

**monitori**  
monitoramento imobiliário

## **Monitoramento Financeiro Equity**

### **Paes e Gregori – Tons Klabin**

Realizado em: 08/05/2025

 **Data Base: Abril/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	61
% Vendido	51,97%
% Obra <b>(i)</b>	46,65%
Data de Entrega:	30/04/2026 (Medição Monitori)
Data Base Monitoramento:	30/04/2025

## Operação

### Informações Operação

CRI	67ª Emissão 1ª Série
<b>Crédito Total</b>	<b>60.000.000,00</b>
<b>Saldo Devedor (30/04/2025)</b>	<b>28.344.115,56</b>
<b>Saldo a Liberar</b>	<b>31.719.000,00</b>
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 da Monitori.



## 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. mar25	Monit. abr25
<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>58</b>	<b>58</b>
Unidades em Estoque	58	58
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>66</b>	<b>66</b>
Quitadas	6	6
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	52	52

Lojas	Monit. mar25	Monit. abr25
<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
<b>Vendidas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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);

(ii) Não houve movimentação no período.



## 1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	mar/25	Rolagem									abr/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	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58
0 – 30	60	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	59
31 – 90	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 – 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>147</b>										<b>147</b>

### Movimentação do período

- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior: (123).



## 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds mar-25	Unds abr-25	% Pago abr-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	66	65	31,0%	5	21	13	6	3	3	4	0	3	1	6
31 - 90	0	1	5,2%	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Unidades</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>30,6%</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

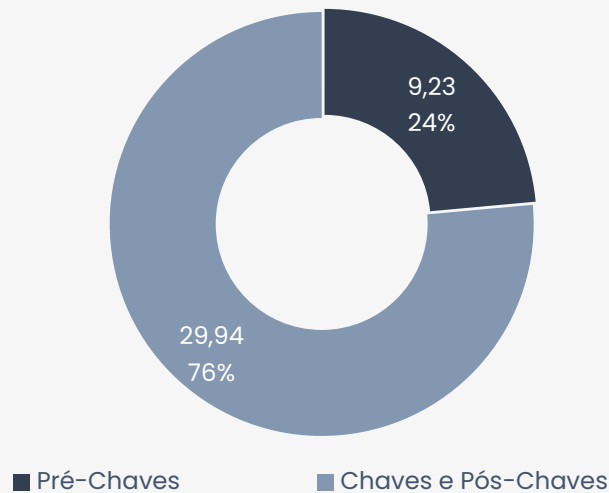
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM mar-25	R\$MM abr-25	% abr-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	39,89	38,37	98,0%	4	18	9	4	1	1	1	0	0	0	0
31 - 90	0,00	0,80	2,0%	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Recebíveis</b>	<b>39,89</b>	<b>39,17</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,97</b>	<b>18,11</b>	<b>9,36</b>	<b>3,56</b>	<b>0,56</b>	<b>1,25</b>	<b>1,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,30</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 66 unidades vendidas, sendo 60 ativas, com recebível total de **R\$ 39,17 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

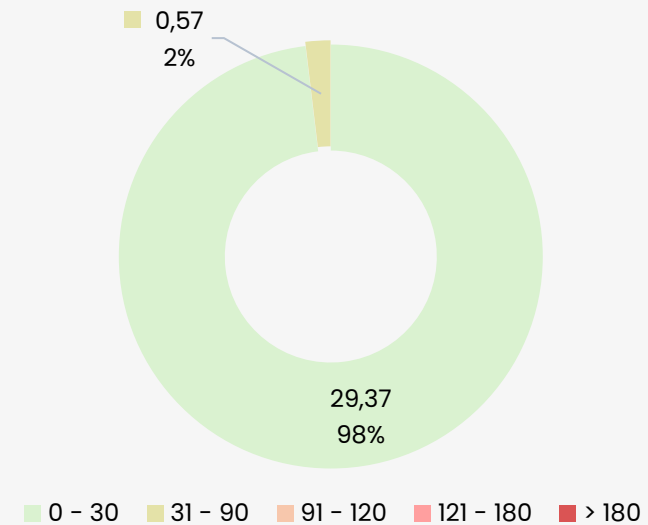


### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 39,17 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 29,94 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, contas da SPE:

Descrição	Itaú		Total
	11745-6	33924-9	
<b>Saldo Inicial</b>	<b>7.274.153,97</b>	<b>1.100,68</b>	<b>7.275.254,65</b>
Receita Contratada	0,00	283,98	283,98
CRI - Liberação	5.498.797,11	0,00	5.498.797,11
Construção - Obra	-3.427.104,55	0,00	-3.427.104,55
Terreno - IPTU	-7.826,73	0,00	-7.826,73
Terreno - Outras Despesas	-5.175,56	0,00	-5.175,56
Incorporação - Personalização	-111.173,84	0,00	-111.173,84
Incorporação - Projetos	-13.326,70	0,00	-13.326,70
Marketing - Promoção e Propaganda	-11.865,73	0,00	-11.865,73
Marketing - Stand	-6.751,58	0,00	-6.751,58
Despesas Administrativas - Outras	-8.162,88	0,00	-8.162,88
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-45.758,05	0,00	-45.758,05
Despesas Administrativas - Auditoria Contábil	-99,99	0,00	-99,99
Despesas Financeiras - Tarifas	-372,55	-3,10	-375,65
Tributos - IR	-82.382,89	0,00	-82.382,89
Tributos - RET	-65.150,84	0,00	-65.150,84
Tributos - ISS	-13.786,19	0,00	-13.786,19
Rendimento de Aplicação	52.251,09	0,00	52.251,09
<b>Saldo Final</b>	<b>9.026.264,09</b>	<b>1.381,56</b>	<b>9.027.645,65</b>



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS
	18759-4
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>1.589.822,37</b>
Receita Contratada	1.028.449,81
CRI – Emissão	4.449.000,00
CRI – Preço Aquisição Líquido	-5.498.797,11
CRI – Correção Monetária	-312.227,79
CRI – Juros	-188.846,83
CRI – Outros	0,03
Despesas	-500,00
Tarifas	-361,59
TED entre contas	-16.307,63
Rendimento de Aplicação	18,28
Aplicação / Resgate Invest	-56.374,91
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>993.874,63</b>
Aplicações Investimentos	690.463,97
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>1.684.338,60</b>



## 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	Varição (R\$)
TONS KLABIN	abr/25	283,98	1.028.449,81	-1.022.733,79	6.000,00
TOTAL		283,98	1.028.449,81	-1.022.733,79	6.000,00

Detalhamento da Variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18759-4	-	-	09/04/2025	6.000,00	Crédito recebido no extrato bancário, porém não identificado nas fichas financeiras.
TOTAL					6.000,00	

