

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Equity  
Paes e Gregori -Tons Klabin  
Realizado em: 15/08/2024**

 **Data Base: Julho/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**Resumo da Operação**

---

**1 – Posição Comercialização**

---

**2 – Recebíveis e Despesas**

---

**3 – Contábil e Fiscal**

---

**4 – Resultado Projetado**

---

**5 – Medição de Obra**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: TONS KLABIN

Empresa: PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Endereço: Rua Major Newton Feliciano, 105, Chácara Klabin

Cidade: São Paulo - SP

Torres: 1

Total de Unidades: 150

Unidades em Estoque: 77

% Vendido: 39,37%

% Obra: 9,21% (i)

Data de Entrega: 30/04/2026 (Previsão Medição Obra Incorp)

Data Base Monitoramento: 31/07/2024

### Operação

#### CRI 67ª Emissão 1ª Série

#### Valor (R\$)

Crédito Total 60.000.000,00

Saldo Devedor (31/07/2024) 4.344.307,16

Saldo a Liberar 55.664.000,00

Data Vencimento Contrato 25/07/2027

Taxa de Juros (%a.a) IPCA + 9,8% a.a. base 360

(i) % de acordo com relatório de medição de obra base Jul/24.

# Resumo da 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 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades e Lojas)

Unidades	Monit. jun24	Monit. jul24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>147</b>	<b>147</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>147</b>	<b>147</b>
<b>Permutas (i)</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Unidades	23	23
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>77</b>	<b>74</b>
Unidades em Estoque	77	74
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>47</b>	<b>50</b>
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	36	39

Lojas	Monit. jun24	Monit. jul24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Unidades	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Unidades em Estoque	3	3

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);

(ii) No período:

- 03 unidades foram vendidas (55, 2002 e 2005) com datas retroativas no período de jun/24

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de unidades

Status	jun/24	Rolagem										jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	77	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	74
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	43	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-	47
31 - 90	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147											147

### Movimentação do período:

- 03 unidades foram vendidas: 55, 2002 e 2005;
- 01 unidade inadimplente recuperada: 2006.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis de Unidades

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	46	50	23,2%
31 - 90	1	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>23,2%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	28,40	30,07	100,0%
31 - 90	0,21	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>28,62</b>	<b>30,07</b>	<b>100,0%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
12	14	11	4	4	0	0	1	0	1	3
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	0	0
<b>12</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

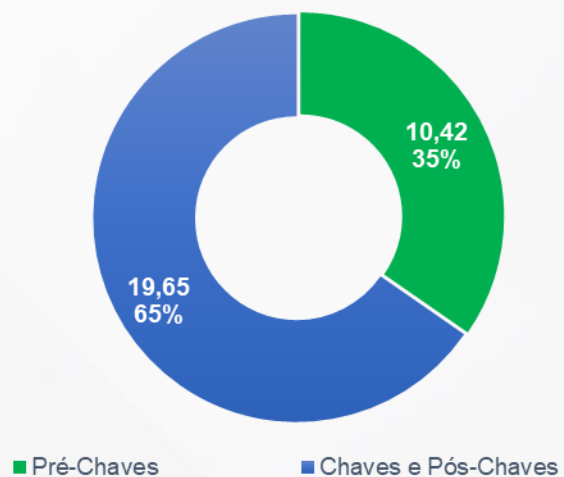
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
9,92	11,32	5,71	1,78	1,11	0,00	0,00	0,19	0,00	0,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9,92</b>	<b>11,32</b>	<b>5,71</b>	<b>1,78</b>	<b>1,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 50 unidades vendidas, sendo 47 ativas, com recebível total de **R\$ 30,07 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

