

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL MODIFICATIVO DO GRUPO REUTER

Processo de recuperação judicial nº 0300852-53.2018.8.24.0073

da 1ª Vara Cível da Comarca de Timbó - SC

BLUE HILL HOTEL EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob no 22.342.259/0001-53, com sede na Av. Getúlio Vargas, no 650, Centro, CEP 89120-000, em Timbó – SC.

REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob no 07.575.123/0001-08, com sede na Rua Blumenau, no 1001, Sala C, Bairro dos Estados, CEP 89120-000, em Timbó – SC.

REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob no 02.560.996/0001-15, com sede na Rua Blumenau, no 1001, Bairro dos Estados, CEP 89120-000, em Timbó – SC.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- (i) Desde o início do processo de recuperação judicial, o GRUPO REUTER tem realizado intenso trabalho de análise do seu negócio, a fim identificar qual a alocação mais racional de seus ativos e, assim, a melhor forma de satisfação do seu passivo;
- (ii) Ao mesmo tempo, como não poderia deixar de ser, busca-se a manutenção da atividade produtiva com vistas, inclusive, ao seu crescimento futuro. Satisfazer os credores, preservar o valor dos ativos e agregar-lhes mais-valia são os vetores deste PRJ Modificativo;
- (iii) A partir destas análises e do *feedback* recebido dos credores, formulou-se, então, este Plano de Recuperação Judicial Modificativo, o qual se passa a expor.



1

2. REORGANIZAÇÃO DO NEGÓCIO

2.1 Considerações iniciais

- (i) Os estudos realizados pelas recuperandas evidenciaram que, a fim de viabilizar que se conjugar a satisfação do passivo com a manutenção de atividade produtiva, o meio de recuperação mais próprio consiste em promover a alienação ordenada do principal ativo - o imóvel onde hoje se exerce a atividade hoteleira - para, com o produto da venda, pagar os credores e permitir o financiamento da atividade imobiliária também exercida pelo Grupo (incorporação imobiliária);
- (ii) Para tanto, e a fim de, ao mesmo tempo (a) agregar valor ao ativo e (b) atribuir maior agilidade na sua liquidação, antecipando-se tanto quanto possível o pagamento dos créditos, propõe-se a transformação do empreendimento hoteleiro em um condomínio edilício residencial ou residencial e comercial, apartando-se unidades autônomas que serão destinadas a venda;
- (iii) Com isto, estima-se que não apenas o empreendimento ganha em valor, mas também que os ativos, então individualizados, se apresentam ao um mercado potencial muito maior;
- (iv) Este é o principal meio de recuperação que viabilizará o pagamento dos credores, cujos meios de pagamento serão a seguir descritos.

3. MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO

3.1 O GRUPO REUTER apresenta, neste ato, Novo Laudo de Viabilidade Econômico Financeira

Ver o Anexo I, observadas as condições estabelecidas na modificação / consolidação do PRJ.

O Laudo de Viabilidade Econômica estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores e negociação do presente modificativo/consolidação, de modo que a viabilidade passa, além da reestruturação.


2

3.2 Objetivos gerais do PRJ

A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir previstas pelo PRJ tem por objetivos:

- (i) Proceder ao reescalonamento do passivo concursal e Extraconcursal do GRUPO REUTER, permitindo a futura quitação desse passivo;
- (ii) Permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades;
- (iii) Alienar determinados bens tidos por não essenciais às atividades econômicas ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional;
- (v) Permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do GRUPO REUTER apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras.

3.3 Visão geral das medidas de recuperação

O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação, a fim de realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do PRJ:

- (i) Renegociação e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações do GRUPO REUTER;
- (ii) Implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da performance operacional;
- (iii) Reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos;
- (iv) Eventual alienação de ativos e/ou das atividades das Recuperandas, por meio do Processo Competitivo ou Venda Direta;
- (v) O GRUPO REUTER poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.



3.4 Captação de Novos Recursos

O GRUPO REUTER poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que julgar conveniente, inclusive, por meio da:

- (i) transformação societária e emissão de quotas representativas do capital de qualquer das sociedades do GRUPO REUTER;
- (ii) da alienação de ativos;
- (iii) locação de ativos; e,
- (iv) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do GRUPO REUTER.

3.4.1 Destinação dos Novos Recursos

O GRUPO REUTER poderá utilizar os Novos Recursos para:

- (i) A recomposição do capital de giro;
- (ii) Implementação de plano de negócios;
- (iii) O pagamento das despesas da Recuperação Judicial;
- (iv) O pagamento dos Credores; e,
- (v) As antecipações de pagamentos de Credores, exceto se de outro modo disposto no PRJ.

3.4.2 Lastro para Novos Recursos

O financiamento ou capitalização será realizado a partir da utilização dos ativos do GRUPO REUTER que eventualmente não estiverem comprometidos com garantias e/ou para pagamento de Credores no âmbito da Recuperação Judicial.

3.5 Garantias

O GRUPO REUTER poderá constituir garantias reais e fiduciárias sobre quaisquer bens do seu ativo, exceto sobre aqueles bens já onerados a Credores com Garantia Real, além de outorgar garantias pessoais, para garantir a captação de Novos Recursos, preservados os direitos dos

AR. 4

Credores com Garantia Real e os Credores Extraconcursais que detiverem ativos em garantia ou com alguma constrição (arrestos ou penhoras) já efetivada.

3.6 Oneração, Substituição e Alienação de Ativos

O GRUPO REUTER poderá gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente (fixo) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da AGC e que não tenham destinação específica estabelecida no âmbito do PRJ, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

3.7 Reorganização Societária

O GRUPO REUTER poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos, inclusive, qualquer modalidade de Reorganização Societária.

4. PAGAMENTO DOS CREDITORES

CRÉDITOS TRABALHISTAS:

4.1 Créditos Classe I: Os Créditos Classe I serão pagos em sua integralidade nas seguintes condições:

- (i) Valor: 100% (cem por cento);
- (ii) Parcelas: 10 (dez) parcelas mensais, iguais e consecutivas;
- (iii) Início dos pagamentos: 60 (sessenta) dias contados da homologação do PRJ Modificativo;
- (iv) Juros e correção monetária: os pagamentos serão acrescidos da variação da TR no período, bem como de juros de 3,0% (três vírgula zero por cento) ao ano, calculados *pro rata die*;
- (v) Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos. Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida nesta cláusula 4.1, após o trânsito em julgado de sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo, e, a habilitação ou liquidação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores;
- (vi) Majoração ou Habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor Trabalhista cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo

RR⁵

que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nesta cláusula 4.1 do PRJ, a partir da data em que houver o trânsito em julgado da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista;

- (vii) Antecipação de pagamento dos Créditos Trabalhistas. O GRUPO REUTER pode antecipar os pagamentos dos Créditos Trabalhistas, desde que de forma proporcional e abrangendo todos os credores da respectiva classe, com exceção dos Créditos Trabalhistas que sejam, quando da antecipação de pagamentos, Créditos Trabalhistas Controvertidos, os quais serão pagos se e quando se tornarem Créditos Trabalhistas Incontrovertidos, na forma desta cláusula 4.1;
- (viii) Contestações de classificação. Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via impugnação ou habilitação de créditos, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

4.2 Créditos Classe II.

CREDORES COM GARANTIA REAL

Os Créditos Classe II – serão pagos nas seguintes condições:

4.2.1. Do Imóvel Hipotecado | BADESC Conversão da garantia

Considerando que o principal meio de pagamento, como acima descrito, será a conversão do empreendimento hoteleiro em um empreendimento residencial, e que o respectivo imóvel (matrícula 9592 do 1º CRI de Timbó - SC) está gravado com garantia hipotecária em favor do credor BADESC, propõe-se aqui as seguintes condições de tratamento para viabilizar a satisfação dos créditos sujeitos, para o que é necessária a concordância do credor hipotecário, nos termos do art. 50, §1º, da Lei 11.101/05.

Para tanto, propõe-se a conversão da hipoteca em alienação fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, ficando todas as novas unidades, habitacionais ou não, gravadas pela alienação fiduciária.

A conversão da hipoteca (R-11.9.592) para alienação fiduciária se dará por meio de instrumento próprio a ser elaborado pelo BADESC posteriormente à aprovação deste PRJ em AGC, cujas despesas de registro serão suportadas pela recuperanda.

A alienação fiduciária sobre todas as unidades deverá estar concretizada em até 90 (noventa) dias a partir da aprovação deste PRJ em AGC, podendo ser prorrogado por igual período a pedido da recuperanda e anuência do BADESC.

Uma vez concluída a alienação fiduciária, os procedimentos de cobrança em caso de inadimplência, por prazo superior a 60 (sessenta) dias, seguirão os trâmites da Lei nº 9.514/97. O valor do crédito do BADESC, conforme quadro de credores na data base de 05/04/2018, será atualizado pela correção monetária da TJLP + juros remuneratórios de 4,9% (quatro vírgula nove por cento) ao ano a partir da data base até a data de aprovação do PRJ em AGC, e será pago da seguinte forma:

- (i) Prazo Total para Pagamento: 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais e consecutivas, com vencimento no dia 15 de cada mês, sendo:
- (ii) Prestações de Amortizações Fixas: 12 (doze) prestações mensais, fixas e consecutivas, a iniciar dia 15 do mês subsequente ao da aprovação do PRJ Modificativo em AGC, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês, mais 12 (doze) prestações mensais, fixas e consecutivas a iniciar no 13º mês pelo valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), ficando os encargos financeiros excedentes e não pagos capitalizados no saldo devedor;
- (iii) Amortização do principal: 216 (duzentas e dezesseis) prestações mensais e consecutivas com início no mês subsequente ao término do período da amortização fixa;
- (iv) Sistema de Amortização: Tabela PRICE, com capitalização mensal;
- (v) Encargos financeiros no período de adimplência: TJLP + 4,9% (quatro vírgula nove por cento) ao ano;
- (vi) Encargos financeiros no período de inadimplência: em caso de inadimplência das parcelas previstas acima, incidirão, além dos encargos da adimplência, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), não cumulada com os juros moratórios;
- (vii) Capitalização dos Encargos: mensal;
- (viii) Garantias fidejussórias: inclusão no polo passivo da ação de execução, como avalista/interveniente, a empresa BLUE HILL HOTEL EIRELI, CNPJ: 22.342.259/0001-

8 R⁷!

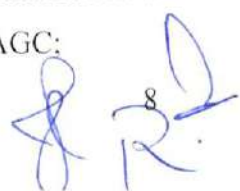
53; as execuções, contudo, serão suspensas a partir da aprovação do PRJ Modificativo, somente sendo retomadas em caso de descumprimento do quanto aqui estipulado;

- (ix) Amortização/liquidação antecipada: na medida em que as unidades autônomas aqui referidas sejam vendidas, o respectivo produto será destinado ao pagamento do crédito do BADESC, procedendo-se na amortização das parcelas que se vencerem por último ou amortizado diretamente no saldo devedor para reduzir o valor das parcelas futuras, até a quitação integral do crédito, descontados, naturalmente, os valores que já tenham sido pagos conforme o cronograma previsto nos itens acima;
- (x) Honorários Advocatícios do BADESC: Em vista do acordo não serão cobrados pelo BADESC como forma de fomentar os acordos judiciais. Contudo, em caso de inadimplência deste, serão devidos na continuidade da ação de execução;
- (xi) Honorários Advocatícios do procurador dos executados: Serão suportados por estes, incluindo eventuais sucumbências contra o BADESC.
- (xii) Custas Processuais: Serão suportadas pelos executados em todos os processos que serão suspensos em função deste plano modificativo, incluindo embargos à execução e desconsideração da personalidade jurídica;
- (xiii) Demais cláusulas cedulares não expressamente alteradas por esse PRJ, permanecem inalteradas.

