

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

JL Hotel (CRI 1S47E)

Realizado em: 24/03/2025

 **Data Base: Fevereiro/2025**





Resumo de Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – NOI

3 – Razão da Garantia



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	Hotel JL by Bourbon
Empresa:	Jota Ele Construções Civas S.A.
Endereço:	Av. Costa e Silva, 154
Cidade:	Foz do Iguaçu
Data Base Monitoramento:	28/02/2025

Financiamento Imobiliário

Posição Financiamento	Valor (R\$)
Crédito Total	R\$ 54.300.000,00
Saldo Devedor (28/02/2025)	R\$ 53.331.007,20
Data Vencimento Contrato	30/12/2033
Taxa de Juros (% a.a.)	IPCA + 11%



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, contas do projeto:

Descrição	Bradesco	Banco do Brasil	Bradesco	Itaú	C6 Bank	Total Geral
	0710853-2	12759-0	138605-0	47297-6	35725330-2	
Saldo C/C Inicial	1,00	0,00	1.763,98	253.996,91	0,00	255.761,89
Receita	0,00	0,00	49,88	3.001.083,71	0,00	3.001.133,59
Crédito em espécie	116.602,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116.602,00
Despesas - Operação	0,00	0,00	-436,73	-1.470.074,93	0,00	-1.470.511,66
Despesas - Adm	-49,58	0,00	-710,29	-173.886,17	0,00	-174.646,04
(i) Aporte	0,00	0,00	0,00	328.000,00	0,00	328.000,00
(i) Retirada	-232.000,00	0,00	0,00	-1.773.000,00	0,00	-2.005.000,00
Outros Tributos	0,00	0,00	0,00	-51,65	0,00	-51,65
Tarifas/Taxas	-644,50	-171,20	0,00	-2.024,10	0,00	-2.839,80
Aplicação/Resgate	117.356,61	171,20	-206,26	0,00	0,00	117.321,55
Receitas Financeiras	33,23	0,00	212,18	2,59	0,00	248,00
Financiamento - Encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	-79.319,05	-79.319,05
TED msm TIT	-1.297,76	0,00	1.297,76	-79.319,05	79.319,05	0,00
Saldo C/C Final	1,00	0,00	1.970,52	84.727,31	0,00	86.698,83
Saldo Aplicações	15.845,58	1.836,25	0,00	0,00	0,00	17.681,83
Saldo C/C + Aplicações	15.846,58	1.836,25	1.970,52	84.727,31	0,00	104.380,66

(i) Houveram aportes e retiradas no valor de R\$ 1.677.000,00 a mais de débitos.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú 18591-1
Saldo C/C Inicial	32.907,56
(i) Crédito - JL	1.300.000,00
CRI - Juros	-449.408,37
CRI - Amortização	-837.020,97
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-14.777,18
Tarifas/Taxas	-78,55
Receitas Financeiras	1,55
Saldo C/C Final	31.624,05
Saldo Aplicações	3.048.557,63
Saldo C/C + Aplicações	3.080.181,68

(i) Crédito recebido da JL para pagamento de PMT.



2.1 – NOI (informado pelo Operador)