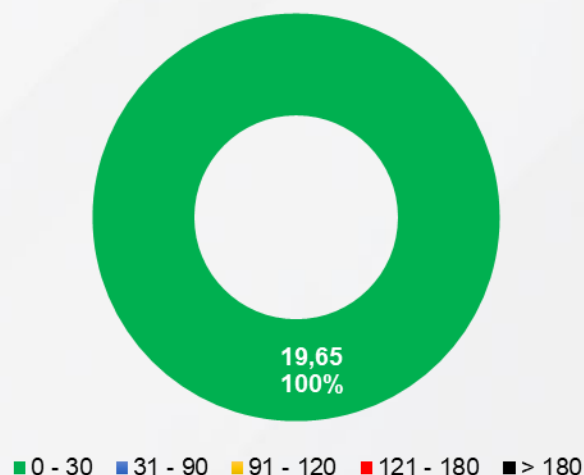
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 30,07 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 19,65 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Julho/24:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
<b>Saldo Inicial</b>	905.342,16	28.251,89	933.594,05
Receita Contratada	0,00	400.229,72	400.229,72
Construção - Obra	-1.170.110,68	0,00	-1.170.110,68
Terreno - IPTU	-8.741,33	0,00	-8.741,33
Terreno - Outras Despesas	-4.940,49	0,00	-4.940,49
Terreno - Despesas Legais e Emolumentos	-9.025,77	0,00	-9.025,77
Incorporação - Projetos	-39.397,32	0,00	-39.397,32
Incorporação - Outras Despesas	-216,75	0,00	-216,75
Marketing - Promoção e Propaganda	-33.266,82	0,00	-33.266,82
Marketing - Stand	-32.848,84	0,00	-32.848,84
Despesas Administrativas - Outras	-25.769,22	0,00	-25.769,22
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-14.873,18	0,00	-14.873,18
Despesas Financeiras - Tarifas	-226,90	-156,10	-383,00
Despesas Administrativas - Assessoria Jurídica	-217,18	0,00	-217,18
Tributos - IR	-53.165,57	0,00	-53.165,57
Tributos - Contrib Social	-7.657,10	0,00	-7.657,10
CRI - Liberação	3.916.369,00	0,00	3.916.369,00
Rendimento de Aplicação	17.711,57	0,08	17.711,65
TED Mesma TIT	428.000,00	-428.000,00	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>3.866.965,58</b>	<b>325,59</b>	<b>3.867.291,17</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Julho/24 da conta de patrimônio separado:

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	0,00
CRI - Emissão	4.336.000,00
CRI - Outros	0,02
CRI - Preço Aquisição Líquido	-3.916.369,00
CRI - Amortização	-7.168,43
CRI - Juros	-12.219,27
Despesas	-117.895,80
TED entre contas	-86.628,15
Tarifas	-77,00
Rendimento de Aplicação	10,19
Aplicação / Resgate Invest	-151.220,86
Saldo Final C/C	44.431,70
Aplicações Investimentos	152.121,79
Saldo C/C + Aplicações	196.553,49

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

Varição entre os recebimentos identificados nos extratos bancários e as baixas realizadas nos extratos de clientes, conforme detalhado abaixo:

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
TONS KLABIN	jul/24	400.229,72	-425.980,17	-25.750,45
	TOTAL	400.229,72	-425.980,17	-25.750,45

#### Detalhamento da Varição:

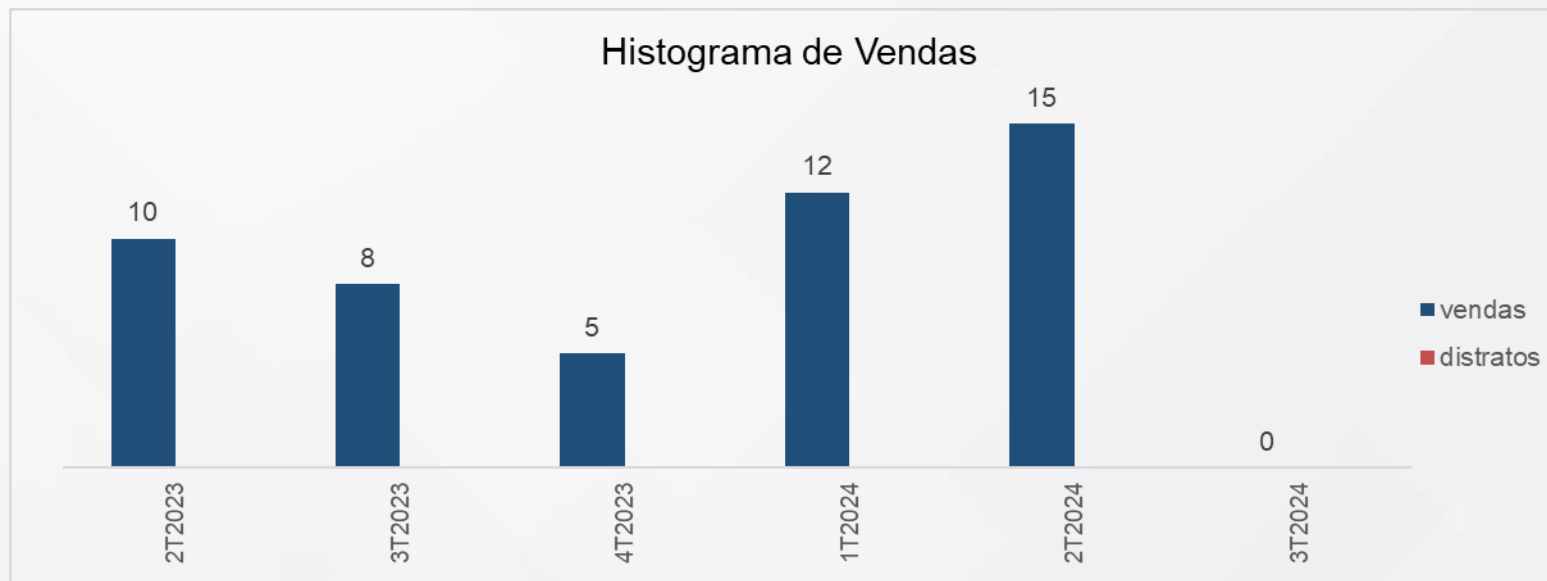
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	33924-9	3002	Ato	02/07/2024	-25.750,45	Crédito no final de jun/24, porém venda reconhecida apenas em jul/24
				TOTAL	-25.750,45	