4.2.2 BADESC – Plano de Pagamento Alternativo

Se por qualquer motivo, não relacionado à omissão da recuperanda, não for possível a concretização da alienação fiduciária do imóvel matrícula 9592 do 1º CRI de Timbó – SC no prazo estipulado pelo item anterior, permanecerá a hipoteca atualmente incidente e o pagamento se dará da seguinte forma:

- (i) Atualização dos créditos: o crédito será atualizado pela correção monetária da TJLP + juros remuneratórios de 4,9% (quatro vírgula nove por cento) ao ano a partir da data base de 05/04/2018, até a data de aprovação do PRJ em AGC, descontando-se os pagamentos realizados;
- (ii) Prazo Total para Pagamento: 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, com vencimento no dia 15 de cada mês, sendo:
- (iii) Carência: 24 (vinte e quatro) meses, com pagamento mensal dos encargos financeiros a iniciar dia 15 do mês subsequente ao da aprovação do PRJ Modificativo em AGC;



- (iv) Amortização do principal: 96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas com início no mês subsequente ao término do período de carência;
- (v) Sistema de Amortização: Tabela PRICE;
- (vi) Encargos financeiros no período de adimplência: TJLP + 6,5% (seis vírgula cinco por cento) ao ano;
- (vii) Encargos financeiros no período de inadimplência: em caso de inadimplência das parcelas previstas acima, incidirão, além dos encargos da adimplência, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), não cumulada com os juros moratórios;
- (viii) Capitalização dos Encargos: mensal;
- (ix) Garantias fidejussórias: inclusão no polo passivo da ação de execução, como avalista/interveniente, a empresa BLUE HILL HOTEL EIRELI, CNPJ: 22.342.259/0001- 53; as execuções, contudo, serão suspensas a partir da aprovação do PRJ Modificativo em AGC, somente sendo retomadas em caso de descumprimento do quanto aqui estipulado;
- (x) Amortização/liquidação antecipada: na medida em que as unidades autônomas aqui referidas sejam vendidas, o respectivo produto será destinado ao pagamento do crédito do BADESC, procedendo-se na amortização das parcelas que se vencerem por último ou amortizado diretamente no saldo devedor para reduzir o valor das parcelas futuras, até a quitação integral do crédito, descontados, naturalmente, os valores que já tenham sido pagos conforme o cronograma previsto nos itens acima;
- (xi) Honorários Advocatícios do BADESC: Em vista do acordo não serão cobrados pelo BADESC como forma de fomentar os acordos judiciais. Contudo, em caso de inadimplência deste, serão devidos na continuidade da ação de execução;
- (xii) Honorários Advocatícios do procurador dos executados: Serão suportados por estes, incluindo eventuais sucumbências contra o BADESC;
- (xiii) Custas Processuais: Serão suportadas pelos executados em todos os processos que serão suspensos em função deste plano modificativo, incluindo embargos à execução e desconsideração da personalidade jurídica;
- (xiv) Demais cláusulas cedulares não expressamente alteradas por esse PRJ, permanecem inalteradas.



4.2.3 Majoração ou inclusão de Créditos

- (i) Na hipótese de majoração de qualquer Crédito com Garantia Real, ou inclusão de novo Crédito com Garantia Real, em decorrência de eventual impugnação de crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o respectivo valor (em caso de inclusão) ou valor adicional (em caso de majoração) será pago nos termos da cláusula 4.3.2, computando-se o prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão ou majoração do Crédito com Garantia Real.
- (ii) Contestações de classificação. Créditos com Garantia Real que tenham a sua classificação contestada pelas Recuperandas, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de realizada manifestação conjunta ou proferida sentença que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE. O respectivo valor (em caso de inclusão) ou valor adicional (em caso de majoração) será pago nos termos da cláusula 4.3.1, a partir da data do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão ou majoração do Crédito com Garantia Real.
- (iii) A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito com Garantia Real na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor com Garantia Real cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de parcelas já pagas.

4.3. Créditos Classe III:

CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

4.3.1 SUB-CLASSE: INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Os Créditos Classe III, Sub-Classe Instituições Financeiras serão pagos de acordo com as seguintes condições:

- (i) Pagamento: 20% (vinte) por cento do valor do crédito conforme quadro de credores consolidado;
- (ii) Prazo Total para Pagamento: 240 (quarenta) meses, em 40 (quarenta) prestações semestrais, com vencimento no último dia de cada semestre. O primeiro pagamento ocorrerá no último dia do semestre subsequente ao da homologação do PRJ.
- (iii) Prestações de Amortizações:
10% (dez por cento) do saldo devedor, que será pago em 4 (quatro) semestres a partir do



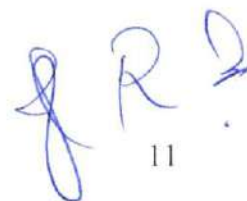
semestre subsequente a homologação do PRJ, cabendo a cada semestre o pagamento pro-rata de 2,5% (dois vírgula, cinco por cento);

90% (noventa por cento) do saldo devedor, será pago em 36 (trinta e seis) semestres, cabendo a cada semestre o pagamento pro-rata de 2,3684% (dois vírgula, trinta e seis e oitenta quatro por cento).

- (iv) Sistema de Amortização: Tabela PRICE, com capitalização mensal;
- (v) Encargos financeiros no período de inadimplência: TR + 3,0% (três vírgula zero por cento) ao ano;
- (vi) Encargos financeiros no período de inadimplência: em caso de inadimplência das parcelas previstas acima, incidirão, além dos encargos da inadimplência, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), não cumulada com os juros moratórios;
- (vii) Capitalização dos Encargos: mensal;
- (viii) Amortização/liquidação antecipada: depois de quitado o crédito do BADESC, que é o garantido pela hipoteca do imóvel, o produto da alienação das unidades autônomas será destinado a rateio entre os demais credores (rateio proporcional ao valor do crédito), observada a seguinte ordem: (1º) Créditos Classe I; (2º) Créditos Classe II; (3º) Créditos Classes III e IV. Serão amortizadas as parcelas que se vencerem por último, até a quitação integral do crédito, descontados, naturalmente, os valores que já tenham sido pagos conforme o cronograma previsto nos itens acima.

4.3.2 – SUB-CLASSE: FORNECEDORES

- (i) Pagamento: 20% (vinte) por cento do valor do crédito conforme quadro de credores consolidado;
- (ii) Prazo Total para Pagamento: 240 (quarenta) meses, em 40 (quarenta) prestações semestrais, com vencimento no último dia de cada semestre. O primeiro pagamento ocorrerá no último dia do semestre subsequente ao da homologação do PRJ.
- (iii) Prestações de Amortizações:
10% (dez por cento) do saldo devedor, que será pago em 4 (quatro) semestres a partir do semestre subsequente a homologação do PRJ, cabendo a cada semestre o pagamento pro-rata de 2,5% (dois vírgula, cinco por cento);



11

90% (noventa por cento) do saldo devedor, será pago em 36 (trinta e seis) semestres, cabendo a cada semestre o pagamento pro-rata de 2,3684% (dois virgula, trinta e seis e oitenta quatro por cento).

- (iv) Sistema de Amortização: Tabela PRICE, com capitalização mensal;
- (v) Encargos financeiros no período de adimplência: TR + 3,0% (três virgula zero por cento) ao ano;
- (vi) Encargos financeiros no período de inadimplência: em caso de inadimplência das parcelas previstas acima, incidirão, além dos encargos da adimplência, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), não cumulada com os juros moratórios;
- (vii) Capitalização dos Encargos: mensal;
- (viii) Amortização/liquidação antecipada: depois de quitado o crédito do BADESC, que é o garantido pela hipoteca do imóvel, o produto da alienação das unidades autônomas será destinado a rateio entre os demais credores (rateio proporcional ao valor do crédito), observada a seguinte ordem: (1º) Créditos Classe I; (2º) Créditos Classe II; (3º) Créditos Classes III e IV. Serão amortizadas as parcelas que se vencerem por último, até a quitação integral do crédito, descontados, naturalmente, os valores que já tenham sido pagos conforme o cronograma previsto nos itens acima.

4.3.3 Credores Quirografários com Impugnação.

Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Impugnação de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins de sustentar que seriam extraconcursais – somente receberão pagamentos quando:

- (i) For estabelecido, em conjunto com o GRUPO REUTER, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido;
- (ii) Houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito.

4.3.4 Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários

Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual impugnação/habilitação de crédito ou do julgamento de qualquer ação

12



judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 4.3.2 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

4.4. Créditos Classe IV:

MICRO EMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

4.4.1. Os Créditos Classe IV serão pagos de acordo como o seguinte:

- (i) Pagamento: 20% (vinte) por cento do valor do crédito conforme quadro de credores consolidado;
- (ii) Prazo Total para Pagamento: 240 (quarenta) meses, em 40 (quarenta) prestações semestrais, com vencimento no último dia de cada semestre. O primeiro pagamento ocorrerá no último dia do semestre subsequente ao da homologação do PRJ.
- (iii) Prestações de Amortizações:
10% (dez por cento) do saldo devedor, que será pago em 4 (quatro) semestres a partir do semestre subsequente a homologação do PRJ, cabendo a cada semestre o pagamento pro-rata de 2,5% (dois virgula, cinco por cento);
90% (noventa por cento) do saldo devedor, será pago em 36 (trinta e seis) semestres, cabendo a cada semestre o pagamento pro-rata de 2,3684% (dois virgula, trinta e seis e oitenta quatro por cento).
- (iv) Sistema de Amortização: Tabela PRICE, com capitalização mensal;
- (v) Encargos financeiros no período de adimplência: $TR + 3,0\%$ (três virgula zero por cento) ao ano;
- (vi) Encargos financeiros no período de inadimplência: em caso de inadimplência das parcelas previstas acima, incidirão, além dos encargos da adimplência, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), não cumulada com os juros moratórios;
- (vii) Capitalização dos Encargos: mensal;
- (viii) Amortização/liquidação antecipada: depois de quitado o crédito do BADESC, que é o garantido pela hipoteca do imóvel, o produto da alienação das unidades autônomas será destinado a rateio entre os demais credores (rateio proporcional ao valor do crédito), observada a seguinte ordem: (1º) Créditos Classe I; (2º) Créditos Classe II; (3º) Créditos Classes III e IV. Serão amortizadas as parcelas que se vencerem por último, até a quitação

integral do crédito, descontados, naturalmente, os valores que já tenham sido pagos conforme o cronograma previsto nos itens acima.

4.4.2 Antecipação de pagamento dos Créditos de ME e EPP

O GRUPO REUTER poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos de ME e EPP, desde que tal pagamento seja realizado de forma pro rata para todos os Credores de ME e EPP.

4.4.3 Majoração ou inclusão de Créditos de ME e EPP

Somente serão pagos Créditos de ME e EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito de ME e EPP, ou inclusão de novo Crédito de ME e EPP, em decorrência de eventual impugnação ou habilitação de crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago de forma proporcional nas parcelas remanescentes. Caso todas as parcelas dos Créditos de ME e EPP já tenham sido pagas, o valor adicional decorrente da majoração de qualquer Crédito ME e EPP ou da inclusão de novo Crédito ME e EPP será integralmente pago no prazo de até 90 (noventa) dias a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que reconhecer a inclusão do Crédito de ME e EPP na Lista de Credores.

4.5 Credores Colaborativos ou Estratégicos

Os credores das classes III e IV, poderão se habilitar para continuar o fornecimento de produtos e serviços, em condições reais de mercado, no que se refere a preço e prazos de entrega; logo, a proposta não tem fim apenas de paridade, mas também de respeito com todos os credores, eis que será aberto a toda coletividade dos credores. Para a habilitação, será necessário que o credor, ora chamado de Credor Colaborativo ou Estratégico, faça uma oferta por escrito às recuperandas, a qual, se atender as condições de mercado que possibilitem a parceria, bem como atendam às necessidades da recuperanda (i.e., efetivamente sejam serviços ou produtos úteis e necessários à recuperanda, que se reserva o direito de não aceitar a proposta de fornecimento produtos ou serviços de que não necessite ou em condições que não sejam favoráveis), poderá ser aceita e documentada na Recuperação Judicial, mediante termo específico a ser firmado entre as partes, bilateralmente.

Cabe destacar o estudo de FÁBIO ULHOA COELHO, em “O credor colaborativo na recuperação judicial” (In TOLEDO, P.F.C.S. e SÁTIRO, F. Direito das Empresas em Crise: problemas e soluções. São Paulo: Quartier Latin, 2012, p. 113- 115):

“Se, neste cenário de total carência de crédito ou outras formas de apoio, alguém concorda em ajudar o empresário em dificuldades, ele está agindo de modo diametralmente oposto ao da generalidade dos demais agentes econômicos; e, no mínimo, pondo ao lado momentaneamente seus interesses imediatos, por acreditar que aquele gesto será decisivo para a recuperação da empresa do devedor e posterior satisfação da dívida.

