

monitori^{■ ■}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Equity

Paes e Gregori – Tons Klabin

Realizado em: 22/07/2025

 **Data Base: Junho/2025**





Resumo Empreendimento

CRI – Resumo Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento	TONS KLABIN
SPE Incorporadora	PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Endereço / Bairro	Rua Major Newton Feliciano, 105, Chácara Klabin
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Torres	1
Total de Unidades	150
Estoque	59
% Vendido	53,54%
% Obra	53,86%
Data de Entrega:	30/04/2026 (Medição Monitori)
Data Base Monitoramento:	30/06/2025

Operação

Informações Operação

CRI	67ª Emissão 1ª Série
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (30/06/2025)	36.322.829,97
Saldo a Liberar	23.740.000,00
Data Vencimento Contrato	25/07/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,8% a.a. base 360



Operação

Informações da Operação

CRI	67ª Emissão 1ª Série
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP
Emitente	PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Empreendimento alvo	TONS KLABIN
Crédito Total	60.000.000,00
Data de emissão	25/06/2024
Data de vencimento final	25/07/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,8% a.a. base 360
Razão Mínima de Garantia	90% dos recebíveis da entrega das chaves + 60% do valor do estoque / Saldo devedor dos CRI que deverá ser maior ou igual a 115%



1.1 – Vendas (Status Unidades e lojas)

Unidades	Monit. mai25	Monit. jun25
Total Unidades Empreendimento	147	147
Total Unidades Em Garantia	147	147
Permutas (i)	23	23
Unidades	23	23
Disponível / Estoque	56	56
Unidades em Estoque	56	56
Vendidas	68	68
Quitadas	6	6
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	54	54

Lojas	Monit. mai25	Monit. jun25
Total Unidades Empreendimento	3	3
Total Unidades Em Garantia	3	3
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	3	3
Unidades em Estoque	3	3
Vendidas	0	0
Quitadas	0	0
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

O projeto possui 147 unidades e 3 lojas.

(i) De acordo com o relatório do incorporador, 23 unidades estão permutadas (142, 152, 173, 183, 1003, 1008, 1010, 1012, 2001, 2003, 2004, 2008, 2010, 2011, 2014, 2015, 3001, 3003, 3008, 3010, 3013, 3014, 3015);

Não houve movimentações no período.



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	mai/25	Rolagem									jun/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56
0 - 30	59	-	-	-	-	-	1	-	-	-	60
31 - 90	3	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147										147

Movimentação do período:

- 02 unidades inadimplentes recuperadas (104 e 174);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (123).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds	Unds	% Pago
	mai-25	jun-25	jun-25
0 - 30	65	66	31,6%
31 - 90	3	2	12,3%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	68	68	30,9%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
5	17	15	9	3	3	4	0	2	2	6
1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	18	15	9	3	3	4	0	2	2	6

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM	R\$MM	%
	mai-25	jun-25	jun-25
0 - 30	37,80	38,75	95,8%
31 - 90	2,86	1,72	4,2%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	40,66	40,46	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

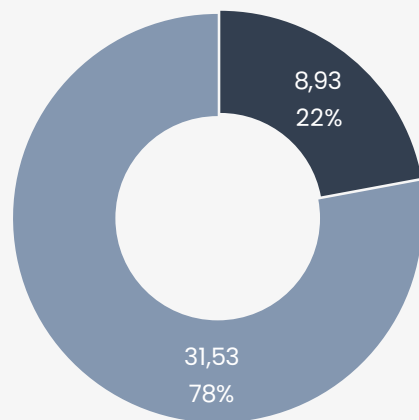
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
5	14	11	5	1	1	1	0	0	0	0
1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,89	14,95	11,25	5,24	0,56	1,26	0,99	0,00	0,26	0,06	0,00

O projeto possui 68 unidades vendidas, sendo 62 ativas, com recebível total de **R\$ 40,46 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.