NOI / Meses (R\$)	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Δ	Delta %
Receita Bruta	2.183.427,01	2.330.417,19	1.880.291,75	1.861.677,35	1.602.781,33	2.955.457,00	2.313.862,74	2.283.949,82	2.706.019,01	2.910.664,78	3.240.916,63	3.403.558,55	2.117.064,52	-1.286.494,03	-0,38
Hospedagem	1.591.983,61	1.643.448,29	1.277.606,69	1.292.948,10	1.101.392,66	2.146.615,60	1.594.876,07	1.597.417,06	1.924.860,89	2.123.219,87	2.392.394,08	2.508.984,41	1.484.385,19	-1.024.599,22	-0,41
Alimentos	361.691,62	421.518,17	355.146,31	340.211,68	291.906,08	510.861,84	426.650,45	368.485,31	441.113,87	433.188,75	445.700,72	556.234,21	400.282,02	-155.952,19	-0,28
Bebidas	66.781,61	74.475,57	67.402,39	61.444,63	51.685,92	61.347,20	72.625,72	121.638,71	110.412,75	130.683,83	160.914,54	84.493,57	58.802,01	-25.691,56	-0,30
Aluguel De Salas	12.283,37	23.500,00	34.237,80	20.890,20	20.642,00	16.824,00	35.345,00	22.050,00	30.140,31	18.012,21	20.365,05	9.425,78	16.934,06	7.508,28	0,80
Outras Receitas	149.386,80	164.075,16	142.058,56	144.475,02	132.264,67	216.608,36	184.365,50	169.978,74	195.643,19	203.760,12	217.202,24	244.420,58	156.661,24	-87.759,34	-0,36
Descontos	-17.479,65	-32.234,17	-23.406,00	-21.645,40	-23.718,45	-29.266,31	-27.908,71	-30.122,24	-30.717,70	-34.344,77	-25.182,39	-29.220,40	-20.752,87	8.467,53	-0,29
Receita Efetiva	2.165.947,36	2.298.183,02	1.856.885,75	1.840.031,95	1.579.062,88	2.926.190,69	2.285.954,03	2.253.827,58	2.675.301,31	2.876.320,01	3.215.734,24	3.374.338,15	2.096.311,65	-1.278.026,50	-0,38
Impostos	-114.769,66	-99.549,42	-97.672,04	-88.288,73	-81.339,62	-139.690,56	-106.619,49	-103.128,87	-130.792,84	-133.525,06	-141.781,60	-194.685,30	-102.510,50	92.174,80	-0,47
Receita Líquida	2.051.177,70	2.198.633,60	1.759.213,71	1.751.743,22	1.497.723,26	2.786.500,13	2.179.334,54	2.150.698,71	2.544.508,47	2.742.794,95	3.073.952,64	3.179.652,85	1.993.801,15	-1.185.851,70	-0,37
Total De Despesas	-1.186.235,36	-1.294.784,24	-1.192.942,90	-1.251.639,72	-1.157.172,27	-1.414.188,86	-1.264.412,14	-1.195.892,73	-1.321.521,27	-1.385.591,37	-1.382.523,79	-1.495.054,88	-1.251.217,14	243.837,74	-0,16
Custo De Alimentos	-96.960,56	-116.809,27	-106.595,59	-111.897,78	-86.803,05	-121.060,15	-122.539,69	-103.927,21	-129.282,38	-133.729,16	-157.253,46	-135.655,54	-112.656,04	22.999,50	-0,17
Custo De Bebidas	-13.764,09	-15.695,79	-13.286,85	-13.260,90	-9.467,88	-12.435,88	-13.530,16	-12.107,90	-14.500,27	-15.352,72	-14.333,82	-18.954,12	-13.024,38	5.929,74	-0,31
Despesas De Pessoal	-521.305,10	-527.498,49	-561.667,14	-542.106,90	-573.840,74	-562.630,74	-528.415,18	-533.158,79	-555.634,00	-581.710,23	-533.741,36	-590.869,74	-559.397,80	31.471,94	-0,05
Desp. Operac. Variáveis	-91.624,89	-98.997,70	-102.133,25	-103.883,75	-90.123,57	-125.749,98	-122.007,83	-100.308,54	-127.026,89	-122.722,04	-123.042,24	-122.776,47	-112.744,58	10.031,89	-0,08
Desp. Administrativas / Op. Fixas	-5.218,62	-6.971,36	-10.603,66	-7.007,46	-6.043,44	-11.485,38	-4.988,98	-9.743,71	-7.235,89	-10.317,88	-4.308,66	-9.335,12	-17.634,08	-8.298,96	0,89
Desp. Vendas	-6.225,24	-37.829,65	-15.597,27	-9.413,80	-17.199,49	-8.333,50	-10.203,49	-30.856,77	-17.875,43	-38.610,29	1.457,59	-11.083,16	-11.041,13	42,03	0,00
Desp. Marketing	-12.866,17	-18.220,00	-7.910,17	-31.801,48	-17.875,98	-16.884,16	-10.560,76	-10.446,30	-15.579,70	-14.719,01	-12.716,63	-10.273,42	-13.932,18	-3.658,76	0,36
Comissões	-161.516,62	-159.869,65	-117.755,76	-141.924,48	-116.453,77	-215.496,37	-158.622,46	-118.562,17	-140.229,52	-150.886,15	-176.939,31	-258.400,01	-125.558,05	132.841,96	-0,51
Contratos De Serviços	-45.836,06	-52.614,47	-47.618,35	-46.664,95	-48.986,36	-62.503,54	-49.872,60	-56.186,85	-48.604,96	-60.160,05	-84.983,63	-59.815,92	-57.657,84	2.158,08	-0,04
Manutenção	-35.112,13	-52.073,08	-29.364,70	-29.915,38	-27.304,15	-56.077,85	-38.734,69	-37.368,24	-38.611,00	-48.609,71	-49.697,12	-52.399,78	-47.147,83	5.251,95	-0,10
Serviços Públicos	-111.028,00	-116.418,05	-106.782,25	-110.728,04	-91.154,78	-117.996,93	-117.542,38	-97.455,60	-113.277,90	-109.179,95	-110.987,27	-123.668,85	-113.524,20	10.144,65	-0,08
Outros Impostos E Taxas (Sem Iptu)	-2.274,79	-2.483,31	-2.928,62	-2.752,06	-2.308,32	-2.649,03	-2.649,82	-2.972,22	-8.629,13	-2.400,36	-6.491,55	-3.142,09	-2.716,63	425,46	-0,14
Receitas Financeiras	76,46	821,99	1.765,90	388,22	55,62	5.097,85	291,62	207,43	1.756,81	1.124,22	650,71	385,29	202,98	-182,31	-0,47
Despesas Financeiras	-7.699,13	-12.204,67	-3.182,61	-5.554,62	-2.398,42	-10.096,02	-3.226,34	-2.538,92	-3.687,83	-3.503,42	-6.727,92	-7.276,40	-5.816,84	1.459,56	-0,20
Outras Receitas / Despesas Operacionais	880,25	2.494,80	172,11	37,50	489,80	2.887,99	2.884,66	260,37	455,46	529,15	233,11	277,38	1.066,06	788,68	2,84
Honorários De Uso Da Marca	-51.690,86	-55.797,26	-44.565,49	-44.334,72	-38.985,02	-69.445,18	-55.181,08	-54.520,52	-64.380,65	-69.428,49	-77.478,38	-80.221,83	-50.363,85	29.857,98	-0,37
IPU	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	-16.493,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguros	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,13	-2.404,27	-2.261,16	143,11	-0,06
Reformas / Obras / Retrofit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Diretoria	-5.171,70	-5.720,17	-5.991,09	-5.429,11	-2.874,61	-3.431,88	-3.614,85	-308,68	-109,88	-17,17	-265,69	-2.440,83	-9,59	2.431,24	-1,00
Lucro Operacional Líquido (Ebitda)	864.942,34	903.849,36	566.270,81	500.103,50	340.550,99	1.372.311,27	914.922,40	954.805,98	1.222.987,20	1.357.203,58	1.691.428,85	1.684.597,97	742.584,01	-942.013,96	-0,56
Margem EBITDA	39,61%	38,78%	30,12%	26,86%	21,25%	46,43%	39,54%	41,81%	45,20%	46,63%	52,19%	49,50%	35,08%	-14,00%	-28,00%