Deve-se atentar para a singularidade do gesto do credor colaborativo em razão de sua importância crucial para a tentativa de superação da crise naquela empresa - que interessa, muitas vezes, à própria economia local, regional ou nacional. Pode-se afirmar, sem receio algum de exagerar no dimensionamento dessa importância, que o credor colaborativo costuma ser a derradeira chance de se contornar a falência.

O credor colaborativo assume um risco anormal, sensivelmente mais agravado do que o assumido pela generalidade dos concedentes de crédito que operam no mesmo segmento de mercado. Estando o tomador do crédito em sabido estado de crise, a probabilidade de inadimplência é muito elevada. Claro que o credor colaborativo aposta fortemente, ao contrário dos demais agentes, na superação da crise pelo devedor ou em alguma forma de recuperação de seu crédito.”

Os Credores Colaborativos e Estratégicos irão aderir a uma proposta adicional de aceleração de amortização, contribuindo de forma específica para a concretização dos fins da recuperação judicial, recebendo um tratamento diferenciado que torna perfeita a aplicação do princípio “par condicio creditorum”, pois como “parceiro” que assume risco maior e aposta na recuperação da empresa, acaba também beneficiando direta e indiretamente todos os demais.

As seguintes condições são estabelecidas para pagamento dos Credores Colaborativos:

- (i) Atualização dos créditos: o crédito será atualizado pela correção monetária da TJLP + juros remuneratórios de 0,3% (zero vírgula três por cento) ao mês a partir da data base de 05/04/2018, até a data de aprovação do PRJ em AGC, descontando-se os pagamentos realizados;
- (ii) Pagamento: 70% (setenta) por cento do valor do crédito conforme quadro de credores consolidado;
- (iii) Prazo Total de Pagamento: 120 (cento e vinte) meses, com vencimento no dia 15 (quinze) de cada mês;

15
R

- (iv) Início dos pagamentos: ao término de 12 (doze) meses contados da homologação do PRJ Modificativo;
- (v) Sistema de Amortização: Tabela PRICE, com capitalização anual;
- (vi) Atualização Monetária: TR + 12% (doze por cento) ao ano;
- (vii) Encargos de inadimplência: em caso de inadimplência das parcelas previstas no presente item, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento ao mês) e multa de 2% (dois por cento), não cumulada com os juros moratórios;
- (viii) Amortização/liquidação antecipada: depois de quitado o crédito do BADESC, que é o garantido pela hipoteca do imóvel, o produto da alienação das unidades autônomas será destinado a rateio entre os demais credores (rateio proporcional ao valor do crédito), observada a seguinte ordem: (1º) Créditos Classe I; (2º) Créditos Classe II; (3º) Créditos Classes III e IV. Serão amortizadas as parcelas que se vencerem por último, até a quitação integral do crédito, descontados, naturalmente, os valores que já tenham sido pagos conforme o cronograma previsto nos itens acima.

5. Restruturação de Créditos

- (i) O PRJ, observado o disposto no artigo 61 da LFRE, implica em novação, em relação ao GRUPO REUTER, de todos os Créditos Concurais e os Créditos Extraconcurais Aderentes, que serão pagos pelo GRUPO REUTER nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concurais e de Credores Extraconcurais Aderentes, ainda que os contratos que deram origem disponham de maneira diferente.

Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do GRUPO REUTER que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis aos Credores Concurais e aos credores Extraconcurais Aderentes, ficando sujeitas aos termos do PRJ;

- (ii) Sub-Rogação. Haverá sub-rogação pela integralidade do Crédito, se uma das Recuperandas efetuar o pagamento de Crédito no qual outra Recuperanda originalmente era o devedor principal ensejando a quitação de parte ou da totalidade do Crédito, sub-rogando-se, portanto, na totalidade do Crédito Remanescente após o pagamento (Código Civil, arts. 346e 347);

- (iii) Forma de pagamento. Os Créditos Concursais devem ser pagos, nos termos deste PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o GRUPO REUTER e o respectivo Credor Concursal;
- (iv) Informação das contas bancárias. Os Credores que pretendem receber os pagamentos devem informar ao GRUPO REUTER suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no PRJ, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito endereçada ao GRUPO REUTER. Os pagamentos que não forem realizados em razão dos Credores não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do respectivo pagamento;
- (v) Início dos prazos para pagamento. Os prazos previstos para pagamento dos Créditos, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, salvo se disposto em contrário, somente terão início a partir da publicação da decisão estabelecendo a Homologação Judicial do PRJ;
- (vi) Data do pagamento. Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ, estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte;
- (vii) Antecipação de pagamentos. O GRUPO REUTER poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos componentes de cada classe ou subclasse de Credores cujo pagamento for antecipado, exceto se tal antecipação decorrer da alienação de ativo que constitua Garantia Real ou Garantia Fiduciária, hipóteses em que o Credor titular da garantia poderá, a critério do GRUPO REUTER, se beneficiar de maneira

exclusiva na forma desse PRJ, limitado ao valor da Garantia Real ou da Garantia Fiduciária, ou, ainda, decorrente de acordo que importe em liberação, total ou parcial, imediata de valores originalmente bloqueados em favor do GRUPO REUTER;

- (viii) Valor mínimo da parcela. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos;
- (ix) Compensação. O GRUPO REUTER poderá compensar a seu critério os Créditos Concursais com créditos detidos por quaisquer das Recuperandas frente aos respectivos Credores Concursais, até o valor de referidos Créditos Concursais, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente PRJ;
- (x) Créditos que atualmente estão sendo demandados através de medida judicial ou administrativa, que ainda se encontram em fase de conhecimento, ou que venham a ser objeto de demanda judicial ou administrativa futuras, que tenham crédito com fato gerador do dia e anteriores ao pedido de recuperação judicial (04/04/2018), devem obrigatoriamente se subordinar ao presente plano;
- (xi) Créditos Extraconcursais. Os titulares de Créditos Extraconcursais, poderão optar por receber seus Créditos Extraconcursais mediante procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial aplicáveis ao respectivo crédito, hipótese em que não serão aplicáveis as condições do PRJ, ou poderão optar por receber seus Créditos em quaisquer das formas estabelecidas para pagamento desses Créditos Extraconcursais e/ou para pagamento dos Credores Quirografários neste PRJ, exceção feita aos casos em que, a qualquer momento, parte ou a totalidade do Crédito tiver sido objeto de acordo(s) realizado(s) para reestruturação desses mesmos Créditos Extraconcursais, de forma que as restrições patrimoniais acordadas, realizadas ou mantidas nos referidos acordos celebrados com Credores Extraconcursais prevalecerão e não serão afetadas pelos termos deste PRJ, ainda que pendentes de Homologação Judicial do PRJ;
- (xii) Créditos Intragrupo. Os Créditos Intragrupo (i) poderão ser compensados ou cedidos entre as Recuperandas, a qualquer momento e a exclusivo critério do GRUPO REUTER; e (ii) poderão ser objeto de aumento de capital nas sociedades que compõem o GRUPO REUTER (à exclusivo critério do GRUPO REUTER), a qualquer momento. Eventuais

compensações de Crédito Intragrupo já realizadas desde a Data do Pedido são neste ato ratificadas para todos os fins de direito;

- (xiii) Base para Pagamentos. Todos os pagamentos estabelecidos no PRJ consideram, como premissa, o Crédito (Concursal ou Extraconcursal), na Data do Pedido, de modo que, ao aderir ao PRJ, o Credor (Concursal ou Extraconcursal) concordará, automaticamente, em receber os seus Créditos de acordo com o valor na Data do Pedido, sem ajustes decorrentes de variação cambial, juros e correção, posteriores à Data do Pedido, salvo se expressamente definido nesse PRJ.

6. Condições de Pagamentos – Disposições gerais

- (i) Vinculação do PRJ. As disposições do PRJ vinculam o GRUPO REUTER e os Credores Concurtais, bem como os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do PRJ;
- (ii) Extinção de processos judiciais ou arbitrais. Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as execuções judiciais decorrentes de Créditos Concurtais em curso contra o GRUPO REUTER e seus sócios, avalistas e fiadores serão suspensas;
- (iii) Garantias, Coobrigados e Garantidores. Com a Homologação Judicial do PRJ, com exceção das garantias estabelecidas no PRJ, as demais, embora mantidas, terão a exigibilidade suspensa, com exceção daquelas relativas a Créditos Extraconcurtais. Serão igualmente suspensas a exigibilidade dos Créditos contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores;
- (iv) Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida. Os processos de conhecimento ajuizados por Credores Concurtais que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Concursal, ocasião em que o Credor Concursal deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ. Em nenhuma hipótese haverá pagamento de Credor Concursal de forma diversa da estabelecida no PRJ, inclusive em ações judiciais ajuizadas que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do PRJ ou que forem ajuizadas após a Homologação Judicial do PRJ;

- (v) Modificação do PRJ na AGC. Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pelo GRUPO REUTER a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do PRJ, vinculando o GRUPO REUTER e todos os Credores Concurais, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo GRUPO REUTER e sejam submetidos à votação na AGC, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, caput ou §1º, da LFRE;
- (vi) Julgamento posterior de Impugnações de Crédito. Salvo se houver previsão em contrário, Credores Concurais que tiverem seus Créditos Concurais alterados por meio de decisão judicial proferida em impugnação de crédito em data posterior ao início dos pagamentos não terão o direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados. Fica assegurado seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor integral fixado na decisão judicial então vigente ou, se a habilitação de crédito tiver sido retardatária, pelo valor proporcional;
- (vii) Cessões de créditos. Após a Aprovação do PRJ, os Credores Concurais poderão ceder seus Créditos Concurais a outros Credores ou a terceiros, e a respectiva cessão produzirá efeitos a partir da notificação do GRUPO REUTER, nos termos do Código Civil. O cessionário que receber o Crédito Concursal cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Concursal;
- (viii) Sub-rogações. Créditos relativos ao direito de regresso contra o GRUPO REUTER, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de Créditos Concurais, serão pagos nos termos estabelecidos no PRJ. O Credor por sub-rogação será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Concursal;
- (ix) Quitação. Com o pagamento nos termos definidos neste PRJ, os respectivos Credores outorgarão automaticamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação em favor do GRUPO REUTER relativamente aos Créditos que forem reestruturados no âmbito do PRJ, seja por concursalidade ou por adesão, conforme o caso, de qualquer natureza, abrangendo inclusive multas, encargos financeiros, ou quaisquer outras despesas incorridas pelo Credor, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título;
- (x) Supressão da Garantia Real. Após liquidação da dívida dos Credores com Garantia Real, as garantias hipotecárias, pignoratícias e anticréticas incidentes sobre os bens de

propriedade do GRUPO REUTER restarão suprimidas, devendo os competentes registros serem oficiados pelo Juízo da Recuperação para que procedam com o levantamento das garantias reais;

- (xi) Prevalência do interesse dos Credores face aos interesses dos Sócios e titulares de garantias fiduciárias. O PRJ poderá conter medidas societárias que visem a privilegiar os interesses dos Credores, independentemente da vontade de Sócios ou detentores de garantias fiduciárias de quotas sociais do GRUPO REUTER, estando o GRUPO REUTER autorizado a adotar todas as medidas necessárias para consecução de sua reestruturação.

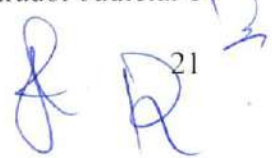
7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Abrangência dos efeitos do PRJ Modificativo. O presente PRJ Modificativo produz efeitos em relação a todas as Obrigações Sujeitas aos efeitos da recuperação judicial nos termos do art. 49 da Lei 11.101/05, estejam elas relacionadas ou não no Quadro de Credores.

