

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento de Recebíveis
JL Hotel
Realizado em: 26/03/2024**

 **Data Base: Fevereiro/2024**



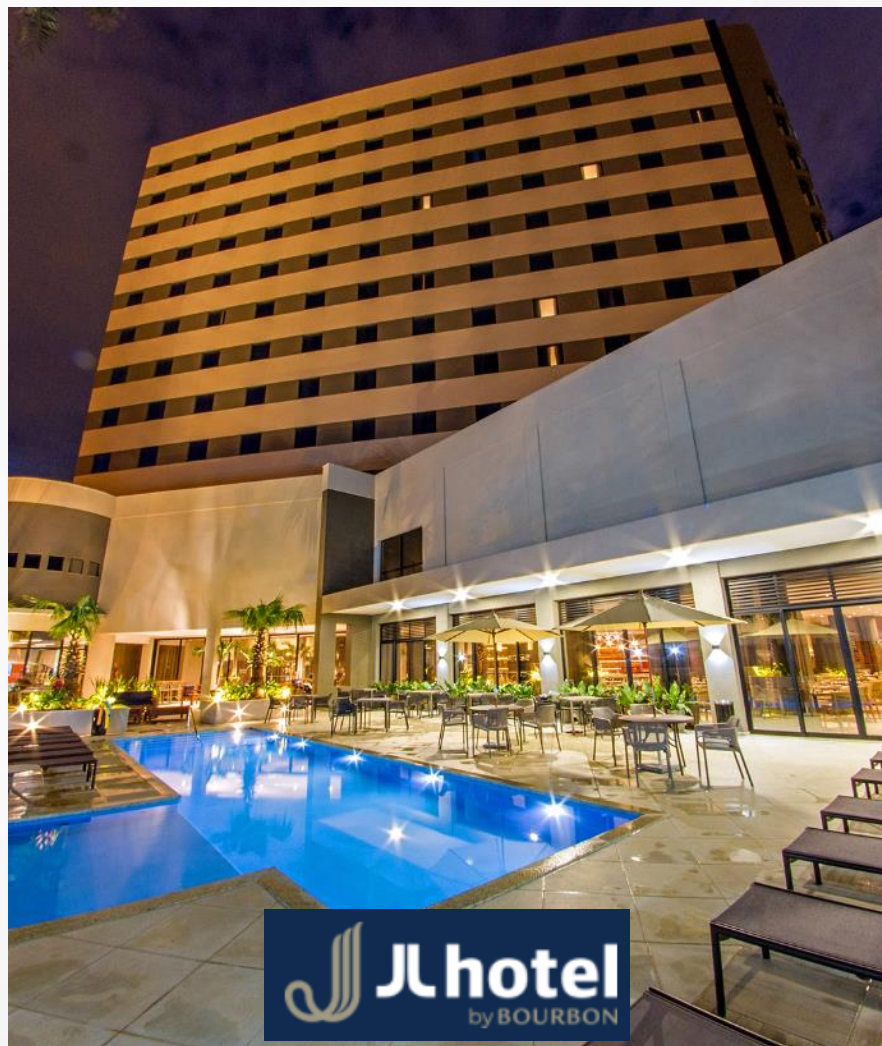
CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Conciliação Extratos Bancários

2 – NOI

3 – Razão de Garantia

CRI – Resumo do Empreendimento



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: Hotel JL by Bourbon

Empresa: Jota Ele Construções Civas S.A.

Endereço: Rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho, 222

Cidade: Curitiba

Data Base Monitoramento: 29/02/2024

Financiamento Imobiliário

Posição Financiamento

Valor (R\$)

Crédito Total R\$ 54.300.000,00

Saldo Devedor (29/02/2024) R\$ 32.617.064,61

Data Vencimento Contrato 30/12/2033

Taxa de Juros (% a.a.) IPCA + 11%

1 – Conciliação Extratos Bancários

1 – Extratos Bancários

Conciliação dos Extratos em Fev/24:

Descrição	Itaú 0710853-2	Itaú 12759-0	Itaú 138605-0	Itaú 47297-6	Total Geral
Saldo C/C Inicial	1,00	0,00	1.622,75	22.712,52	24.336,27
Receita	74.610,00	0,00	0,32	1.087.449,10	1.162.059,42
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,19	0,19
Despesas - Operação	0,00	0,00	-1.070,72	-1.154.451,52	-1.155.522,24
Despesas - Adm	-349,72	0,00	0,00	-286.851,36	-287.201,08
Receitas Financeiras	0,00	167,00	0,00	0,53	167,53
Aporte	0,00	0,00	0,00	1.677.000,00	1.677.000,00
Retirada	-95.000,00	0,00	0,00	-1.335.000,00	-1.430.000,00
Despesas Financeiras	0,00	0,00	0,00	-3,96	-3,96
Transferências	7.150,00	-167,00	-1.795,29	0,00	5.187,71
Tarifas/Taxas	-341,40	0,00	-42,24	-7.593,85	-7.977,49
TED Mesm TIT	-2.145,83	0,00	2.145,83	0,00	0,00
Aplicação/Resgate	16.076,95	0,00	0,00	0,00	16.076,95
Saldo C/C Final	1,00	0,00	860,65	3.261,65	4.123,30
Saldo Aplicações	934,82	1.738,92	0,00	0,00	2.673,74
Saldo C/C + Aplicações	935,82	1.738,92	860,65	3.261,65	6.797,04

OBS: Foi solicitado o acesso a conta 1591-6 para o incorporador que será inclusa nos próximos relatórios.