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Loja	159,5	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	478,6	9.462	1.509,56	4,5
Garden	137,6	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	275,2	11.883	1.634,84	3,3
Studio	32,9	19	23	15	512,5	9.245	315,9	4,7	8	277,2	10.707	370,94	3,0
2 Dorms	62,4	2	19	10	624,0	11.349	708,2	7,1	9	561,6	14.455	901,99	8,1
3 Dorms	90,1	2	80	25	2.246,6	11.780	1.058,6	26,5	55	4.961,6	14.115	1.273,32	70,0
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>127</b>	<b>50</b>	<b>3.383,2</b>	<b>11.316</b>	<b>765,7</b>	<b>38,285</b>	<b>77</b>	<b>6.554,2</b>	<b>13.566</b>	<b>1.154,76</b>	<b>88,9</b>

O empreendimento possui 77 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 88.916.589,52** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 77.661.736,74** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses de vendas, consecutivos ou não).



# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.6 – Razão Mínima de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	90%	27,07
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	53,35
Valor VUV Mercado (C)	60%	46,60

(i) Saldo Devedor (D) 4,34

Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ( $\geq 1,15$ ) 18,51 ●

Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ( $\geq 1,15$ ) 16,96 ●

(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.

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 31/07/2024;

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

### TONS KLABIN

#### Aspectos Fiscais e Protestos

<b>Certidões Incorporadora (PG12):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	05/02/2024
● Trabalhista	Negativa	05/02/2025
● Municipal	Regular	07/12/2024
● Estadual	Regular	04/02/2025
● FGTS	Regular	27/08/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 30/06/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>23.569.884,88</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>23.569.884,88</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>19.935.063,17</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.480.413,35</b>
Bancos	2,00	Fornecedores	82.528,06
Aplicação	933.592,05	Empréstimos e Financiamentos	900.000,00
Clientes	2.762.388,87	Impostos e Contribuições a Recolher	(2.938,65)
Estoque	16.079.780,14	Obrigações Trabalhistas e Previdenciarias	(16.899,09)
Impostos a recuperar	22.157,83	Adiantamento de Clientes	2.517.723,03
Adiantamentos	137.142,28	Outras Obrigações	-
<b>ATIVO PERMANENTE</b>	<b>3.634.821,71</b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>134.041,77</b>
Clientes	1.702.522,95	RET Diferido	134.041,77
Imobilizado	1.932.298,76	Adiantamentos a Clientes	2.503.440,57
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>19.955.429,76</b>
		Capital social - Sócios	7.601.697,00
		AFAC - SCP	3.892.500,00
		Resultados Acumulados	8.461.232,76

