos credores já terão sido pagos integralmente na forma aqui prevista.

Para assegurar a plena e adequada execução do plano de pagamentos aqui previsto, tem-se como premissa fundamental a essencialidade e salvaguarda dos ativos e receitas operacionais das Recuperandas para destinação única aos fins deste projeto de recuperação, na medida em que calcado este plano na repactuação do fluxo de pagamento das dívidas através da destinação da geração de caixa derivada e esperada pela exploração e/ou alienação de tais ativos.

## **VII - LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO**

Em atendimento ao disposto no inciso III do caput do artigo 53 da Lei 11.101/05, segue como anexo II, o LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA subscrito por profissional legalmente habilitado, através do qual se pode observar, de forma pormenorizada e circunstanciada, a viabilidade econômico financeira do plano de recuperação judicial apresentado.

## **VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

O objetivo do Plano de Recuperação Judicial, previsto na Lei 11.101/05, é permitir que as empresas em dificuldades financeiras mantenham suas atividades, cumpram sua função social, gerem empregos e renda, de forma que retomem e/ou reforcem suas operações na economia. Em função disto, entende-se que os benefícios alcançados serão revertidos em prol da sociedade, não sendo exclusivos dos credores, funcionários, acionistas ou administradores das Recuperandas.

O histórico das Recuperandas, a exposição das causas que as levaram à crise e sua situação atual, fazem com que seja necessário que as medidas elencadas e os meios sugeridos no presente Plano de Recuperação Judicial sejam perseguidos e integralmente cumpridos como meio de viabilizar a composição de suas obrigações concursais e demais obrigações extraconcursais, bem como a preservação de suas obrigações correntes.

É importante destacar que o presente Plano de Recuperação Judicial está embasado em premissas e expectativas futuras, que, muito embora sejam realistas, possuem um caráter de incerteza, eis que estão sujeitas aos cenários micro e macroeconômicos, bem como às dinâmicas competitivas futuras do seu setor de atuação. Assim, não é possível garantir que as projeções sobre as quais o presente Plano de Recuperação Judicial foi concebido de fato se materializarão. Caso as divergências sejam materiais, será necessário rever tais projeções e adequá-las à nova realidade econômico-financeira, para então fazer os ajustes ao plano de pagamento proposto acima que se fizerem necessários.

A necessidade de recomposição do caixa das Recuperandas e a liquidação de seus passivos junto aos diferentes tipos de credores, concursais e extraconcursais, reforçam o caráter essencial da carência para início de parte dos pagamentos e redução da dívida, bem como, a não incidência de juros de mora, multas, penalidades e indenizações e a reduzida aplicação de taxas de remuneração e, ainda, da salvaguarda de seus ativos e receitas operacionais.

Por todo o exposto, não se pode chegar a outra conclusão senão a de que a recuperação econômico-financeira das Recuperandas passa pela adoção das medidas elencadas neste plano, como forma de manter a circulação de riquezas, o pagamento de tributos, a geração de postos de trabalho, a melhora do valor econômico e qualidade dos ativos e, ainda, a quitação dos credores concursais, nos termos e condições apresentados à aprovação.

Saliente-se, ainda, que o plano de recuperação ora apresentado demonstra a viabilidade econômica das Recuperandas e explicita sua cabal viabilidade financeira.

Desta forma, considerando que a recuperação financeira das Recuperandas é medida que trará benefícios à sociedade como um todo, somado ao fato de que as medidas financeiras, comerciais e de reestruturação interna, em conjunto com o parcelamento de débitos são condições que possibilitarão a efetiva retomada dos negócios, temos que, ao teor da Lei 11.101/2005 e de seus princípios norteadores, que preveem a possibilidade de concessões para a efetiva recuperação Judicial de Empresas, a aprovação do presente Plano constitui a cabal solução para a continuidade das Empresas no mercado, o que se espera.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2019.

**HOTÉIS OTHON S.A.**

**HBBH – EMPRESA BRASILEIRA DE NOVOS HOTÉIS LTDA.**

**OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S.A.**