7.2. Novação das obrigações abrangidas pelo PRJ Modificativo. Uma vez que o presente PRJ Modificativo seja aprovado pelos credores, na forma da Lei 11.101/05, e seja, ato contínuo, concedida a recuperação pelo Juízo da Recuperação nos termos do art. 58 da Lei 11.101/05, todas as Obrigações Sujeitas se considerarão por inteiramente novadas nas condições aqui e termos aqui dispostos, para os efeitos expressamente previstos no art. 59 da Lei 11.101/05 e art. 360 e seguintes do Código Civil, no que aplicáveis; a novação não alcança a pessoa dos avalistas, exceto onde expressa e especificamente previsto no presente PRJ Modificativo, sendo certo, no entanto, que a partir da aprovação do PRJ Modificativo, todas as ações e execuções contra estes movidas em razão de créditos sujeitos aos efeitos do presente PRJ Modificativo serão imediata e automaticamente suspensas, bem como cancelados protestos e inscrições em cadastros restritivos (SPC, SERASA etc.), enquanto o PRJ Modificativo estiver em cumprimento.

7.3. Despesas processuais. Salvo se disposto em contrário, cada parte arcará com os honorários de seus respectivos procuradores em todas as demandas que envolvam créditos abrangidos por este PRJ Modificativo; as custas tocarão à parte a quem incumbiam na data da aprovação do PRJ Modificativo em AGC, salvo se expressamente definido em contrário nesse PRJ.

7.4. Cessão de Créditos. Após a Concessão da RJ, os Credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, devendo comunicar a Recuperanda, o Administrador Judicial e

 21

o Juízo da Recuperação, se realizada antes do encerramento da Recuperação Judicial. Após o encerramento da Recuperação Judicial, as cessões serão comunicadas exclusivamente à Recuperanda.

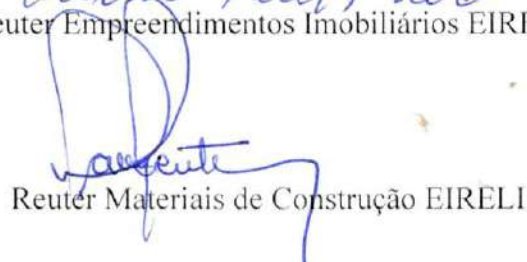
7.5. Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste PRJ Modificativo deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

7.6. Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este PRJ Modificativo serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial. Após o encerramento da Recuperação Judicial as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este PRJ Modificativo serão resolvidas pelo foro da Comarca de Timbó - SC.

Timbó, 1 de dezembro de 2021.


Blue Hill Hotel EIRELI


Reuter Empreendimentos Imobiliários EIRELI


Reuter Materiais de Construção EIRELI

ANEXO I

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira



Grupo Reuter em Recuperação Judicial

Blue Hill Hotel EIRELI

Reuter Empreendimentos Imobiliários EIRELI

Reuter Materiais de Construção EIRELI

ÍNDICE

I – INTRODUÇÃO	3
II – BLUE HILL	4 - 5
III – REUTER EMPREENDIMENTOS.....	6
IV – REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	7
V – GRUPO REUTER CONSOLIDADO	8
VI – PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	9
VII – PARECER E CONCLUSÃO	10

INTRODUÇÃO

1. LAUDO DE VIABILIDADE - OBJETIVOS

O presente Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira tem por objetivo analisar o Plano de Recuperação Judicial Modificativo e apresentar as projeções das operações do Grupo Reuter no período de 2021-2041.

As premissas no período compreendido no Plano de Negócios, tem como base o histórico de resultados operacionais alcançados pelas empresas nos últimos anos.

i – As empresas do Grupo Reuter apresentam um modificativo do PRJ, para conformar com o novo Quadro de Credores, as condições acordadas com a maioria dos credores e na melhoria do plano de pagamentos.

ii – Que o Plano de Recuperação cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa (LFR));

iv. O Grupo Reuter submeterá o Plano de Recuperação Judicial Modificativo à aprovação da assembleia geral de credores “Assembleia de Credores”, a ser convocada nos termos do art. 56 da Lei de Falências, e à homologação judicial.

2. DO LAUDO VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

As premissas do Plano de Negócios estão em conformidade com as normas de contabilidade e suas projeções são baseadas no histórico de atividades das empresas do Grupo Reuter.

O Plano de Recuperação Judicial Modificativo foi preparado pela direção do Grupo Reuter e pelos seus assessores financeiros e consultores jurídicos, de forma conservadora, com consistência dos demonstrativos e projeções financeiras e principalmente da capacidade de pagamento aos credores.

3. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Grupo Reuter é representado pelas empresas: **Blue Hill Hotel**, no setor de hotelaria; a **Reuter Empreendimentos Imobiliários**, opera na incorporação e construção de imóveis residenciais de padrão médio, e a **Reuter Materiais de Construção**, que opera no comércio de materiais de construção, revestimentos, louças e ferragens.

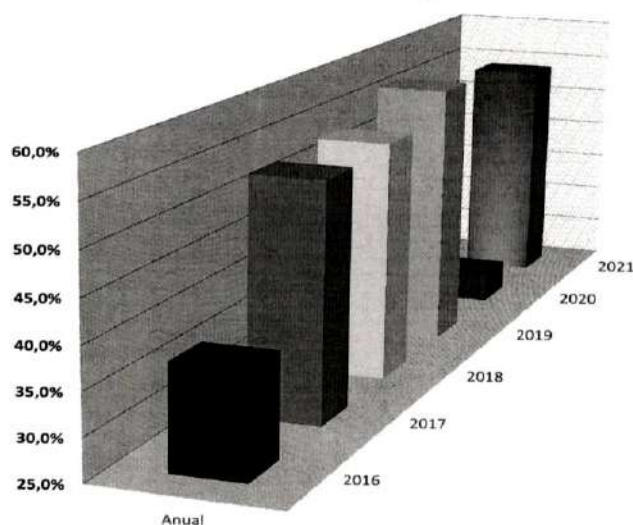
O Plano de Negócios utiliza os indicadores macroeconômicos cobrindo as taxas de inflação, Taxa de Juros Básico do BACEN, CUB do Sinduscon/SC.

3.1. BLUE HILL HOTEL EIRELI

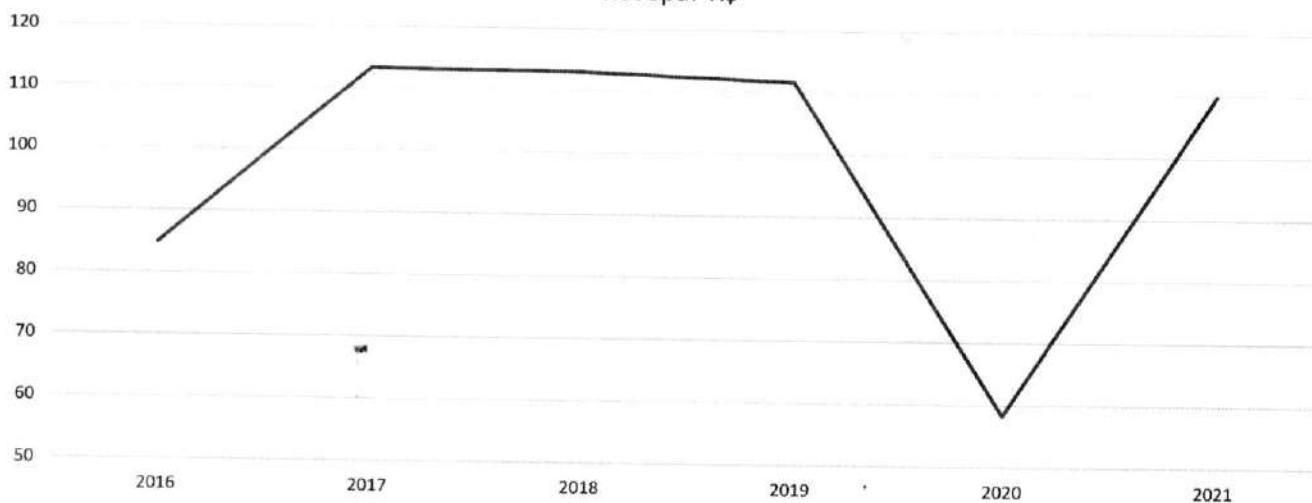
No Blue Hill, a retomada das atividades operacionais são projetadas a partir do segundo semestre de 2021 e tem um crescimento acentuado a partir de 2022, com a volta gradual do turismo e de negócios após a turbulência da Pandemia, e com a regularização da imunização da população contra o COVID-19.

O crescimento da taxa de ocupação foi interrompida em 2020, período que atingiu a taxa anual de 28.7%, causado pela pandemia do COVID-19. A queda na ocupação foi em torno de 50% comparado com o ano de 2019 que foi de 57.3%.

Evolução da Taxa % de Ocupação



Revepar R\$



As projeções dos Demonstrativos Financeiros no período de 2021 à 2041, foram suportadas pelas previsões operacionais, considerando a recuperação da ocupação no nível de 54.9% em 2021, estando ainda menor que a taxa de ocupação de 57.3% em 2019.

O Quadro abaixo mostra a evolução da ocupação de 2021 à 2026, no qual se verifica um aumento progressivo na taxa de ocupação para 2022 com um aumento em torno de 10% yoy e atingindo a taxa de ocupação média normatizada de 65% somente em 2025.

Resultados Operacionais	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Taxa de Ocupação Acumulada	54,91%	60,40%	62,22%	62,22%	65,13%	65,13%
UH do Hotel (60 * dias do mês)	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900
UH Disponíveis	8.944	7.723	7.279	7.279	6.641	6.641
UH Alugadas:						
- UH Ocupação Simples	5.847	6.432	6.625	6.625	6.956	6.956
- UH Ocupação Dupla	4.942	5.436	5.599	5.599	5.879	5.879
- UH Ocupação Triple/Superior	1.237	1.361	1.401	1.401	1.429	1.429
Total UH Alugadas	12.026	13.229	13.626	13.626	14.264	14.264
Total UH Alugadas Acumulado	12.026	13.229	13.626	13.626	14.264	14.264
- Total Individuos	11.704	11.931	12.528	12.528	12.528	12.528
- Total Grupos	1.252	1.277	1.341	1.341	1.341	1.341
UH Bloqueadas	930	948	996	996	996	996
Total UH	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900
Hóspedes Adultos	18.538	20.391	21.003	21.003	21.987	21.987
Hóspedes Crianças 1 (5-12)	1.267	1.393	1.435	1.435	1.502	1.502
Hóspedes Crianças 2 (0-5)	11	13	13	13	14	14
Total Hóspedes Pagantes	19.816	21.797	22.451	22.451	23.503	23.503
Hóspedes Cortesia	85	88	92	97	102	107
Hóspedes Uso da casa/Day use	61	63	66	69	72	76
Total Hóspedes Pagantes e não	19.962	21.948	22.609	22.617	23.678	23.686
Diária média por uh ocupada	200,00	230,00	240,00	251,00	262,00	274,00
Revepar Total	109,83	138,93	149,32	156,16	170,65	178,46

Anexo i - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2021 / 2031

Anexo ii - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2032 / 2041

Anexo iii - Fluxo de Caixa – 2021 / 2031

Anexo iv - Fluxo de Caixa – 2032 / 2041

BLUE HILL HOTEL EIRELI – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2021 / 2031
Anexo i