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	9.091.192,62	1.592.277,13	4.766.859,08	23.714.460,81	189,68	-	39.164.979,32	34%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	1.876.969,99	7.653.505,99	64.248.173,92	-	-	73.778.649,90	63%
Receita Comissão	-	924.544,48	2.218.906,76	739.635,59	-	-	3.883.086,84	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>9.091.192,62</b>	<b>4.393.791,60</b>	<b>14.639.271,84</b>	<b>88.702.270,32</b>	<b>189,68</b>	<b>-</b>	<b>116.826.716,06</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(6.827.451,54)	(10.607.935,76)	(43.552.835,51)	(8.651.162,00)	-	-	(69.639.384,81)	-60%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.480.802,22)	(70.000,00)	(168.000,00)	(38.000,00)	-	-	(16.756.802,22)	-14%
Marketing	(5.431.590,29)	(222.036,08)	(531.646,59)	(530.846,59)	(203.319,64)	-	(6.919.439,19)	-6%
Despesa Comissão	(4.500,00)	(924.544,48)	(2.218.906,76)	(739.635,59)	-	-	(3.887.586,84)	-3%
Incorporação	(2.541.231,21)	(34.299,67)	(94.073,03)	(492.689,81)	(204.480,78)	(354.393,93)	(3.721.168,42)	-3%
Despesas Administrativas	(2.000.052,91)	(94.506,50)	(395.256,16)	(2.219.793,36)	(571.280,88)	-	(5.280.889,81)	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(612.677,41)	(138.769,88)	(496.814,60)	(3.518.505,39)	(7,59)	-	(4.766.774,87)	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(33.898.530,58)</b>	<b>(12.092.092,38)</b>	<b>(47.457.532,65)</b>	<b>(16.190.632,74)</b>	<b>(979.088,89)</b>	<b>(354.393,93)</b>	<b>(110.972.271,17)</b>	<b>-95%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(24.807.337,96)</b>	<b>(7.698.300,78)</b>	<b>(32.818.260,82)</b>	<b>72.511.637,58</b>	<b>(978.899,21)</b>	<b>(354.393,93)</b>	<b>5.854.444,89</b>	<b>5%</b>
Receitas Financeiras	239.738,20	-	-	-	-	-	239.738,20	0%
Despesas Financeiras	(5.476,89)	-	-	-	-	-	(5.476,89)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	4.336.000,00	10.607.935,76	43.552.835,51	1.503.228,73	-	-	60.000.000,00	51%
Financiamento - Juros Fundo	(12.219,27)	(336.088,78)	(3.266.134,50)	(3.158.153,23)	-	-	(6.772.595,77)	-6%
Financiamento - Amortização Fundo	(7.168,43)	-	-	(60.008.307,16)	-	-	(60.015.475,59)	-51%
CRI - Emissão	3.916.369,00	-	-	-	-	-	3.916.369,00	3%
CRI - Contrapartida	(4.316.612,30)	-	-	-	-	-	(4.316.612,30)	-4%
Aporte - Paes e Gregori	16.307.300,00	-	-	-	-	-	16.307.300,00	14%
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%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>28.674.629,14</b>	<b>10.271.846,98</b>	<b>40.286.701,01</b>	<b>(61.663.231,66)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.569.945,47</b>	<b>15%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>3.867.291,18</b>	<b>6.440.837,38</b>	<b>13.909.277,57</b>	<b>24.757.683,49</b>	<b>23.778.784,28</b>	<b>23.424.390,36</b>	<b>23.424.390,36</b>	<b>20%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Projeção de vendas de estoque em **21 meses**;
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **Julho/24**;
- 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.

TONS KLABIN

Relatório Gerencial Mensal - Junho/2024

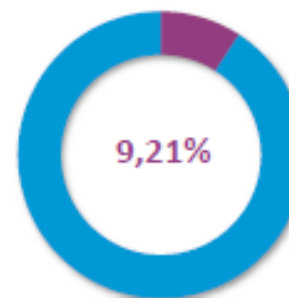
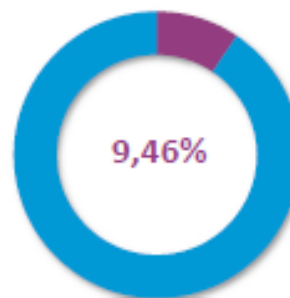


## 1. QUADRO RESUMO DO EMPREENDIMENTO

### 1.1. Quadro Resumo do Empreendimento

Cliente	Paes & Gregori
Construtora	Exemplar Construções
Endereço	Rua Major Newton Feliciano, 45 – Vila Mariana
Cidade/UF	São Paulo / SP
Tipologia	Uso misto - RES, NR, Lojas
Nº de Pavimentos	32 pavimentos (SS, T, 25 pvs, barril, Res.
Nº de Unidades	105 Residenciais + 03 Lojas + 42 NRs
Nº de Vagas	106 Automóveis + 18 Motos
Área do Terreno	1.931,17 m <sup>2</sup>
Área Privativa	10.833,92 m <sup>2</sup>
Área Construída	17.591,03 m <sup>2</sup>

### 1.2 Indicadores Gerenciais de Prazo



IPF	
BASELINE	0,97

TÉRMINO PREVISTO	
abr-26	abr-26
CONTRATO	PROJEÇÃO