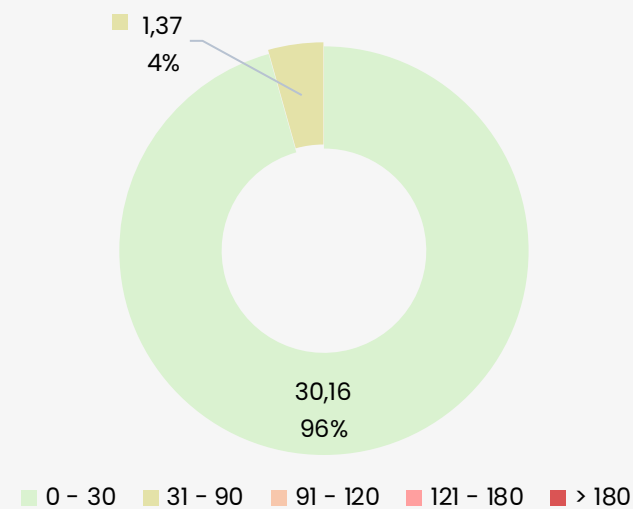
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



Dos R\$ 40,46 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 31,53 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/25, contas da SPE:

Descrição	Itaú		Total
	11745-6	33924-9	
Saldo Inicial	9.492.015,48	1.378,47	9.493.393,95
CRI - Liberação	4.034.827,66	0,00	4.034.827,66
Construção - Obra	-3.813.274,04	0,00	-3.813.274,04
Terreno - IPTU	-8.712,54	0,00	-8.712,54
Terreno - Outras Despesas	-5.175,56	0,00	-5.175,56
Incorporação - Projetos	-20.139,00	0,00	-20.139,00
Marketing - Promoção e Propaganda	-45.738,25	0,00	-45.738,25
Marketing - Stand	-22.158,88	0,00	-22.158,88
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-15.622,07	0,00	-15.622,07
Despesas Administrativas - Outras	-9.714,65	0,00	-9.714,65
Despesas Financeiras - Tarifas	-404,35	-240,02	-644,37
Tributos - IR	-95.845,09	0,00	-95.845,09
Tributos - RET	-22.194,39	0,00	-22.194,39
Tributos - ISS	-5.181,82	0,00	-5.181,82
Rendimento de Aplicação	75.924,43	1,34	75.925,77
Saldo Final	9.538.606,93	1.139,79	9.539.746,72



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	515.574,67
Receita Contratada	563.015,49
CRI - Emissão	3.803.000,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-3,98
CRI - Preço Aquisição Líquido	-4.034.827,66
CRI - Juros	-254.947,36
CRI - Correção Monetária	-139.586,86
CRI - Outros	0,04
Despesas	-16.612,15
Tarifas	-311,30
Rendimento de Aplicação	20,84
Aplicação / Resgate Invest	76.847,28
Saldo Final C/C	512.169,01
Aplicações Investimentos	789.273,12
Saldo C/C + Aplicações	1.301.442,13



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os recebimentos nos extratos bancários e as baixas no ERP, houve variação no período.

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato P. S.	Extrato Completo de Clientes – ERP	Variação (R\$)
TONS KLABIN	jun/25	0,00	563.015,49	-577.062,10	-14.046,61
TOTAL		0,00	563.015,49	-577.062,10	-14.046,61

Detalhamento da Variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	1001	ATO	03/06/2025	-14.046,61	Baixa referente ao crédito recebido em 28/05/2025.
TOTAL					-14.046,61	