Demonstrativo de Resultados (DRE) R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Receita de Vendas											
Venda de Produtos e Serviços	2.891	3.660	3.934	4.114	4.497	4.702	4.909	5.132	5.356	5.596	5.839
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas	2.891	3.660	3.934	4.114	4.497	4.702	4.909	5.132	5.356	5.596	5.839
Custo de Vendas											
Custo de Produtos Vendidos	(405)	(512)	(551)	(576)	(630)	(658)	(687)	(718)	(750)	(784)	(817)
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas de Produtos	(404,70)	(512,37)	(550,82)	(575,99)	(629,52)	(658,27)	(687,23)	(718,42)	(749,84)	(783,50)	(817,42)
Lucro Bruto:											
Venda de Produtos e Serviços	2.486	3.147	3.384	3.538	3.867	4.044	4.222	4.413	4.606	4.813	5.021
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	2.486	3.147	3.384	3.538	3.867	4.044	4.222	4.413	4.606	4.813	5.021
Despesas Operacionais, Admin e de Vendas	(1.989)	(2.070)	(2.146)	(2.237)	(2.341)	(2.501)	(2.605)	(2.716)	(2.833)	(2.954)	(3.081)
Lucro Operacional (EBIT)	497	1.077	1.238	1.302	1.526	1.542	1.617	1.697	1.774	1.858	1.940
Receitas/(Despesas) Financeiras	(70)	(73)	(76)	(80)	(83)	(87)	(91)	(95)	(99)	(104)	(108)
Juros da Repactuação	(2.180)	(681)	(722)	(720)	(702)	(684)	(663)	(640)	(615)	(588)	(558)
Lucro Real (antes de Impostos)	(1.754)	324	440	502	740	772	863	962	1.059	1.167	1.274
Impostos Simples Nacional	(432)	(580)	(634)	(669)	(743)	(787)	(827)	(895)	(963)	(1.036)	(1.109)
Lucro Líquido	(2.186)	(257)	(194)	(166)	(2)	(15)	36	67	96	131	165
EBITDA	884	1.359	1.508	1.477	1.701	1.720	1.793	1.875	1.954	2.042	2.126

BLUE HILL HOTEL – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2032 / 2041
Anexo ii

Demonstrativo de Resultados (DRE) R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Receita de Vendas										
Venda de Produtos e Serviços	6.111	6.386	6.677	6.985	7.295	7.621	7.964	8.324	8.702	9.081
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas	6.111	6.386	6.677	6.985	7.295	7.621	7.964	8.324	8.702	9.081
Custo de Vendas										
Custo de Produtos Vendidos	(856)	(894)	(935)	(978)	(1.021)	(1.067)	(1.115)	(1.165)	(1.218)	(1.271)
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas de Produtos	(855,60)	(894,07)	(934,82)	(977,87)	(1.021,25)	(1.066,95)	(1.115,01)	(1.165,42)	(1.218,22)	(1.271,41)
Lucro Bruto:										
Venda de Produtos e Serviços	5.256	5.492	5.742	6.007	6.273	6.554	6.849	7.159	7.483	7.810
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	5.256	5.492	5.742	6.007	6.273	6.554	6.849	7.159	7.483	7.810
Despesas Operacionais, Admin e de Vendas	(3.213)	(3.350)	(3.494)	(3.645)	(3.801)	(3.965)	(4.136)	(4.315)	(4.506)	(4.646)
Lucro Operacional (EBIT)	2.043	2.142	2.248	2.362	2.472	2.590	2.714	2.845	2.978	3.164
Receitas/(Despesas) Financeiras	(113)	(118)	(124)	(129)	(135)	(141)	(147)	(154)	(161)	(168)
Juros da Repactuação	(525)	(489)	(449)	(405)	(357)	(304)	(247)	(183)	(114)	(37)
Lucro Real (antes de Impostos)	1.405	1.535	1.676	1.828	1.980	2.144	2.320	2.507	2.703	2.958
Impostos Simples Nacional	(1.192)	(1.275)	(1.364)	(1.458)	(1.552)	(1.652)	(1.756)	(1.866)	(1.981)	(2.097)
Lucro Líquido	213	260	312	370	428	492	563	641	722	862
EBITDA	2.230	2.330	2.438	2.553	2.664	2.783	2.908	3.041	3.179	3.313

BLUE HILL HOTEL – FLUXO DE CAIXA – 2021 / 2031

Anexo iii

ANÁLISE DO CASH FLOW R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lucro Líquido	(2.186)	(257)	(194)	(166)	(2)	(15)	36	67	96	131	165
Depreciação	187	186	174	175	175	177	176	178	181	184	186
Sub-total-1	(1.999)	(71)	(19)	9	173	162	212	245	277	315	351
Contas a Receber	4	(151)	137	(2)	(5)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Estoque	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Aquisições do Ativo Fixo	(14)	(18)	(20)	(21)	(22)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)
Outros Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-2	(11)	(170)	116	(24)	(29)	(27)	(28)	(30)	(31)	(32)	(34)
Fornecedores Novas Compras	17	4	2	1	2	1	1	1	1	1	1
Impostos e Contribuições a Pagar	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)	(147)
Outras Contas a Pagar	(136)	101	275	(4)	106	255	240	380	374	396	364
Trabalhista repactuado	74	(74)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Gar Fiduciária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Bancários Repactuados	2.131	434	372	(176)	(193)	(212)	(232)	(255)	(280)	(307)	(338)
Fornecedores Repactuados	(20)	(23)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Passivos LP	(48)	(48)	(48)	(48)	(48)	(48)	(48)	(192)	(192)	(192)	(192)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Financ bancários	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação-Fornec	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-3	2.000	248	454	(373)	(279)	(151)	(186)	(213)	(243)	(249)	(311)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	(10)	7	551	(388)	(135)	(15)	(2)	3	3	33	7
5. Fluxo de Caixa Acumulado	(10)	(3)	548	160	25	9	7	10	13	46	53

BLUE HILL HOTEL – FLUXO DE CAIXA – 2032 / 2041
Anexo iv

ANÁLISE DO CASH FLOW R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Lucro Líquido	213	260	312	370	428	492	563	641	722	862
Depreciação	187	188	190	191	192	193	195	196	202	150
Sub-total-1	400	448	502	561	620	686	758	837	924	1.011
Contas a Receber	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)
Estoque	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Aquisições do Ativo Fixo	(31)	(32)	(33)	(35)	(36)	(38)	(40)	(42)	(44)	(45)
Outros Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-2	(36)	(37)	(39)	(41)	(42)	(44)	(46)	(48)	(51)	(53)
Fornecedores Novas Compras	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Impostos e Contribuições a Pagar	(147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Contas a Pagar	317	(27)	(20)	14	(60)	(28)	(65)	(66)	(81)	(151)
Trabalhista repactuado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Gar Fiduciária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Bancários Repactuados	(371)	(407)	(447)	(490)	(538)	(591)	(649)	(712)	(782)	(784)
Fornecedores Repactuados	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Outros Passivos LP	(156)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação-Financ bancários	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Fornec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84)
Sub-total-3	(354)	(432)	(465)	(474)	(597)	(617)	(712)	(776)	(860)	(1.062)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	10	(21)	(2)	46	(19)	24	(0)	13	13	(103)
5. Fluxo de Caixa Acumulado	63	42	40	86	67	92	91	104	117	14

3.2. REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

Os novos projetos residenciais estão planejados para início em 2023. Os três primeiros empreendimentos Barcelona, Luxemburgo e Rio de Janeiro estão dimensionados para a construção de 24 unidades por projeto, e os demais empreendimentos foram dimensionados para 40 unidades por projeto.

Reuter Empreendimentos Imobiliários EIRELI

Previsão de Incorporação e Construção de Unidades Habitacionais								
	Residencial Barcelona	Residencial Luxemburgo	Residencial Rio de Janeiro	Residencial Ipanema	Residencial Morro Azul	Residencial Paris	Residencial Roma	Total
UH	24	24	24	40	40	40	40	152
AC M2	1.920	1.920	1.920	4.400	4.400	4.400	4.400	14.660
CUB								
Terreno	-	390.000,00	436.800,00	456.434,00	1.093.148,00	1.142.458,00	1.193.926,00	4.712.766,0
Materiais	R\$ 739,68	1.420.186,00	1.590.608,00	1.662.107,00	3.980.703,00	4.160.267,00	4.347.687,00	17.161.558,0
Mão de Obra	R\$ 1.079,52	2.072.678,00	2.321.399,00	2.425.748,00	5.809.603,00	6.071.686,00	6.345.194,00	25.046.288,0
Admin (Proj/Exec)	R\$ 38,97	R\$ 74.822,00	R\$ 83.801,00	R\$ 87.568,00	R\$ 209.723,00	R\$ 219.183,00	R\$ 229.057,00	904.154,0
Equipamentos	R\$ 3,76	R\$ 7.219,00	R\$ 8.085,00	R\$ 8.448,00	R\$ 20.233,00	R\$ 21.146,00	R\$ 22.099,00	87.230,0
Sub-total	R\$ 1.861,93	R\$ 3.574.905,00	R\$ 4.003.893,00	R\$ 4.183.871,00	R\$ 10.020.262,00	R\$ 10.472.262,00	R\$ 10.944.037,00	43.199.230,0
Comissões	3,00%	R\$ 167.040,00	R\$ 187.085,00	R\$ 195.495,00	R\$ 468.205,00	R\$ 489.325,00	R\$ 511.369,00	2.018.519,0
Outras Desp Adm	8,50%	R\$ 473.280,00	R\$ 530.074,00	R\$ 553.901,00	R\$ 1.326.578,00	R\$ 1.386.418,00	R\$ 1.448.876,00	5.719.127,0
Desp.Finan	4,00%	R\$ 222.720,00	R\$ 249.446,00	R\$ 260.659,00	R\$ 624.272,00	R\$ 652.432,00	R\$ 681.824,00	2.691.353,0
Impostos	5,93%	R\$ 330.182,00	R\$ 369.804,00	R\$ 386.427,00	R\$ 925.483,00	R\$ 967.230,00	R\$ 1.010.804,00	3.989.930,0
Garantia e Outros	5,00%	R\$ 278.400,00	R\$ 311.808,00	R\$ 325.824,00	R\$ 780.340,00	R\$ 815.540,00	R\$ 852.280,00	3.364.192,0
Total Custos		R\$ 5.046.527,00	R\$ 5.652.110,00	R\$ 5.906.177,00	R\$ 14.145.140,00	R\$ 14.783.207,00	R\$ 15.449.190,00	60.982.351,0
Preço de Venda		R\$ 5.568.000,00	R\$ 6.236.160,00	R\$ 6.516.480,00	R\$ 15.606.800,00	R\$ 16.310.800,00	R\$ 17.045.600,00	67.283.840,0
Margem		R\$ 521.473,00	R\$ 584.050,00	R\$ 610.303,00	R\$ 1.461.660,00	R\$ 1.527.593,00	R\$ 1.596.410,00	6.301.489,0
Margem %		9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
Preço médio por UH		R\$ 232.000,00	R\$ 259.840,00	R\$ 271.520,00	R\$ 390.170,00	R\$ 407.770,00	R\$ 426.140,00	R\$ 442.657,00
Preço m2		R\$ 2.900,00	R\$ 3.248,00	R\$ 3.394,00	R\$ 3.547,00	R\$ 3.707,00	R\$ 3.874,00	R\$ 3.874,00
Distribuição do Custo								
Custos Direto		R\$ 3.778.483,00	R\$ 4.231.900,00	R\$ 4.422.127,00	R\$ 10.590.879,00	R\$ 11.068.619,00	R\$ 11.567.260,00	45.659.268,0
Admin e Vendas		R\$ 715.142,00	R\$ 800.960,00	R\$ 836.964,00	R\$ 2.004.506,00	R\$ 2.094.926,00	R\$ 2.189.302,00	8.641.800,0
Despesas Financeiras		R\$ 222.720,00	R\$ 249.446,00	R\$ 260.659,00	R\$ 624.272,00	R\$ 652.432,00	R\$ 681.824,00	2.691.353,0
Impostos		R\$ 330.182,00	R\$ 369.804,00	R\$ 386.427,00	R\$ 925.483,00	R\$ 967.230,00	R\$ 1.010.804,00	3.989.930,0
Total		R\$ 5.046.527,00	R\$ 5.652.110,00	R\$ 5.906.177,00	R\$ 14.145.140,00	R\$ 14.783.207,00	R\$ 15.449.190,00	60.982.351,0