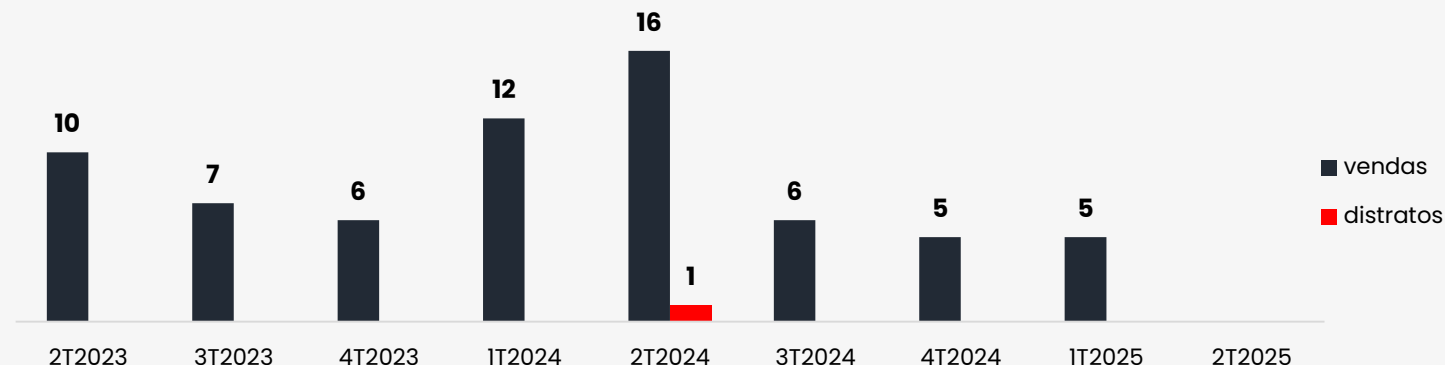


## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	0,00	0	0,0	0,0	3	478,6	10.214	1.629,63	4,9
Garden	137,6	0	2	0	0,00	0	0,0	0,0	2	275,2	12.828	1.764,87	3,5
Studio	32,9	19	23	18	613,74	9.324	317,9	5,7	5	175,9	11.503	404,75	2,0
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,20	11.763	734,0	9,5	6	374,4	15.786	985,05	5,9
3 Dorms	90,1	2	80	35	3.145,00	11.801	1.060,4	37,1	45	4.063,3	15.198	1.372,28	61,8
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>127</b>	<b>66</b>	<b>4.569,94</b>	<b>11.461</b>	<b>793,6</b>	<b>52,4</b>	<b>61</b>	<b>5.367,4</b>	<b>14.552</b>	<b>1.280,41</b>	<b>78,1</b>

O empreendimento possui 61 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 78.105.308,47** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 67.391.459,03** (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%	35,25
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	46,86
Valor VUV Mercado (C)	60%	40,43
<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>28,34</b>
<b>Razão Mínima de Garantia (A + B) / D (&gt;= 1,15)</b>		<b>2,90</b>
<b>Razão Mínima de Garantia (A + C) / D (&gt;= 1,15)</b>		<b>2,67</b>

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/04/2025**;

(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		
<b>Certidões Incorporadora (PG12):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
<input checked="" type="radio"/> SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	29/10/2025
<input checked="" type="radio"/> Trabalhista	Negativa	04/11/2025
<input checked="" type="radio"/> Municipal	Regular	10/06/2025
<input checked="" type="radio"/> Estadual	Negativa	04/11/2025
<input checked="" type="radio"/> FGTS	Regular	23/05/2025



## 3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA – 31/12/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>37.905.335,08</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>37.905.335,08</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>34.270.513,37</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.749.705,67</b>
Bancos	3,01	Empréstimos e Financiamentos	-
Aplicação	7.051.288,65	Fornecedores	1.538.064,35
Clientes	7.627.725,18	Impostos e Contribuições a Recolher	43.708,40
Estoque	19.506.901,58	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	1.160,34
Impostos a recuperar	71.515,13	Adiantamento de Clientes	2.166.772,58
Adiantamentos	13.079,82	Outras Obrigações	-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.634.821,71</b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>30.036.410,37</b>
Clientes	1.702.522,95	Adiantamentos a Clientes	2.503.440,57
Imobilizado	1.932.298,76	Capital social – Sócios	7.601.697,00
		AFAC – SCP	4.792.500,00
		Financiamentos	14.937.785,65
		RET Diferido	200.987,15
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>7.651.865,94</b>
		Capital social – Sócios	7.601.697,00
		AFAC – SCP	4.792.500,00
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(4.742.331,06)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>(3.532.646,90)</b>
		Despesas e Custos Operacionais	(20.185.970,24)
		Receitas Operacionais	16.653.323,34