2.2 – NOI

NOI apurado conforme extratos bancários e relatório de conciliação:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Total Geral
Receita	Receita	1.779.815,51	1.589.848,01	2.216.075,74	2.621.470,85	1.327.668,84	2.952.578,71	2.268.129,05	1.367.303,21	1.883.219,42	2.141.649,16	2.381.156,30	2.853.524,11	3.001.133,59	26.603.756,99
	Receitas Financeiras	167,53	268,89	206,86	2,85	167,43	273,30	45,23	1,39	52,44	5.002,83	60,35	63,53	248,00	6.393,10
	Outras Receitas	0,19	0,00	0,00	55,44	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	2,62	1,61	0,00	0,00	119,67
	Crédito em espécie	0,00	12.750,00	170,00	0,00	69.011,00	99.048,00	95.049,00	79.100,00	78.391,00	113.715,00	75.967,00	127.880,00	116.602,00	867.683,00
Receita Operacional Total		1.779.983,23	1.602.866,90	2.216.452,60	2.621.529,14	1.396.847,27	3.051.900,01	2.363.223,28	1.446.404,60	1.961.722,86	2.260.369,61	2.457.185,26	2.981.467,64	3.117.983,59	27.477.952,76
Despesa Operacional	Despesas – Operação	-1.441.197,77	-1.359.613,49	-1.371.383,44	-1.265.281,06	-1.176.820,55	-1.131.201,21	-1.363.567,04	-1.378.206,90	-1.310.130,96	-1.474.821,17	-1.677.162,38	-1.521.824,05	-1.470.511,66	-16.500.523,91
	Despesas – Adm	-1.525,55	-122.877,22	-22.058,69	-2.379,97	-82.756,00	-2.755,68	-2.142,00	-44,14	0,00	-11.987,34	-2.605,00	-13.046,97	-174.646,04	-437.299,05
	Despesas Financeiras	-3,96	-100,00	0,00	-0,02	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	-3,83	-518,97	0,00	0,00	-622,87
	Outros Tributos	0,00	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.555,10	-21.656,32	-43,74	-51,65
Despesa Operacional Total		-1.442.727,28	-1.504.145,81	-1.414.997,23	-1.289.216,15	-1.281.131,65	-1.155.511,99	-1.387.264,19	-1.399.806,14	-1.331.686,06	-1.508.367,44	-1.701.942,67	-1.534.914,76	-1.645.209,35	-17.154.193,44
Despesa não Operacional	Tarifas/Taxas	-7.977,49	-2.340,64	-2.208,64	-42.475,37	-18.634,46	-54.424,39	-35.932,00	-13.746,60	-2.250,93	-2.128,11	-5.750,42	-4.991,63	-2.839,80	-187.722,99
Despesa não Operacional Total		-7.977,49	-2.340,64	-2.208,64	-42.475,37	-18.634,46	-54.424,39	-35.932,00	-13.746,60	-2.250,93	-2.128,11	-5.750,42	-4.991,63	-2.839,80	-187.722,99
Receitas Financeiras	Receitas Financeiras	0,00	0,00	2.512,22	0,27	0,31	0,00	0,02	378,00	8,88	0,02	0,00	0,00	0,00	2.899,72
Receitas Financeiras Total		0,00	0,00	2.512,22	0,27	0,31	0,00	0,02	378,00	8,88	0,02	0,00	0,00	0,00	2.899,72
NOI (Regime Caixa)		337.255,95	98.721,09	801.455,37	1.332.312,99	115.715,62	1.896.388,02	975.959,09	46.598,46	630.036,80	752.002,17	755.242,59	1.446.552,88	1.472.774,24	10.323.759,32
ICSD		1,31	0,22	1,58	2,75	0,25	2,14	0,76	0,05	0,71	0,85	0,85	1,67	1,14	