Anexo v - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2021 / 2031

Anexo vi - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2032 / 2041

Anexo vii - Fluxo de Caixa – 2021 / 2031

Anexo viii - Fluxo de Caixa – 2032 / 2041

REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2021 / 2031
Anexo v

Demonstrativo de Resultados (DRE) R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Receita de Vendas POC											
Residencial Jamaica	-	-	1.782	1.837	1.949	-	-	-	-	-	-
Business Center Médio Vale	-	-	-	-	-	1.996	2.058	2.183	-	-	-
Residencial Madrid II	-	-	-	-	-	-	-	-	2.085	2.150	2.281
Residencial Tupiniquim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Babaçu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Atividades	249	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas POC	249	105	1.782	1.837	1.949	1.996	2.058	2.183	2.085	2.150	2.281
Custo de Vendas POC											
Residencial Barcelona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	(1.209)	(1.247)	(1.322)	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	(1.354)	(1.397)	(1.481)	-	-	-
Residencial Ipanema	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.415)	(1.459)	(1.548)
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas POC	-	-	(1.209)	(1.247)	(1.322)	(1.354)	(1.397)	(1.481)	(1.415)	(1.459)	(1.548)
Lucro Bruto:											
Residencial Barcelona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	573	591	626	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	641	661	701	-	-	-
Residencial Ipanema	-	-	-	-	-	-	-	-	670	691	733
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Atividades	249	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	249	105	573	591	626	641	661	701	670	691	733
Despesas Administrativas e de Vendas	(49)	(38)	(228)	(255)	(247)	(281)	(292)	(304)	(318)	(330)	(343)
LAJIDA / EBITDA	200	67	345	335	379	360	369	398	353	361	390

REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2032 / 2041
Anexo vi

Demonstrativo de Resultados R\$ 000	Ano 9 2032	Ano 10 2033	Ano 11 2034	Ano 12 2035	Ano 13 2036	Ano 14 2037	Ano 15 2038	Ano 16 2039	Ano 17 2040	Ano 18 2041
Receita de Vendas POC										
Residencial Jamaica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Business Center Médio Vale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Madrid II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Tupiniquim	4.994.176,00	5.150.244,00	5.462.380,00	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Babaçu	-	-	-	5.219.456,00	5.382.564,00	5.708.780,00	-	-	-	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	5.454.592,00	5.625.048,00	5.965.960,00	5.699.584,00
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas POC	4.994.176,00	5.150.244,00	5.462.380,00	5.219.456,00	5.382.564,00	5.708.780,00	5.454.592,00	5.625.048,00	5.965.960,00	5.699.584,00
Custo de Vendas POC										
Residencial Barcelona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Ipanema	(3.389.081,28)	(3.494.990,07)	(3.706.807,65)	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	(3.541.958,08)	(3.652.644,27)	(3.874.016,65)	-	-	-	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	(3.701.523,20)	(3.817.195,80)	(4.048.541,00)	(3.867.776,64)
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas POC	(3.389.081,28)	(3.494.990,07)	(3.706.807,65)	(3.541.958,08)	(3.652.644,27)	(3.874.016,65)	(3.701.523,20)	(3.817.195,80)	(4.048.541,00)	(3.867.776,64)
Lucro Bruto:										
Residencial Barcelona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Ipanema	1.605.094,72	1.655.253,93	1.755.572,35	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	1.677.497,92	1.729.919,73	1.834.763,35	-	-	-	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	1.753.068,80	1.807.852,20	1.917.419,00	1.831.807,36
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	1.605.094,72	1.655.253,93	1.755.572,35	1.677.497,92	1.729.919,73	1.834.763,35	1.753.068,80	1.807.852,20	1.917.419,00	1.831.807,36
Despesas Administrativas e de Vendas	(609.952,96)	(648.211,89)	(707.217,32)	(679.427,86)	(720.676,60)	(770.006,97)	(627.317,65)	(799.420,74)	(866.061,78)	(838.146,43)
LAJIDA / EBITDA	995.141,76	1.007.042,04	1.048.355,03	998.070,06	1.009.243,13	1.064.756,38	1.125.751,15	1.008.431,46	1.051.357,22	993.660,93

REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – FLUXO DE CAIXA – 2021 / 2031
Anexo vii

ANÁLISE DO CASH FLOW R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lucro Líquido	(1)	(107)	10	6	52	42	61	94	79	103	144
Depreciação	20	7	9	9	10	11	12	13	14	15	16
Sub-total-1	19	(99)	19	16	62	54	73	108	93	118	160
Contas a Receber	(727)	(65)	(95)	19	2	66	9	(87)	(79)	(76)	(143)
Aquisições do Ativo Fixo	19	14	(1)	1	2	3	4	5	7	8	8
Outros Ativos	(101)	48	48	48	48	48	48	192	192	192	192
Sub-total-2	(809)	(3)	(48)	68	52	117	61	109	120	125	57
Fornecedores Novas Obras	-	-	99	3	6	3	3	7	(5)	4	7
Impostos e Contribuições a Pagar	(46)	(46)	(46)	(46)	(46)	(46)	(46)	(46)	(46)	(46)	-
Outras Contas a Pagar	150	54	261	175	125	125	125	124	124	124	105
Financiamentos c/Gar Fiduciária	432	12	9	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(22)	(23)	(24)
Financiamentos Bancários Repactuados	(686)	119	(91)	(105)	(118)	(132)	(147)	(165)	(184)	(207)	(212)
Fornecedores Repactuados	(493)	(17)	(19)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Financ	965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação-Fornec	511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-3	832	122	213	3	(58)	(76)	(92)	(107)	(140)	(154)	(129)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	41	19	184	86	56	95	42	111	73	89	87
5. Fluxo de Caixa Acumulado	41	60	245	331	387	482	524	634	708	797	884

REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI – FLUXO DE CAIXA – 2032 / 2041

Anexo viii

ANÁLISE DO CASH FLOW R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Lucro Líquido	493	490	501	475	471	495	582	448	458	427
Depreciação	19	22	26	28	31	33	35	38	40	42
Sub-total-1	512	512	526	503	502	528	617	486	498	469
Contas a Receber	(633)	(346)	266	(211)	(28)	(145)	(321)	(71)	(1.184)	1.387
Aquisições do Ativo Fixo	(12)	(7)	(4)	4	8	10	16	19	20	26
Outros Ativos	156	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-2	(489)	(353)	262	(207)	(20)	(136)	(304)	(53)	(1.164)	1.413
Fornecedores Novas Obras	151	9	(135)	(7)	5	9	(7)	5	10	(7)
Impostos e Contribuições a Pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Contas a Pagar	(106)	(106)	(106)	(106)	(106)	(106)	(107)	(107)	338	(98)
Financiamentos c/Gar Fiduciária	(25)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)	(31)	(29)
Financiamentos Bancários Repactuados	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(17)
Fornecedores Repactuados	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Financ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(965)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Fornec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(511)
Sub-total-3	1	(143)	(288)	(161)	(152)	(149)	(167)	(157)	291	(1.634)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	24	16	500	135	330	244	146	276	(376)	248
5. Fluxo de Caixa Acumulado	908	924	1.425	1.559	1.889	2.132	2.278	2.555	2.179	2.427

3.3. REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI

A Reuter Materiais de Construção, atuando no fornecimento de materiais de acabamentos, tem sido um apoio significativo na logística dos materiais para a Reuter Empreendimentos, além de atender a procura destes materiais no varejo. Seus principais produtos consistem em louças, metais e revestimentos de piso e parede.

A retomada das atividades da empresa em 2022 vai coincidir também com as atividades da Reuter Empreendimentos. O foco será a comercialização direta de produtos diretamente para as obras da Região, com visitas aos vários seguimentos em construção nova ou reforma.

Anexo ix - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2021 / 2031

Anexo x - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2032 / 2041

Anexo xi - Fluxo de Caixa – 2021 / 2031

Anexo xii - Fluxo de Caixa – 2032 / 2041

REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2021 / 2031

Anexo ix

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Receita de Vendas											
Venda de produtos	-	150	165	190	218	273	341	392	451	496	521
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas	-	150	165	190	218	273	341	392	451	496	521
Custo de Vendas											
Custo de Produtos Vendidos	-	(68)	(74)	(85)	(98)	(136)	(170)	(196)	(225)	(248)	(260)
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas de Produtos	-	(68)	(74)	(85)	(98)	(136)	(170)	(196)	(225)	(248)	(260)
Lucro Bruto:											
Produtos Vendidos	-	83	91	104	120	136	170	196	225	248	260
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	-	83	91	104	120	136	170	196	225	248	260
Despesas Administrativas e de Vendas											
	(7)	(47)	(48)	(51)	(53)	(67)	(77)	(89)	(102)	(117)	(134)
LAJIDA / EBITDA	(7)	36	43	54	67	69	93	107	123	131	126
LAJIDA / EBITDA %	0,00%	23,99%	25,80%	28,24%	30,50%	25,42%	27,32%	27,33%	27,34%	26,36%	24,22%
Receitas/(Despesas) Financeiras											
Juros da Repactuação	(17)	(70)	(70)	(65)	(59)	(53)	(46)	(38)	(29)	(19)	(7)
Lucro Real (antes de Impostos)	(24)	(38)	(33)	(17)	1	8	37	58	81	97	103
Impostos Simples Nacional	-	(10)	(11)	(12)	(14)	(18)	(22)	(26)	(30)	(32)	(34)
Lucro Líquido	(24)	(48)	(43)	(30)	(14)	(10)	15	32	51	65	69

REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2032 / 2041
Anexo x

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Receita de Vendas										
Venda de produtos	547	574	603	633	665	698	733	769	808	848
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas	547	574	603	633	665	698	733	769	808	848
Custo de Vendas										
Custo de Produtos Vendidos	(273)	(287)	(301)	(317)	(332)	(349)	(366)	(385)	(404)	(424)
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas de Produtos	(273)	(287)	(301)	(317)	(332)	(349)	(366)	(385)	(404)	(424)
Lucro Bruto:										
Produtos Vendidos	273	287	301	317	332	349	366	385	404	424
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	273	287	301	317	332	349	366	385	404	424
Despesas Administrativas e de Vendas										
	(154)	(160)	(167)	(174)	(182)	(190)	(199)	(208)	(217)	(268)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LAJIDA / EBITDA	120	128	135	142	150	159	168	177	187	157
LAJIDA / EBITDA %	21,87%	22,21%	22,34%	22,47%	22,60%	22,74%	22,87%	23,00%	23,14%	18,45%
Receitas/(Despesas) Financeiras	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
Juros da Repactuação	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)
Lucro Real (antes de Impostos)	102	109	115	122	129	137	145	154	162	131
Impostos Simples Nacional	(36)	(38)	(39)	(41)	(44)	(46)	(48)	(50)	(53)	(56)
Lucro Líquido	66	71	76	81	86	91	97	103	110	75

REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI – FLUXO DE CAIXA – 2021 / 2031
Anexo xi

ANALISE DO CASH FLOW R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lucro Líquido	(24)	(48)	(43)	(30)	(14)	(10)	15	32	51	65	69
Depreciação	4	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
Sub-total-1	(20)	(47)	(43)	(29)	(12)	(8)	16	34	53	67	72
Contas a Receber	-	(30)	(3)	(5)	(6)	(11)	(14)	(10)	(12)	(59)	(7)
Estoque	-	(14)	29	21	14	4	(4)	(8)	(12)	(14)	(14)
Aquisições do Ativo Fixo	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Outros Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-2	-	(47)	22	12	5	(11)	(21)	(22)	(28)	(77)	(25)
Fornecedores Novas Compras	-	6	1	1	1	3	3	2	2	2	1
Impostos e Contribuições a Pagar	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	-
Outras Contas a Pagar	-	93	136	87	38	69	64	58	75	133	86
Financiamentos Bancários Repactuados	-	-	(41)	(47)	(53)	(59)	(66)	(74)	(83)	(94)	(96)
Fornecedores Repactuados	-	(19)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Passivos LP	23	(37)	-	12	7	16	15	12	(11)	(24)	(25)
Provisão do Ajuste de Repactuação (Deságio banc)	373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação (Deságio Forne)	129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-3	517	36	71	45	(14)	21	8	(10)	(24)	10	(35)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	497	(58)	50	28	(21)	2	4	2	2	0	12
5. Fluxo de Caixa Acumulado	497	438	489	517	496	498	502	504	506	506	518

REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI – FLUXO DE CAIXA – 2032 / 2041
Anexo xii

ANALISE DO CASH FLOW R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Lucro Líquido	66	71	76	81	86	91	97	103	110	75
Depreciação	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Sub-total-1	68	74	79	83	89	94	100	106	113	78
Contas a Receber	(8)	(8)	(9)	(9)	(9)	(10)	(10)	(11)	(12)	(12)
Estoque	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(17)	(17)
Aquisições do Ativo Fixo	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Outros Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-2	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(30)	(32)	(33)
Fornecedores Novas Compras	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
Impostos e Contribuições a Pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Contas a Pagar	(11)	(21)	(58)	(63)	(32)	(39)	(71)	(43)	(64)	(36)
Financiamentos Bancários Repactuados	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)	(5)
Fornecedores Repactuados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Passivos LP	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação (Deságio banco)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373)
Provisão do Ajuste de Repactuação (Deságio Fornecedores)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129)
Sub-total-3	(16)	(24)	(62)	(67)	(36)	(43)	(75)	(47)	(68)	(541)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	27	24	(9)	(10)	25	23	(5)	29	13	(495)
5. Fluxo de Caixa Acumulado	544	569	559	549	575	598	593	622	635	139

3.4. GRUPO REUTER - CONSOLIDADO

As projeções que seguem refletem a consolidação dos números das três empresas do grupo.