4 – Conciliação Extratos Bancários

4.2 – Extratos Bancários do PS

Conciliação dos Extratos das contas do PS de Fev/24:

Descrição	Itaú 18591-1
Saldo C/C Inicial	353.603,98
(i) Receita	617.756,09
Receitas Financeiras	298,17
Tarifas/Taxas	-75,70
CRI - Despesas	-661.532,99
CRI - Amort / Juros	-256.854,64
Saldo C/C Final	53.194,91
Saldo Aplicações	2.779.972,99
Saldo C/C + Aplicações	2.833.167,90

(i) Foi recebido na conta do projeto R\$ 617.756,09, relacionada a receitas da operação.

2.1 – NOI

NOI Informado pelo Hotel:

NOI / Meses (R\$)	dez-23	jan-24	fev-24
Receita Bruta	2.504.684,81	2.838.836,81	2.183.427,01
Hospedagem	1.774.790,26	2.112.800,95	1.591.983,61
Alimentos	385.812,65	441.212,80	361.691,62
Bebidas	148.632,42	77.829,27	66.781,61
Aluguel De Salas	15.435,88	18.267,71	12.283,37
Aluguel De Equipamentos	0,00	0,00	1.300,00
Outras Receitas	180.013,60	188.726,08	149.386,80
Descontos	0,00	-17.835,93	-17.479,65
Receita Efetiva	2.486.064,41	2.820.905,26	2.165.947,36
Impostos	-100.681,41	-152.563,82	-114.769,66
Receita Líquida	2.385.383,00	2.668.341,44	2.051.177,70
Total De Despesas	-1.216.890,07	-1.436.918,58	-1.186.235,36
Custo De Alimentos	-137.339,18	-132.789,37	-96.960,56
Custo De Bebidas	-18.395,30	-13.732,46	-13.764,09
Despesas De Pessoal	-467.698,13	-587.579,50	-521.305,10
Desp. Operac. Variáveis	-142.067,86	-128.205,74	-91.624,89
Desp. Administrativas / Op. Fixas	-14.687,21	-19.320,52	-5.218,62
Desp. Vendas	-2.728,32	-2.421,58	-6.225,24
Desp. Marketing	-533,31	-7.800,00	-12.866,17
Comissões	-156.325,24	-230.153,72	-161.516,62
Contratos De Serviços	-54.489,52	-48.425,79	-45.836,06
Manutenção	-43.017,32	-33.817,28	-35.112,13
Serviços Públicos	-97.018,38	-110.037,40	-111.028,00
Outros Impostos E Taxas (Sem Iptu)	3.752,63	-5.090,87	-2.274,79
Receitas Financeiras	1.152,38	406,91	76,46
Despesas Financeiras	-5.077,09	-5.351,25	-7.699,13
Outras Receitas / Despesas Operacionais	4.606,67	1.680,34	880,25
Honorários De Uso Da Marca	-60.100,09	-67.166,09	-51.690,86
IPTU	-16.554,48	-17.216,69	-16.493,98
Seguros	-7.137,10	-3.341,72	-2.404,13
Reformas / Obras / Retrofit	0,00	-19.068,59	0,00
Despesas Diretoria	-3.233,22	-7.487,26	-5.171,70
Lucro Operacional Líquido (Ebitda)	1.168.492,93	1.231.422,86	864.942,34

2.2 – NOI

NOI apurado conforme extratos bancários e relatório de conciliação:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	dez/23	jan/24	fev/24	Total Geral
Receita	Receita	2.496.012,85	2.906.469,61	1.779.815,51	7.182.297,97
	Receitas Financeiras	1,99	1,84	167,53	171,36
	Outras Receitas	0,00	520,00	0,19	520,19
Receita Operacional Total		2.496.014,84	2.906.991,45	1.779.983,23	7.182.989,52
Despesa Operacional	Despesas - Operação	-1.176.181,58	-945.644,20	-1.155.522,24	-3.277.348,02
	Despesas - Adm	-597.003,65	-428.296,97	-286.849,41	-1.312.150,03
	Tarifas/Taxas	-118,10	-118,10	0,00	-236,20
	Despesas Financeiras	-1,00	-27,76	-3,96	-32,72
Despesa Operacional Total		-1.773.304,33	-1.374.087,03	-1.442.375,61	-4.589.766,97
Despesa não Operacional	Despesas - Adm	-351,67	-6.929,34	-351,67	-7.632,68
	Tarifas/Taxas	-21.566,18	-42.326,57	-7.977,49	-71.870,24
Despesa não Operacional Total		-21.917,85	-49.255,91	-8.329,16	-79.502,92
Receitas Financeiras	Receitas Financeiras	0,02	0,00	0,00	0,02
Receitas Financeiras Total		0,02	0,00	0,00	0,02
Total de Movimentações de Caixa		700.792,68	1.483.648,51	329.278,46	2.513.719,65
(-) Descontando Movimentos Não Operacionais		-21.917,83	-49.255,91	-8.329,16	-79.502,90
"NOI" (Regime Caixa)		722.710,51	1.532.904,42	337.607,62	2.593.222,55