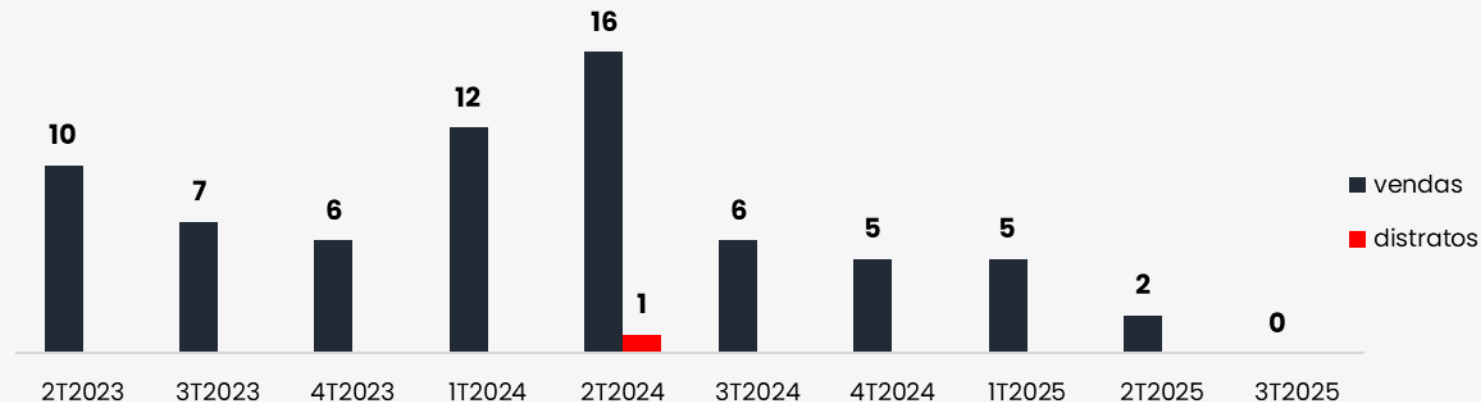


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
Loja	159,5	0	3	0	0,00	0	0,0	0,0	3	478,6	10.524	1.679,06	5,0
Garden	137,6	0	2	0	0,00	0	0,0	0,0	2	275,2	13.217	1.818,40	3,6
Studio	32,9	19	23	19	650,74	9.413	322,4	6,1	4	138,9	11.760	408,49	1,6
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,20	11.763	734,0	9,5	6	374,4	16.265	1.014,92	6,1
3 Dorms	90,1	2	80	36	3.235,41	11.869	1.066,7	38,4	44	3.972,9	15.648	1.412,85	62,2
Total		23	127	68	4.697,35	11.511	795,2	54,1	59	5.240,0	14.993	1.331,57	78,6

O empreendimento possui 59 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 78.562.856,97** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 67.711.689,23** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses de vendas, consecutivos ou não).

Histograma de Vendas





2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	90%	36,42
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	47,14
Valor VUV Mercado (C)	60%	40,63
Saldo Devedor (D)		36,32
Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ($\geq 1,15$)		2,30
Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ($\geq 1,15$)		2,12

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/06/2025**;

- (A) Recebível em aberto das unidades comercializadas;
- (B) Valor de Tabela de Vendas das unidades estoque;
- (C) VUV das unidades vendidas nos últimos 6 meses de vendas (consecutivas ou não);
- (D) Saldo Devedor P.U.

Valor de Avaliação: Considerado o VUV médio das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (PG12):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	05/12/2025
● Trabalhista	Negativa	05/12/2025
● Municipal	Regular	24/11/2025
● Estadual	Negativa	04/11/2025
● FGTS	Regular	07/08/2025
● Protestos	Não constam protesto em SP.	-