O EBITDA do Grupo Reuter começa a sua fase de recuperação a partir da retomada das atividades das empresas Reuter Empreendimentos e Materiais em 2023.

O Fluxo de Caixa do grupo acumulado atinge um saldo positivo de R\$ 2.6 milhões no período 2021-2041, incluindo a com amortização do passivo com os Credores da RJ.

Anexo xiii - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2021 / 2031

Anexo xiv - Demonstrativo de Resultados (DRE) – 2032 / 2041

Anexo xv - Fluxo de Caixa – 2021 / 2031

Anexo xvi - Fluxo de Caixa – 2032 / 2041

GRUPO REUTER – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2021 / 2031

Anexo xiii

DRE R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Receita de Vendas /Outras	3.140	3.915	5.881	6.141	6.664	6.970	7.308	7.706	7.892	8.243	8.640
Custo de Vendas	(405)	(580)	(1.834)	(1.908)	(2.050)	(2.149)	(2.254)	(2.396)	(2.390)	(2.491)	(2.626)
Margem Bruta	2.735	3.335	4.047	4.233	4.613	4.821	5.053	5.311	5.502	5.752	6.015
% Margem	87,1%	85,2%	68,8%	68,9%	69,2%	69,2%	69,2%	68,9%	69,7%	69,8%	69,6%
Despesas Admin. e de Vendas	(1.835)	(1.960)	(2.238)	(2.357)	(2.455)	(2.659)	(2.784)	(2.915)	(3.055)	(3.201)	(3.355)
EBITDA (LAJIDA)	900	1.375	1.809	1.876	2.159	2.162	2.270	2.395	2.446	2.551	2.660
% EBITDA	28,7%	35,1%	30,8%	30,6%	32,4%	31,0%	31,1%	31,1%	31,0%	30,9%	30,8%
Depreciação e Amortização	(210)	(194)	(183)	(186)	(187)	(190)	(190)	(193)	(197)	(200)	(204)
LAJIR	690	1.180	1.625	1.690	1.972	1.972	2.079	2.202	2.249	2.350	2.456
Despesas (Receitas) Financeiras	(2.460)	(995)	(1.102)	(1.090)	(1.063)	(1.031)	(996)	(958)	(907)	(855)	(799)
LAIR	(1.770)	185	523	601	908	941	1.083	1.243	1.343	1.495	1.657
Impostos	(440)	(596)	(750)	(790)	(873)	(923)	(972)	(1.050)	(1.116)	(1.196)	(1.278)
LUCRO LÍQUIDO	(2.211)	(411)	(227)	(189)	36	18	111	193	227	299	379

GRUPO REUTER – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (DRE) – 2032 / 2041

Anexo xiv

DRE R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Receita de Vendas /Outras	11.652	12.111	12.743	12.837	13.342	14.028	14.152	14.719	15.475	15.629
Custo de Vendas	(4.518)	(4.676)	(4.943)	(4.836)	(5.006)	(5.290)	(5.183)	(5.367)	(5.671)	(5.563)
Margem Bruta	7.134	7.434	7.799	8.001	8.336	8.738	8.969	9.352	9.805	10.066
% Margem	61,2%	61,4%	61,2%	62,3%	62,5%	62,3%	63,4%	63,5%	63,4%	64,4%
Despesas Admin. e de Vendas	(3.768)	(3.945)	(4.150)	(4.277)	(4.478)	(4.695)	(4.729)	(5.085)	(5.344)	(5.558)
EBITDA (LAJIDA)	3.366	3.489	3.649	3.724	3.857	4.043	4.240	4.267	4.461	4.508
% EBITDA	28,9%	28,8%	28,6%	29,0%	28,9%	28,8%	30,0%	29,0%	28,8%	28,8%
Depreciação e Amortização	(209)	(213)	(218)	(222)	(226)	(230)	(233)	(237)	(245)	(194)
LAJIR	3.158	3.276	3.431	3.503	3.632	3.813	4.007	4.030	4.216	4.314
Despesas (Receitas) Financeiras	(862)	(837)	(815)	(768)	(732)	(699)	(637)	(588)	(539)	(459)
LAIR	2.296	2.439	2.616	2.735	2.900	3.114	3.370	3.442	3.677	3.855
Impostos	(1.524)	(1.618)	(1.727)	(1.809)	(1.915)	(2.036)	(2.128)	(2.250)	(2.388)	(2.490)
LUCRO LÍQUIDO	772	821	889	926	985	1.078	1.242	1.192	1.289	1.365

GRUPO REUTER – FLUXO DE CAIXA – 2021 / 2031

Anexo xv

FLUXO DE CAIXA R\$ 000	Carência			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ANÁLISE DO CASH FLOW											
Lucro Líquido	(2.211)	(411)	(227)	(189)	36	18	111	193	227	299	379
Depreciação	210	194	183	186	187	190	190	193	197	200	204
Sub-total-1	(2.000)	(217)	(43)	(3)	223	208	302	387	424	500	583
Contas a Receber	(724)	(246)	39	12	(9)	53	(8)	(101)	(94)	(137)	(154)
Estoque	(1)	(14)	28	20	13	3	(5)	(9)	(14)	(16)	(15)
Aquisições do Ativo Fixo	5	(8)	(24)	(23)	(24)	(24)	(24)	(24)	(23)	(23)	(24)
Outros Ativos	(101)	48	48	48	48	48	48	192	192	192	192
Sub-total-2	(821)	(220)	91	56	28	79	11	58	61	16	(2)
Fornecedores Novas Compras	17	10	102	5	9	7	7	10	(2)	7	10
Impostos e Contribuições a Pagar	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(147)
Outras Contas a Pagar	14	248	671	258	269	448	428	562	574	653	555
Trabalhista Repactuado	74	(74)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Gar Fiduciária	432	12	9	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(22)	(23)	(24)
Financiamentos Bancários Repactuados	1.445	554	241	(328)	(363)	(402)	(446)	(494)	(548)	(608)	(646)
Fornecedores Repactuados	(513)	(59)	(36)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)
Outros Passivos LP	(25)	(85)	(48)	(36)	(41)	(32)	(33)	(180)	(203)	(216)	(217)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Financ bancários	1.384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação-Fornec	723	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-3	3.349	405	737	(326)	(351)	(205)	(269)	(329)	(407)	(393)	(475)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	528	(32)	785	(273)	(100)	82	44	115	78	122	106
5. Fluxo de Caixa Acumulado	528	496	1.281	1.008	907	989	1.033	1.148	1.226	1.348	1.455

GRUPO REUTER – FLUXO DE CAIXA – 2032 / 2041

Anexo xvi

FLUXO DE CAIXA R\$ 000	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
ANÁLISE DO CASH FLOW										
Lucro Líquido	772	821	889	926	985	1.078	1.242	1.192	1.289	1.365
Depreciação	209	213	218	222	226	230	233	237	245	194
Sub-total-1	980	1.034	1.107	1.148	1.210	1.308	1.475	1.429	1.534	1.559
Contas a Receber	(644)	(358)	253	(225)	(41)	(160)	(336)	(87)	(1.201)	1.370
Estoque	(15)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(18)	(19)
Aquisições do Ativo Fixo	(46)	(42)	(40)	(34)	(32)	(32)	(27)	(26)	(27)	(23)
Outros Ativos	156	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total-2	(550)	(415)	197	(275)	(90)	(208)	(380)	(131)	(1.247)	1.328
Fornecedores Novas Compras	154	11	(132)	(4)	8	12	(4)	8	13	(4)
Impostos e Contribuições a Pagar	(147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Contas a Pagar	200	(154)	(185)	(155)	(199)	(174)	(243)	(216)	194	(285)
Trabalhista Repactuado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Gar Fiduciária	(25)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)	(31)	(29)
Financiamentos Bancários Repactuados	(389)	(426)	(466)	(510)	(559)	(612)	(670)	(735)	(805)	(805)
Fornecedores Repactuados	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
Outros Passivos LP	(158)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão do Ajuste de Repactuação-Financ bancários	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.384)
Provisão do Ajuste de Repactuação-Fornec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(723)
Sub-total-3	(370)	(599)	(815)	(702)	(784)	(809)	(954)	(980)	(637)	(3.237)
4. Fluxo de Caixa do Período (1..3)	61	19	489	171	336	291	141	318	(349)	(351)
5. Fluxo de Caixa Acumulado	1.515	1.535	2.024	2.195	2.531	2.822	2.963	3.281	2.932	2.581

3.5. CREDITORES DA RJ

O Quadro abaixo apresenta a composição de pagamento da dívida, programados no período de 2021 à 2041, referente aos valores da RJ nas classes I à IV.

O *Business Plan* no período de 2021-2040 assume que o endividamento será amortizado em 20 anos, sendo dois de carência no período de 2021 à 2023. As amortizações iniciam em 2023.

As melhorias ao Plano de Recuperação anterior devem-se principalmente a diminuição da dívida na classe II, que teve a sua baixa pela consolidação de imóveis dados em garantia de alienação fiduciária para a Caixa Econômica Federal.

As classes I e II não tem deságio e as classes III – Sub-Classe Instituições financeiras com deságio 80% sub-classe Fornecedores e classe IV tem deságio de 80%.

Para os Credores Colaborativos ou Estratégicos tem deságio de 30%.

A correção da dívida tem como base: juros de 3% a.a. e TR nas classes I, III e IV, na classe II – juros de 4.9% e correção pela TJLP.

Para os Credores Colaborativos a correção da dívida é juros de 3.6% a.a. até a aprovação pela AGC e na amortização juros de 12% a.a. + TR.