2.3 – NOI

Comparativo NOI informado vs NOI apurado, contemplando até Fev/24 :

Mês	A Receitas Informadas	B Despesas Informadas	C = A + B NOI Bruto Informado	D Receitas Apuradas	E Despesas Apuradas	F = D + E NOI Bruto Apurado	G = F - C Variação
dez-23	2.385.383,00	-1.216.890,07	1.168.492,93	2.496.014,84	-1.773.304,33	722.710,51	-445.782,42
jan-24	2.668.341,44	-1.436.918,58	1.231.422,86	2.906.991,45	-1.374.087,03	1.532.904,42	301.481,56
fev-24	2.051.177,70	-1.186.235,36	864.942,34	1.779.983,23	-1.442.375,61	337.607,62	-527.334,72
Total	7.104.902,14	-3.840.044,01	3.264.858,13	7.182.989,52	-4.589.766,97	2.593.222,55	-671.635,58

Comentários no próximo slide

2.3.1 – NOI

Comparativo NOI informado vs NOI apurado, período de Fev/24 :

- 1) De acordo com incorporador o NOI informado é calculado por competência, desta forma o valor do NOI apurado (Monitori), este que é calculado por caixa terá divergências de resultado.
- 2) Para conciliação com extratos bancários, foi utilizado como base o relatório razão contábil.
- 3) Foi incluído para cálculo do NOI apurado as receitas recebidas na conta do PS.

3 – Razão de Garantia

3.1 – Razão Mínima de Garantia

8.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, anualmente, na Data de Verificação que ocorrer em março, a Securitizadora deverá verificar o atendimento à razão de garantia obtida através do cálculo abaixo (“Razão de Garantia”).

$$= \frac{SDL}{Valor\ do\ Imóvel} \leq 65,00\%$$

Sendo que:

SDL = Saldo Devedor Líquido, será o Saldo Devedor dos CRI (conforme definido na Cláusula 8.1.2.2 acima), subtraído de eventuais recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Reserva; e

Valor do Imóvel = o valor de venda forçada do Imóvel Hotel constante do laudo de avaliação elaborado, no máximo, 60 (sessenta) dias antes da Data de Verificação em questão (exceto no caso da Data de Verificação que ocorrer em 2024, para a qual será considerado o laudo mencionado na Cláusula 5.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), por alguma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0001-28; (c) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12; (d) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85; ou (e) B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.164.894/0001-80 (“Avaliadoras Autorizadas”).

8.1.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao pagamento da PMT dos CRI, a Securitizadora deverá atualizar a unidade de recebíveis onerada junto às Registradoras de modo a refletir o limite máximo correspondente ao “Saldo Devedor dos CRI”, assim entendido como o saldo devedor atualizado dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fonte: Termo de Securitização

5. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

5.1. As Partes atribuem, nesta data, ao Imóvel o valor constante do Anexo II ao presente Contrato, definido de acordo com laudo de avaliação do Imóvel realizado pela Harca Engenharia Eireli - ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.620.442/0001-48, em 08 de dezembro de 2023, descrito no Anexo II. Para fins de primeiro leilão, deverá ser realizado laudo de avaliação do Imóvel, às expensas da Fiduciante, o qual será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo”).

Fonte: Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel

Matrícula/RGI	Inscrição Municipal	Valor do Imóvel (R\$)	% das Obrigações Garantidas	Valor das Obrigações Garantidas (R\$)
Matrícula nº 36.001 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Foz do Iguaçu - Paraná	10.1.30.17.0158.001	82.562.000,00 (oitenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e dois mil reais)	152,04% (cento e cinquenta e dois inteiros e quatro centésimos por cento)	54.300.000,00 (cinquenta e quatro milhões e trezentos mil reais)

Fonte: Anexo II - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel

3 – Razão de Garantia

3.2 – Razão Mínima de Garantia

Razão Mínima de Garantia:

Saldo Devedor	32.617.064,61	(A)
Fundo de Reserva	2.700.000,00	(B)
Valor do Imóvel	82.562.000,00	(C)
Razão Mínima de Garantia ($\leq 65\%$)	36%	(D) = (A - B)/(C)