3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	46.003.808,00	TOTAL DO PASSIVO	46.003.808,00
ATIVO CIRCULANTE	39.082.572,00	PASSIVO CIRCULANTE	4.717.109,00
Bancos	-	Empréstimos e Financiamentos	-
Aplicação	7.995.936,00	Fornecedores	2.380.412,00
Clientes	6.854.870,00	Impostos e Contribuições a Recolher	108.867,00
Estoque	24.156.355,00	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	81.371,00
Impostos a recuperar	67.736,00	Adiantamento de Clientes	2.146.459,00
Adiantamentos	7.675,00	Outras Obrigações	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	6.921.236,00	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	37.492.845,00
Clientes	5.921.851,00	Partes relacionadas	17.446.170,00
Imobilizado	999.385,00	Financiamentos	17.979.609,00
		RET Diferido	2.067.066,00
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.387.985,00
		Capital social	12.394.197,00
		AFAC	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(4.006.212,00)
		DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	(4.594.131,00)
		Resultado do exercício	(4.594.131,00)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VEV
Receita Contratada	19.220.970,91	3.325.944,20	37.136.143,86	-	-	-	59.683.058,97	46%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	2.315.517,80	39.636.289,65	22.374.297,31	-	-	64.326.104,77	50%
Receita Comissão	-	883.195,95	1.766.391,89	735.996,62	-	-	3.385.584,46	3%
Outras Receitas	(6.000,00)	881.983,45	634.450,42	-	-	-	1.510.433,87	1%
Receitas	19.214.970,91	7406641,401	79.173.275,83	23110293,93	-	-	128.905.182,07	100%
Obra - Raso	(37.458.324,26)	(25.511.385,39)	(13.256.741,20)	-	-	-	(76.226.450,85)	-59%
Terreno	(16.614.907,97)	(84.000,00)	(38.000,00)	-	-	-	(16.736.907,97)	-13%
Marketing	(5.785.461,98)	(391.668,52)	(836.002,82)	(410.566,74)	(600,00)	-	(7.424.300,06)	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(883.195,95)	(1.766.391,89)	(735.996,62)	-	-	(3.438.587,83)	-3%
Incorporação	(3.056.342,23)	(43.496,66)	(637.269,75)	(359.646,79)	(124.345,20)	(264.713,12)	(4.485.813,75)	-3%
Despesas Administrativas	(2.435.634,06)	(217.549,87)	(2.284.750,67)	(857.349,71)	(88.842,42)	-	(5.884.126,72)	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.802.325,40)	(225.658,48)	(3.070.897,34)	(894.971,89)	-	-	(5.993.853,11)	-5%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
Custos e Despesas	(67.206.224,27)	(27.356.954,87)	(21.890.053,67)	(3.258.531,75)	(213.787,62)	(264.713,12)	(120.190.265,30)	-93%
Total Operacional	(47.991.253,36)	(19.950.313,46)	57.283.222,16	19.851.762,18	(213.787,62)	(264.713,12)	8.714.916,78	7%
Receitas Financeiras	677.376,86	-	-	-	-	-	677.376,86	1%
Despesas Financeiras	(9.448,27)	-	-	-	-	-	(9.448,27)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	36.260.000,00	23.740.000,00	-	-	-	-	60.000.000,00	47%
Financiamento - Juros Fundo	(2.349.057,24)	(2.229.270,67)	(2.686.603,80)	-	-	-	(7.264.931,71)	-6%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	(60.000.000,00)	-	-	-	(60.000.000,00)	-47%
CRI - Emissão	39.808.259,43	-	-	-	-	-	39.808.259,43	31%
CRI - Contrapartida	(42.296.598,19)	-	-	-	-	-	(42.296.598,19)	-33%
Aporte - Paes e Gregori	16.307.300,00	-	-	-	-	-	16.307.300,00	13%
Aporte - Chequer e Chequer	3.563.864,00	-	-	-	-	-	3.563.864,00	3%
Aporte - MNF	4.792.500,00	-	-	-	-	-	4.792.500,00	4%
Devolução - Paes e Gregori	(465,00)	-	-	-	-	-	(465,00)	0%
Devolução - Chequer e Chequer	(110.000,17)	-	-	-	-	-	(110.000,17)	0%
Crédito - Província	1.056.058,46	-	-	-	-	-	1.056.058,46	1%
Débito Província	(139.589,80)	-	-	-	-	-	(139.589,80)	0%
Total Investimentos	57.531.000,08	21.510.729,33	(62.686.603,80)	-	-	-	16.355.125,61	13%
Total Geral	9.539.746,72	11.100.162,58	5.696.780,94	25.548.543,13	25.334.755,51	25.070.042,39	25.070.042,39	19%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Projeção de vendas de estoque em **23 meses**;
- Outras receitas:
 - Incorridos: Ocorreu uma devolução de um crédito indevido de um cliente, porém o crédito foi realizado na conta do PS e a devolução poderia ocorrer somente pela conta da SPE;
 - Projeção: Parcelas de personalização conforme vencimento e valores das fichas financeiras dos clientes.
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **junho/25**;
- Obra: A projeção de obra considera o custo de contratações de personalização de unidades;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Financiamento Fundos: Fluxo de liberação do CRI conforme necessidade de obra;
- CRI – Contrapartida: Lançamento gerencial que equaliza os débitos de Juros e Amortização do CRI, para fazer refletir o saldo da SPE.
- Foi considerado na linha de despesas administrativas os pagamentos do monitoramento financeiro;