

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento de Recebíveis  
JL Hotel (CRI 1S47E)  
Realizado em: 22/11/2024**

 **Data Base: Outubro/2024**



## **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

### **1 – Conciliação Extratos Bancários**

---

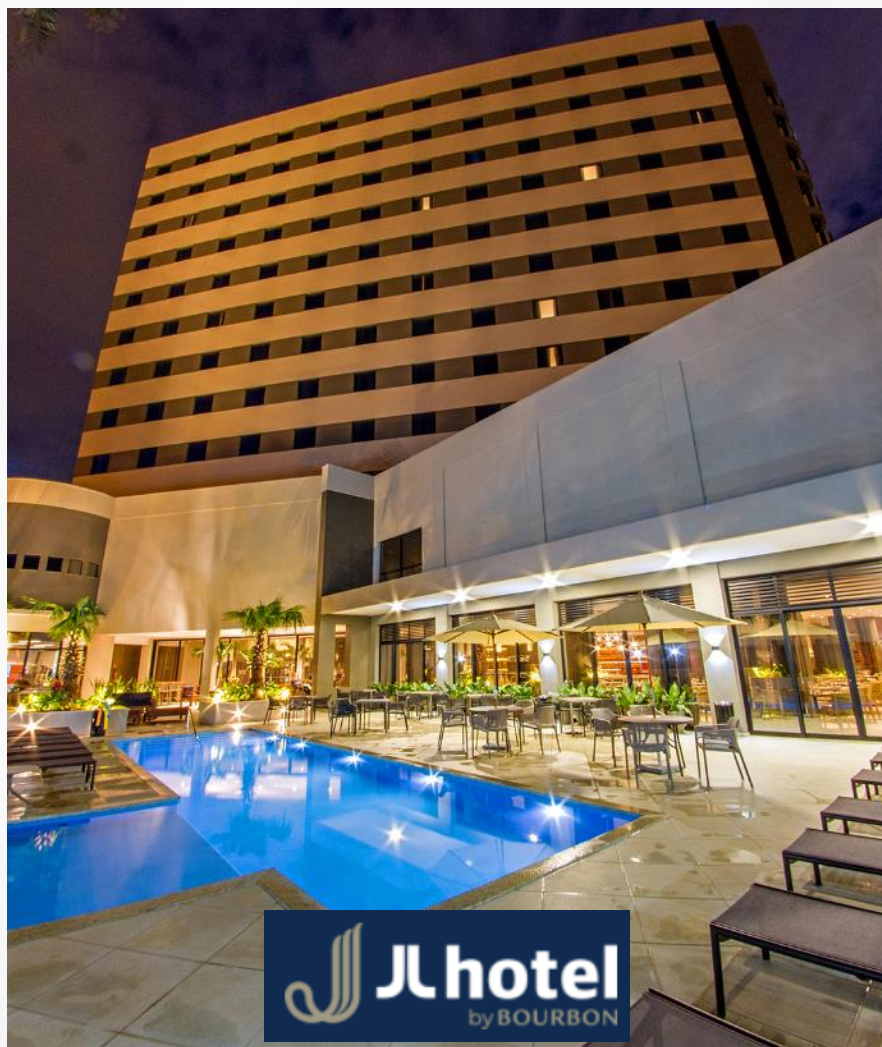
### **2 – NOI**

---

### **3 – Razão de Garantia**

---

# CRI – Resumo do Empreendimento



Projeto	
<b>Informações Projeto</b>	
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: 31/10/2024	
<b>Financiamento Imobiliário</b>	
Posição Financiamento	Valor (R\$)
Crédito Total	R\$ 54.300.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	R\$ 54.424.397,65
Data Vencimento Contrato	30/12/2033
Taxa de Juros (% a.a.)	IPCA + 11%

# 1 – Conciliação Extratos Bancários

## 1 – Extratos Bancários

Conciliação dos Extratos em Out/24:

Descrição	Itaú 0710853-2	Itaú 138605-0	Itaú 47297-6	Itaú 12759-0	Total Geral
Saldo C/C Inicial	1,00	1.581,97	2.720,80	0,00	4.303,77
Receita	0,00	0,00	1.883.219,42	0,00	1.883.219,42
Crédito em espécie	78.391,00	0,00	0,00	0,00	78.391,00
Outras Receitas	0,00	0,00	60,00	0,00	60,00
Despesas - Operação	0,00	-2.320,23	-1.329.365,83	0,00	-1.331.686,06
Aporte	0,00	0,00	503.000,00	0,00	503.000,00
Retirada	-125.500,00	0,00	-1.054.000,00	0,00	-1.179.500,00
Tarifas/Taxas	-653,40	-44,14	-1.553,39	0,00	-2.250,93
Aplicação/Resgate	49.964,95	0,00	0,00	0,00	49.964,95
Receitas Financeiras	8,83	0,49	52,00	0,00	61,32
TED msm TIT	-2.211,38	2.211,38	0,00	0,00	0,00
Saldo C/C Final	1,00	1.429,47	4.133,00	0,00	5.563,47
Saldo Aplicações	18.398,44	0,00	0,00	1.052,81	19.451,25
Saldo C/C + Aplicações	18.399,44	1.429,47	4.133,00	1.052,81	25.014,72

# 4 – Conciliação Extratos Bancários

## 4.2 – Extratos Bancários do PS

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

Descrição	Itaú 18591-1
Saldo C/C Inicial	28.648,08
Crédito - JL	900.000,00
CRI - Juros	-522.699,26
CRI - Amortização	-366.966,38
CRI - Despesas	-12.261,36
CRI - Outros	0,03
Receitas Financeiras	2,96
Tarifas/Taxas	-76,20
Saldo C/C Final	26.647,87
Saldo Aplicações	2.947.787,19
Saldo C/C + Aplicações	2.974.435,06