## 4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	18.109.075,76	3.904.820,68	35.263.034,67	-	-	-	<b>57.276.931,11</b>	46%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	3.204.584,80	44.115.939,69	16.701.361,58	-	-	<b>64.021.886,07</b>	51%
Receita Comissão	-	1.172.025,37	1.758.038,06	439.509,52	-	-	<b>3.369.572,95</b>	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>18.109.075,76</b>	<b>8281430,851</b>	<b>81.137.012,42</b>	<b>17140871,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.668.390,14</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(29.659.578,36)	(27.938.363,35)	(11.893.674,26)	-	-	-	<b>(69.491.615,97)</b>	-56%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.586.968,91)	(112.000,00)	(38.000,00)	-	-	-	<b>(16.736.968,91)</b>	-13%
Marketing	(5.663.901,05)	(519.508,77)	(835.802,82)	(414.966,74)	(800,00)	-	<b>(7.434.979,37)</b>	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(1.172.025,37)	(1.758.038,06)	(439.509,52)	-	-	<b>(3.422.576,32)</b>	-3%
Incorporação	(3.027.990,48)	(57.927,92)	(596.708,24)	(359.675,01)	(124.373,41)	(261.326,20)	<b>(4.428.001,26)</b>	-4%
Despesas Administrativas	(2.372.362,38)	(293.465,16)	(2.310.857,84)	(726.112,13)	(129.419,56)	-	<b>(5.832.217,07)</b>	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.534.940,96)	(284.376,22)	(3.175.158,97)	(668.054,46)	-	-	<b>(5.662.530,62)</b>	-5%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	<b>(225,00)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(58.898.970,51)</b>	<b>(30.377.666,78)</b>	<b>(20.608.240,20)</b>	<b>(2.608.317,86)</b>	<b>(254.592,97)</b>	<b>(261.326,20)</b>	<b>(113.009.114,52)</b>	<b>-91%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(40.789.894,75)</b>	<b>(22.096.235,93)</b>	<b>60.528.772,23</b>	<b>14.532.553,24</b>	<b>(254.592,97)</b>	<b>(261.326,20)</b>	<b>11.659.275,62</b>	<b>9%</b>
Receitas Financeiras	544.563,28	-	-	-	-	-	<b>544.563,28</b>	0%
Despesas Financeiras	(8.407,05)	-	-	-	-	-	<b>(8.407,05)</b>	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	<b>(29.200,00)</b>	0%
Financiamento - Liberação Fundo	28.282.000,00	27.938.363,35	3.779.636,65	-	-	-	<b>60.000.000,00</b>	48%
Financiamento - Juros Fundo	(928.864,01)	(2.546.920,71)	(2.698.323,51)	-	-	-	<b>(6.174.108,23)</b>	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(644.832,24)	-	(60.062.115,56)	-	-	-	<b>(60.706.947,80)</b>	-49%
CRI - Emissão	31.114.676,96	-	-	-	-	-	<b>31.114.676,96</b>	25%
CRI - Contrapartida	(33.982.064,03)	-	-	-	-	-	<b>(33.982.064,03)</b>	-27%
Aporte - Paes e Gregori	16.307.300,00	-	-	-	-	-	<b>16.307.300,00</b>	13%
Aporte - Chequer e Chequer	3.563.864,00	-	-	-	-	-	<b>3.563.864,00</b>	3%
Aporte - MNF	4.792.500,00	-	-	-	-	-	<b>4.792.500,00</b>	4%
Devolução - Paes e Gregori	(465,00)	-	-	-	-	-	<b>(465,00)</b>	0%
Devolução - Chequer e Chequer	(110.000,17)	-	-	-	-	-	<b>(110.000,17)</b>	0%
Crédito - Província	1.056.058,46	-	-	-	-	-	<b>1.056.058,46</b>	1%
Débito Província	(139.589,80)	-	-	-	-	-	<b>(139.589,80)</b>	0%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>49.817.540,40</b>	<b>25.391.442,64</b>	<b>(58.980.802,42)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.228.180,62</b>	<b>13%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>9.027.645,65</b>	<b>12.322.852,36</b>	<b>13.870.822,17</b>	<b>28.403.375,41</b>	<b>28.148.782,44</b>	<b>27.887.456,24</b>	<b>27.887.456,24</b>	<b>22%</b>

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**;
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **abril/25**;
- 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.