2.3 – NOI

Comparativo NOI informado vs NOI apurado, contemplando os últimos 13 meses:

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
fev-24	2.051.177,70	-1.186.235,36	864.942,34	1.779.983,23	-1.442.727,28	337.255,95	-527.686,39
mar-24	2.198.633,60	-1.294.784,24	903.849,36	1.602.866,90	-1.504.145,81	98.721,09	-805.128,27
abr-24	1.759.213,71	-1.192.942,90	566.270,81	2.216.452,60	-1.414.997,23	801.455,37	235.184,56
mai-24	1.751.743,22	-1.251.639,72	500.103,50	2.621.529,14	-1.289.216,15	1.332.312,99	832.209,49
jun-24	1.497.723,26	-1.157.172,27	340.550,99	1.396.847,27	-1.281.131,65	115.715,62	-224.835,37
jul-24	2.786.500,13	-1.414.188,86	1.372.311,27	3.051.900,01	-1.155.511,99	1.896.388,02	524.076,75
ago-24	2.179.334,54	-1.264.412,14	914.922,40	2.363.223,28	-1.387.264,19	975.959,09	61.036,69
set-24	2.150.698,71	-1.195.892,73	954.805,98	1.446.404,60	-1.399.806,14	46.598,46	-908.207,52
out-24	2.544.508,47	-1.321.521,27	1.222.987,20	1.961.722,86	-1.331.686,06	630.036,80	-592.950,40
nov-24	2.742.794,95	-1.385.591,37	1.357.203,58	2.260.369,61	-1.508.367,44	752.002,17	-605.201,41
dez-24	3.073.952,64	-1.382.523,79	1.691.428,85	2.457.185,26	-1.701.942,67	755.242,59	-936.186,26
jan-25	3.179.652,85	-1.495.054,88	1.684.597,97	2.981.467,64	-1.534.914,76	1.446.552,88	-238.045,09
fev-25	1.993.801,15	-1.251.217,14	742.584,01	3.117.983,59	-1.645.209,35	1.472.774,24	730.190,23
Total	27.858.557,23	-15.606.941,31	12.251.615,92	27.477.952,76	-17.154.193,44	10.323.759,32	-1.927.856,60

Comentários no próximo slide



2.3.1 – NOI

Comparativo NOI informado vs NOI apurado:

- 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) No cálculo do NOI, fomos informados de que alguns movimentos financeiros devem ser desconsiderados devido à não serem operacionais, tais como transferência entre contas da JL (aportes e retiradas);
- 4) A variável dos resultados do NOI, se deve a ocorrência dos seguintes pontos:
 - Pagamentos à vista de despesas (caixa), porém para projeção contábil (Regime competência) esta mesma despesa é distribuída ao longo do ano havendo um impacto menor no resultado do NOI informado;
 - Despesas referentes a meses passados ou futuros, mas sendo pagas no período atual do monitoramento;
 - As receitas são de grande maioria referente a cartão de crédito, podendo ter uma diferença de até 30 dias para serem recebidas em caixa.
- 5) As receitas recebidas na conta do PS foram incluídas para o cálculo do NOI apurado;
- 6) Foi incluído o ICSD (Indicador de Cobertura do Serviço da Dívida):
 - $ICSD \geq 1$: O NOI cobre totalmente o serviço da dívida, indicando saúde financeira adequada.
 - $ICSD < 1$: O NOI não é suficiente para cobrir o serviço da dívida, indicando possível risco financeiro.



3.1.1 – 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 Internacional 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").


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



3.1.2 – Razão Mínima de Garantia

Razão Mínima de Garantia:

Descrição	Valor
Saldo Devedor	53.331.007,20 (A)
Fundo de Reserva	3.034.980,03 (B)
Valor do Imóvel	82.562.000,00 (C)
 Razão Mínima de Garantia ($\leq 65\%$)	61% (D) = (A - B)/(C)