## 2.1 – NOI (informado pelo Operador)

NOI / Meses (R\$)	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	(i) Δ	(ii) Delta %
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.504.684,81</b>	<b>2.838.836,81</b>	<b>2.183.427,01</b>	<b>2.330.417,19</b>	<b>1.880.291,75</b>	<b>1.861.677,35</b>	<b>1.602.781,33</b>	<b>2.955.457,00</b>	<b>2.313.862,74</b>	<b>2.283.949,82</b>	<b>2.706.019,01</b>	<b>422.069,19</b>	<b>0,18</b>
Hospedagem	1.774.790,26	2.112.800,95	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	327.443,83	0,20
Alimentos	385.812,65	441.212,80	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	72.628,56	0,20
Bebidas	148.632,42	77.829,27	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	-11.225,96	-0,09
Aluguel De Salas	15.435,88	18.267,71	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	8.090,31	0,37
Aluguel De Equipamentos	0,00	0,00	1.300,00	3.400,00	3.840,00	1.707,72	4.890,00	3.200,00	0,00	4.380,00	3.848,00	-532,00	-0,12
Outras Receitas	180.013,60	188.726,08	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	25.664,45	0,15
Descontos	0,00	-17.835,93	-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	-595,46	0,02
<b>Receita Efetiva</b>	<b>2.486.064,41</b>	<b>2.820.905,26</b>	<b>2.165.947,36</b>	<b>2.298.183,02</b>	<b>1.856.885,75</b>	<b>1.840.031,95</b>	<b>1.579.062,88</b>	<b>2.926.190,69</b>	<b>2.285.954,03</b>	<b>2.253.827,58</b>	<b>2.675.301,31</b>	<b>421.473,73</b>	<b>0,19</b>
Impostos	-100.681,41	-152.563,82	-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	-27.663,97	0,27
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.385.383,00</b>	<b>2.668.341,44</b>	<b>2.051.177,70</b>	<b>2.198.633,60</b>	<b>1.759.213,71</b>	<b>1.751.743,22</b>	<b>1.497.723,26</b>	<b>2.786.500,13</b>	<b>2.179.334,54</b>	<b>2.150.698,71</b>	<b>2.544.508,47</b>	<b>393.809,76</b>	<b>0,18</b>
<b>Total De Despesas</b>	<b>-1.216.890,07</b>	<b>-1.436.918,58</b>	<b>-1.186.235,36</b>	<b>-1.294.784,24</b>	<b>-1.192.942,90</b>	<b>-1.251.639,72</b>	<b>-1.157.172,27</b>	<b>-1.414.188,86</b>	<b>-1.264.412,14</b>	<b>-1.195.892,73</b>	<b>-1.321.521,27</b>	<b>-125.628,54</b>	<b>0,11</b>
Custos E Transferências	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
Custo De Alimentos	-137.339,18	-132.789,37	-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	-25.355,17	0,24
Custo De Bebidas	-18.395,30	-13.732,46	-13.764,09	-15.695,79	-13.286,85	-13.260,90	-9.467,88	-12.435,88	-12.107,90	-12.107,90	-14.500,27	-2.392,37	0,20
Despesas De Pessoal	-467.698,13	-587.579,50	-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	-22.475,21	0,04
Desp. Operac. Variáveis	-142.067,86	-128.205,74	-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	-26.718,35	0,27
Desp. Administrativas / Op. Fixas	-14.687,21	-19.320,52	-5.218,62	-6.971,36	-10.603,66	-7.007,46	-6.043,44	-11.485,38	-9.743,71	-7.235,89	-7.235,89	-2.507,82	-0,26
Desp. Vendas	-2.728,32	-2.421,58	-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	12.981,34	-0,42
Desp. Marketing	-533,31	-7.800,00	-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	-5.133,40	0,49
Comissões	-156.325,24	-230.153,72	-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	-21.667,35	0,18
Contratos De Serviços	-54.489,52	-48.425,79	-45.836,06	-52.614,47	-47.618,35	-46.664,95	-48.986,36	-62.503,54	-49.872,60	-56.186,85	-61.604,96	-5.418,11	0,10
Manutenção	-43.017,32	-33.817,28	-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	-1.242,76	0,03
Serviços Públicos	-97.018,38	-110.037,40	-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	-15.822,30	0,16
Outros Impostos E Taxas (Sem Iptu)	3.752,63	-5.090,87	-2.274,79	-2.483,31	-2.928,62	-2.752,06	-2.308,32	-2.649,03	-2.649,03	-2.972,22	-8.629,13	-5.656,91	1,90
Receitas Financeiras	1.152,38	406,91	76,46	821,99	1.765,90	388,22	55,62	5.097,85	291,62	207,43	1.756,81	1.549,38	7,47
Despesas Financeiras	-5.077,09	-5.351,25	-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	-1.148,91	0,45
Outras Receitas / Despesas Operacionais	4.606,67	1.680,34	880,25	2.494,80	172,11	37,50	489,80	2.887,99	2.884,66	260,37	455,46	195,09	0,75
Honorários De Uso Da Marca	-60.100,09	-67.166,09	-51.690,86	-55.797,26	-44.565,49	-44.334,72	-38.985,02	-69.445,18	-55.150,52	-54.520,52	-64.380,65	-9.860,13	0,18
IPTU	-16.554,48	-17.216,69	-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
Seguros	-7.137,10	-3.341,72	-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	0,00	0,00
Reformas / Obras / Retrofit	0,00	-19.068,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Diretoria	-3.233,22	-7.487,26	-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	198,80	-0,64
<b>Lucro Operacional Líquido (Ebitda)</b>	<b>1.168.492,93</b>	<b>1.231.422,86</b>	<b>864.942,34</b>	<b>903.849,36</b>	<b>566.270,81</b>	<b>500.103,50</b>	<b>340.550,99</b>	<b>1.372.311,27</b>	<b>914.922,40</b>	<b>954.805,98</b>	<b>1.222.987,20</b>	<b>268.181,22</b>	<b>0,28</b>
Margem EBITDA	46,65%	43,38%	39,61%	38,78%	30,12%	26,86%	21,25%	46,43%	39,54%	41,81%	45,20%	3,39%	8,11%

(i) Movimentos de Δ = Out-24 – Set-24.

(ii) Delta % = Δ / Set-24.

## 2.2 – NOI

NOI apurado conforme extratos bancários e relatório de conciliação:

Classificação Sintética	Classificação Analítica	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	Total Geral
<b>Receita</b>	Receita	2.496.012,85	2.906.469,61	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	1.327.303,21	1.883.219,42	23.368.591,80
	Receitas Financeiras	1,99	1,84	167,53	268,89	206,86	2,85	167,43	273,30	45,23	1,39	52,44	1.189,75
	Outras Receitas	0,00	520,00	0,19	0,00	0,00	55,44	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	635,63
	Crédito em espécie	0,00	0,00	0,00	12.750,00	170,00	0,00	69.011,00	99.048,00	95.049,00	79.100,00	78.391,00	433.519,00
<b>Receita Operacional Total</b>		<b>2.496.014,84</b>	<b>2.906.991,45</b>	<b>1.779.983,23</b>	<b>1.602.866,90</b>	<b>2.216.452,60</b>	<b>2.621.529,14</b>	<b>1.396.847,27</b>	<b>3.051.900,01</b>	<b>2.363.223,28</b>	<b>1.406.404,60</b>	<b>1.961.722,86</b>	<b>23.803.936,18</b>
<b>Despesa Operacional</b>	Despesas - Operação	-1.576.691,08	-1.380.870,51	-1.441.197,77	-1.359.613,49	-1.392.938,54	-1.286.836,16	-1.198.375,65	-1.152.756,31	-1.385.122,14	-1.399.762,00	-1.331.686,06	-14.905.849,71
	Despesas - Adm	-196.845,82	0,00	-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	-433.385,07
	Despesas Financeiras	-1,00	-27,76	-3,96	-100,00	0,00	-0,02	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	-132,79
	Outros Tributos	0,00	0,00	0,00	-21.555,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-21.555,10
<b>Despesa Operacional Total</b>		<b>-1.773.537,90</b>	<b>-1.380.898,27</b>	<b>-1.442.727,28</b>	<b>-1.504.145,81</b>	<b>-1.414.997,23</b>	<b>-1.289.216,15</b>	<b>-1.281.131,65</b>	<b>-1.155.511,99</b>	<b>-1.387.264,19</b>	<b>-1.399.806,14</b>	<b>-1.331.686,06</b>	<b>-15.360.922,67</b>
<b>Despesa não Operacional</b>	Tarifas/Taxas	-21.684,28	-42.444,67	-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	-244.119,47
<b>Despesa não Operacional Total</b>		<b>-21.684,28</b>	<b>-42.444,67</b>	<b>-7.977,49</b>	<b>-2.340,64</b>	<b>-2.208,64</b>	<b>-42.475,37</b>	<b>-18.634,46</b>	<b>-54.424,39</b>	<b>-35.932,00</b>	<b>-13.746,60</b>	<b>-2.250,93</b>	<b>-244.119,47</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	Receitas Financeiras	0,26	0,00	0,00	0,00	2.512,22	0,27	0,31	0,00	0,02	378,00	8,88	2.899,96
<b>Receitas Financeiras Total</b>		<b>0,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.512,22</b>	<b>0,27</b>	<b>0,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>378,00</b>	<b>8,88</b>	<b>2.899,96</b>
<b>"NOI" (Regime Caixa)</b>		<b>722.476,94</b>	<b>1.526.093,18</b>	<b>337.255,95</b>	<b>98.721,09</b>	<b>801.455,37</b>	<b>1.332.312,99</b>	<b>115.715,62</b>	<b>1.896.388,02</b>	<b>975.959,09</b>	<b>6.598,46</b>	<b>630.036,80</b>	<b>8.443.013,51</b>

## 2.3 – NOI

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

	A	B	C = A + B	D	E	F = D + E	G = F - C
Mês	Receitas Informadas	Despesas Informadas	NOI Bruto Informado	Receitas Apuradas	Despesas Apuradas	NOI Bruto Apurado	Varição
dez-23	2.385.383,00	-1.216.890,07	1.168.492,93	2.496.014,84	-1.773.537,90	722.476,94	-446.015,99
jan-24	2.668.341,44	-1.436.918,58	1.231.422,86	2.906.991,45	-1.380.898,27	1.526.093,18	294.670,32
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	1.406.404,60	-1.399.806,14	6.598,46	-948.207,52
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
<b>Total</b>	<b>23.973.257,78</b>	<b>-13.932.598,14</b>	<b>10.040.659,64</b>	<b>23.803.936,18</b>	<b>-15.360.922,67</b>	<b>8.443.013,51</b>	<b>-1.597.646,13</b>

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.
- 1) 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	<b>82.562.000,00</b> (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

Saldo Devedor 54.424.397,65 (A)

Fundo de Reserva 2.924.833,75 (B)

Valor do Imóvel 82.562.000,00 (C)

● **Razão Mínima de Garantia ( $\leq 65\%$ )** 62% (D) = (A - B)/(C)