Anexo xvii - Plano de Pagamento – 2021 / 2041

Anexo xviii - Plano de Pagamento – Quadro de Credores RJ - 2021 / 2041

GRUPO REUTER – PLANO DE PAGAMENTO – 2021 / 2028

Anexo xvii

PASSIVO COM REPACTUAÇÃO	Q.Credores	Deságio	Quadro	Stay Period			Carência		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	05/04/2018		10/09/2021	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Classe I - Trabalhistas	73.944,01	-	73.944,01	73.944,01	73.944,01	73.944,01	73.775,25	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Bancos Garantia Real	4.805.117,20	-	4.805.117,20	4.805.117,20	4.805.117,20	4.805.117,20	6.955.027,24	7.389.442,47	7.761.699,82	7.586.048,29	7.393.218,02	7.181.528,92	6.949.136,60	6.694.016,29	6.413.945,18
Classe III - Quirografários:															
Bancos s/Garantia Real	3.340.716,22	(1.515.460,47)	1.825.255,75	1.825.255,75	1.825.255,75	1.825.255,75	2.006.934,77	2.182.369,90	2.050.688,39	1.898.111,32	1.727.571,00	1.536.831,44	1.323.374,37	1.084.363,42	816.603,91
Fornecedores	338.074,85	(270.459,88)	67.614,97	67.614,97	67.614,97	67.614,97	75.134,95	33.117,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Classe III	3.678.791,07	(1.785.920,35)	1.892.870,72	1.892.870,72	1.892.870,72	1.892.870,72	2.082.069,72	2.215.487,62	2.050.688,39	1.898.111,31	1.727.570,99	1.536.831,44	1.323.374,36	1.084.363,42	816.603,90
Classe IV - Fornecedores PME	565.791,51	(452.633,21)	113.158,30	113.158,30	113.158,30	113.158,30	125.743,51	108.782,40	105.931,46	101.397,09	96.724,81	91.910,41	86.949,58	81.837,85	76.570,65
Total Classes I a IV	9.123.643,79	(2.238.553,56)	6.885.090,23	6.885.090,23	6.885.090,23	6.885.090,23	9.236.615,72	9.713.712,49	9.918.319,67	9.585.556,69	9.217.513,82	8.810.270,77	8.359.460,54	7.860.217,56	7.307.119,73
Outros Credores															
Bancos c/Garantia Fiduciária	388.409,23	-	388.409,23	388.409,23	388.409,23	388.409,23	432.017,48	443.637,83	452.234,48	432.876,70	412.930,13	392.376,87	371.198,47	349.375,90	326.889,57
Impostos	73.418,86	116.720,56	99.241,83	1.721.195,62	2.068.808,60	2.300.864,39	2.070.777,95	1.840.691,51	1.610.605,07	1.380.518,63	1.150.432,20	920.345,76	690.259,32	460.172,88	230.086,44
Total	388.409,23	-	388.409,23	2.018.931,65	2.457.217,83	2.689.273,62	2.502.795,43	2.284.329,34	2.062.839,55	1.813.395,33	1.563.362,33	1.312.722,63	1.061.457,78	809.548,77	556.976,01
Total Passivo em Repactuação	9.512.053,02	(2.238.553,56)	7.273.499,46	8.904.021,88	9.342.308,06	9.574.363,85	11.739.411,15	11.998.041,84	11.981.159,22	11.398.952,03	10.780.876,14	10.122.993,40	9.420.918,32	8.669.766,34	7.864.095,74
Passivo Bancos em Repactuação	8.534.242,65	- 1.515.460,47	7.018.782,18	7.018.782,18	7.018.782,18	7.018.782,18	9.393.979,48	10.016.450,21	10.264.622,69	9.917.036,30	9.533.719,15	9.110.737,24	8.643.709,44	8.127.755,61	7.557.438,66
% Passivo Bancos em Repactuação s/total	89,7%	67,7%	96,5%	78,6%	75,1%	73,3%	80,0%	83,5%	85,7%	87,0%	88,4%	90,0%	91,8%	93,7%	96,1%

GRUPO REUTER – PLANO DE PAGAMENTO – 2029 / 2041

PASSIVO COM REPACTUAÇÃO	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Classe I - Trabalhistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Bancos Garantia Real	6.106.483,08	5.768.951,14	5.398.408,54	4.991.626,84	4.545.061,82	4.054.822,70	3.516.638,13	2.925.819,04	2.277.217,77	1.565.183,22	783.511,60	0,00
Classe III - Quirografários:												
Bancos s/Garantia Real	516.497,35	208.031,27	189.743,18	170.898,84	151.481,33	131.473,22	110.856,54	89.612,79	67.722,89	45.167,19	21.925,43	0,00
Fornecedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Classe III	516.497,34	208.031,26	189.743,17	170.898,83	151.481,33	131.473,22	110.856,54	89.612,79	67.722,89	45.167,18	21.925,43	(0,00)
Classe IV - Fornecedores PME	71.143,25	65.550,76	59.788,17	53.850,31	47.731,85	41.427,28	34.930,95	28.237,03	21.339,52	14.232,20	6.908,71	0,01
Total Classes I a IV	6.694.123,66	6.042.533,17	5.647.939,89	5.216.375,98	4.744.275,00	4.227.723,20	3.662.425,62	3.043.668,86	2.366.280,18	1.624.582,60	812.345,74	(0,01)
Outros Credores												
Bancos c/Garantia Fiduciária	303.719,31	279.844,29	255.243,10	229.893,64	203.773,15	-	-	-	-	-	-	-
Impostos	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	303.719,31	279.844,29	255.243,10	229.893,64	203.773,15	-	-	-	-	-	-	-
Total Passivo em Repactuação	6.997.842,97	6.322.377,46	5.903.182,99	5.446.269,62	4.948.048,14	4.227.723,20	3.662.425,62	3.043.668,86	2.366.280,18	1.624.582,60	812.345,74	(0,01)
Passivo Bancos em Repactuação	6.926.699,73	6.256.826,70	5.843.394,82	5.392.419,31	4.900.316,30	4.186.295,92	3.627.494,67	3.015.431,83	2.344.940,66	1.610.350,41	805.437,03	0,00
% Passivo Bancos em Repactuação s/total	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,1%	99,1%	99,1%	99,1%	0,0%

Base	Blue Hill Hotel				
	Classe I	Classe II	Classe III- Fornec	Classe IV	Total
Dívida RJ 05-04-2018	73.944,01	4.805.117,20	48.841,25	55.885,56	4.983.788,02
Deságio %	0%	0%	80%	80%	2%
Deságio	0,00	0,00	(39.073,00)	(44.708,45)	(83.781,45)
Dívida Pós Deságio	73.944,01	4.805.117,20	9.768,25	11.177,11	4.900.006,57
TR/TJLP	-	6,11%	-	-	
Juros% a.a	3,00%	4,90%	3,00%	3,00%	
Juros R\$	9.148,26	2.970.493,80	1.060,59	1.213,56	2.981.916,22
Amortização na Carência	83.092,27	540.000,00	-	-	623.092,27
Dívida atualizada 15-11-2023	-	7.775.611,00	10.828,84	12.390,67	7.798.830,52
Juros Pós carência	-	8.339.631,68	189,20	216,49	8.340.037,37
Total	83.092,27	16.655.242,68	11.018,04	12.607,16	16.761.960,15

Classe III- Fornec	Classe III- Bancos	Classe IV	Total
138.549,22	2.620.101,56	499.698,17	3.258.348,95
80%	53%	80%	58%
(110.839,38)	(1.388.938,27)	(399.758,54)	(1.899.536,18)
27.709,84	1.231.163,29	99.939,63	2.348.812,94
3,00%	3,00%	3,00%	
3.008,61	156.963,39	10.850,98	170.822,98
-	-	-	-
30.718,45	1.388.126,68	110.790,61	1.529.635,75
1.169,92	1.041.946,99	37.987,93	1.081.104,84
31.888,37	2.430.073,67	148.778,55	2.610.740,59

Reuter Materials			
Classe III- Fornec	Classe III-Bancos	Classe IV	Total
150.684,38	1.120.147,50	10.207,78	1.281.039,66
80%	47%	80%	51%
(120.547,50)	(526.055,05)	(8.166,22)	(654.768,77)
30.136,88	594.092,46	2.041,56	1.144.359,03
3,00%	3,00%	3,00%	
3.272,12	76.691,64	221,66	80.185,42
-	-	-	
33.409,00	670.784,09	2.263,22	706.456,31
1.014,36	399.723,57	33,88	400.771,81
34.423,36	1.070.607,67	2.297,10	1.107.228,12

Grupo Reuter					
Classe I	Classe II	Classe III- Fornec	Classe III- Bancos	Classe IV	Total
73.944,01	4.805.117,20	338.074,85	3.740.249,06	565.791,51	8.957.385,12
0%	0%	80%	51%	80%	24%
-	0,00	(270.459,88)	(1.914.993,31)	(452.633,21)	(2.185.453,19)
73.944,01	4.805.117,20	67.614,97	1.825.255,75	113.158,30	6.886.090,23
9.148,26	2.970.493,80	7.341,32	233.655,03	12.286,20	3.232.924,62
83.092,27	540.000,00	-	-	-	623.092,27
-	7.775.611,00	74.956,29	2.058.910,78	125.444,50	10.034.922,57
-	8.339.631,68	2.373,47	1.441.670,56	38.238,30	9.821.914,02
83.092,27	16.656.242,68	77.329,76	3.500.581,34	163.682,80	20.479.928,85

Tabela Price	Plano de Pagamento				
2021	-	20.000,00	-	-	20.000,00
2022	83.092,27	245.000,00	11.018,04	12.607,16	351.717,47
2023		275.000,00			275.000,00
2024	-	895.291,26			895.291,26
2025	-	895.291,26			895.291,26
2026	-	895.291,26			895.291,26
2027	-	895.291,26			895.291,26
2028	-	895.291,26			895.291,26
2029	-	895.291,26			895.291,26
2030	-	895.291,26			895.291,26
2031	-	895.291,26			895.291,26
2032	-	895.291,26			895.291,26
2033	-	895.291,26			895.291,26
2034	-	895.291,26			895.291,26
2035	-	895.291,26			895.291,26
2036	-	895.291,26			895.291,26
2037	-	895.291,26			895.291,26
2038	-	895.291,26			895.291,26
2039	-	895.291,26			895.291,26
2040		895.291,26			895.291,26
2041	-	895.291,26			895.291,26
Principal	73.944,01	4.805.117,20	9.768,25	11.177,11	4.900.006,57
Juros	9.148,26	11.850.125,48	1.249,79	1.430,05	11.861.953,58
Total	83.092,27	16.655.242,68	11.018,04	12.607,16	16.761.960,15

Plano de Pagamento					
	-				-
15.826,39	13.498,54	5.593,09			54.095,28
16.061,98	13.221,80	5.479,20			264.880,5
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			256.228,71
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	18.460,85	7.650,30			26.111,16
	145.439,82	60.271,25			205.711,06
27.709,84	1.231.163,29	99.939,63			2.348.812,94
4.178,52	1.198.910,38	48.838,91			2.332.985,61
31.888,37	2.430.073,67	148.778,55			2.610.740,55

Plano de Pagamento			
-	-	-	-
16.954,55		2.297,10	28.116,11
17.468,81	532,58		124.374,86
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		112.764,43
	6.390,96		6.390,96
	6.390,96		6.390,96
	6.390,96		6.390,96
	6.390,96		6.390,96
	6.390,96		6.390,96
	6.390,96		6.390,96
	6.390,96		6.390,96
	5.858,38		5.858,38
30.136,88	584.082,46	2.041,56	1.144.359,03
4.286,48	476.415,21	255,54	920.230,34
34.423,36	1.070.607,67	2.297,10	1.407.238,10

Plano de Pagamento					
-	20.000,00	-	-	-	20.000,00
83.092,27	245.000,00	43.798,98	13.498,54	20.498,14	433.928,85
-	275.000,00	33.530,79	13.754,38	5.479,20	664.255,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	1.264.284,40
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	24.851,81	7.650,30	927.793,38
-	895.291,26	0,00	151.298,19	60.271,25	1.106.860,70
73.944,01	4.805.117,20	67.614,97	1.825.255,75	113.158,30	8.393.178,54
9.148,26	11.850.125,48	9.714,79	1.675.325,59	50.524,50	15.115.169,53

4. PARECER TÉCNICO

Baseado nas análises das informações apresentadas e suposições nelas expressadas, verificamos que as Recuperandas na continuidade de suas operações poderão superar a atual crise financeira, maximizando o retorno para os credores, e que:

- a) As projeções dos demonstrativos financeiros refletem as futuras atividades da empresa e que foram realizadas dentro de um padrão “conservador”, consistente e factível;
- b) Que os benefícios financeiros poderão superar as projeções com a adoção das medidas de gestão e governança corporativa;
- c) As receitas brutas, custos e despesas operacionais projetados permitem a obtenção de fluxos de caixa positivos, em níveis suficientes para poder cumprir com o cronograma de pagamentos aos credores.
- d) O Grupo Reuter está considerando a alienação de ativos para a liquidação antecipada da dívida, reestruturando as suas atividades imobiliárias e de hotelaria.

5. CONCLUSÃO

Concluimos que o Plano de Recuperação Judicial Modificativo a ser apresentado ao Juízo da 1ª Vara Civil de Timbó/SC pelas Recuperandas, demonstra viabilidade econômico-financeira, devido a que:

- a) Que as premissas e pressupostos utilizados para as projeções dos demonstrativos financeiros apresentaram resultados consistentes e compatíveis com as atividades operacionais;
- b) A geração de caixa disponível projetada no período 2021-2041, será suficiente para cobertura do plano de pagamento aos credores e pela superação da crise financeira das Recuperandas.

Timbó/SC, 1º de dezembro de 2021.

E. F. Silva Consultoria Ltda

Contabilidade, Auditoria e Perícia Contábil e Trabalhista
CRC/SC sob o nº 11.348/O

Edmilson F. Silva
Contador CRC nº 18.987/O
CPF 307.346.909-59