

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Equity  
Paes e Gregori -Tons Klabin  
Realizado em: 09/09/2024**

 **Data Base: Agosto/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**

---



Projeto	
<b>Informações Projeto</b>	
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: 74	
% Vendido: 41,73%	
% Obra: 11,24% (i)	
Data de Entrega: 30/04/2026 (Previsão Medição Obra Incorp)	
Data Base Monitoramento: 31/08/2024	
<b>Operação</b>	
<b>CRI 67ª Emissão 1ª Série</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (31/08/2024)	4.345.732,47
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 Ago/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. jul24	Monit. ago24
<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>74</b>	<b>71</b>
Unidades em Estoque	74	71
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>50</b>	<b>53</b>
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	39	42

Lojas	Monit. jul24	Monit. ago24
<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 (42, 232, 234) com datas retroativas no período de jul/24

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de unidades

Status	jul/24	Rolagem										ago/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	74	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	71
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	47	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	50
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147											147

### Movimentação do período:

- 03 unidades foram vendidas: 42, 232, 234.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis de Unidades

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% Pago ago-24
0 - 30	50	53	22,1%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>50</b>	<b>53</b>	<b>22,1%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	30,07	33,46	100,0%
31 - 90	0,00	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>30,07</b>	<b>33,46</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%
14	15	11	3	4	0	0	2	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>14</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

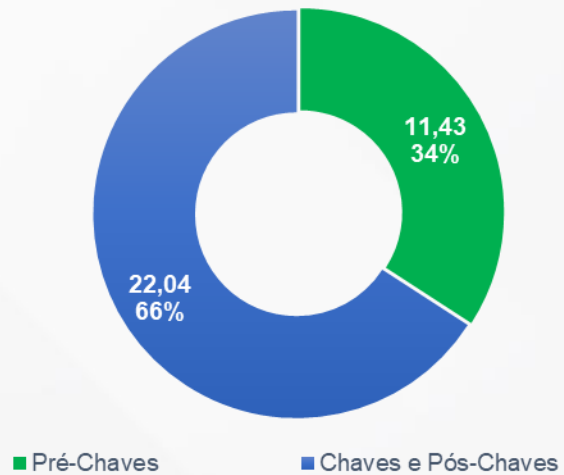
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
12,42	12,33	5,68	1,57	1,15	0,00	0,00	0,27	0,00	0,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>12,42</b>	<b>12,33</b>	<b>5,68</b>	<b>1,57</b>	<b>1,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 53 unidades vendidas, sendo 50 ativas, com recebível total de **R\$ 33,46 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

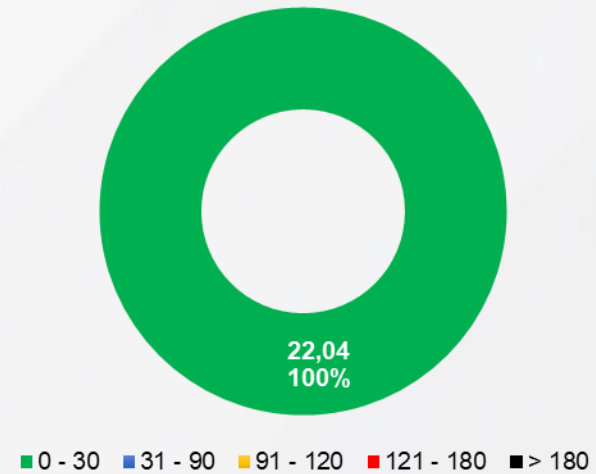
# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 33,46 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 22,04 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Agosto/24:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
<b>Saldo Inicial</b>	<b>3.866.965,58</b>	<b>325,59</b>	<b>3.867.291,17</b>
Receita Contratada	0,00	523.663,24	523.663,24
Construção - Obra	-1.736.964,57	0,00	-1.736.964,57
Terreno - IPTU	-8.741,33	0,00	-8.741,33
Terreno - Outras Despesas	-4.940,49	0,00	-4.940,49
Incorporação - Projetos	-46.916,93	0,00	-46.916,93
Incorporação - Outras Despesas	-38.318,95	0,00	-38.318,95
Marketing - Promoção e Propaganda	-29.062,62	0,00	-29.062,62
Marketing - Stand	-12.299,25	0,00	-12.299,25
Despesas Administrativas - Outras	-7.144,84	0,00	-7.144,84
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-11.268,47	0,00	-11.268,47
Despesas Financeiras - Tarifas	-226,40	-202,93	-429,33
Tributos - IR	-56.576,84	0,00	-56.576,84
Tributos - RET	-16.009,19	0,00	-16.009,19
Tributos - Contrib Social	-935,86	0,00	-935,86
CRI - Liberação	832.579,00	0,00	832.579,00
Rendimento de Aplicação	23.558,44	0,05	23.558,49
TED Mesma TIT	476.900,00	-476.900,00	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>3.230.597,28</b>	<b>46.885,95</b>	<b>3.277.483,23</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	44.431,70
CRI - Emissão	894.000,00
CRI - Outros	0,17
CRI - Preço Aquisição Líquido	-832.579,00
CRI - Amortização	-9.107,68
CRI - Juros	-33.984,35
Despesas	-28.589,38
TED entre contas	-13.256,21
Tarifas	-75,00
Rendimento de Aplicação	8,00
Aplicação / Resgate Invest	-11.362,30
Saldo Final C/C	9.485,95
Aplicações Investimentos	164.658,77
Saldo C/C + Aplicações	174.144,72

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

Variação 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	Variação (R\$)
TONS KLABIN	ago/24	523.663,24	-417.091,77	106.571,47
	<b>TOTAL</b>	<b>523.663,24</b>	<b>-417.091,77</b>	<b>106.571,47</b>

#### Detalhamento da Variação:

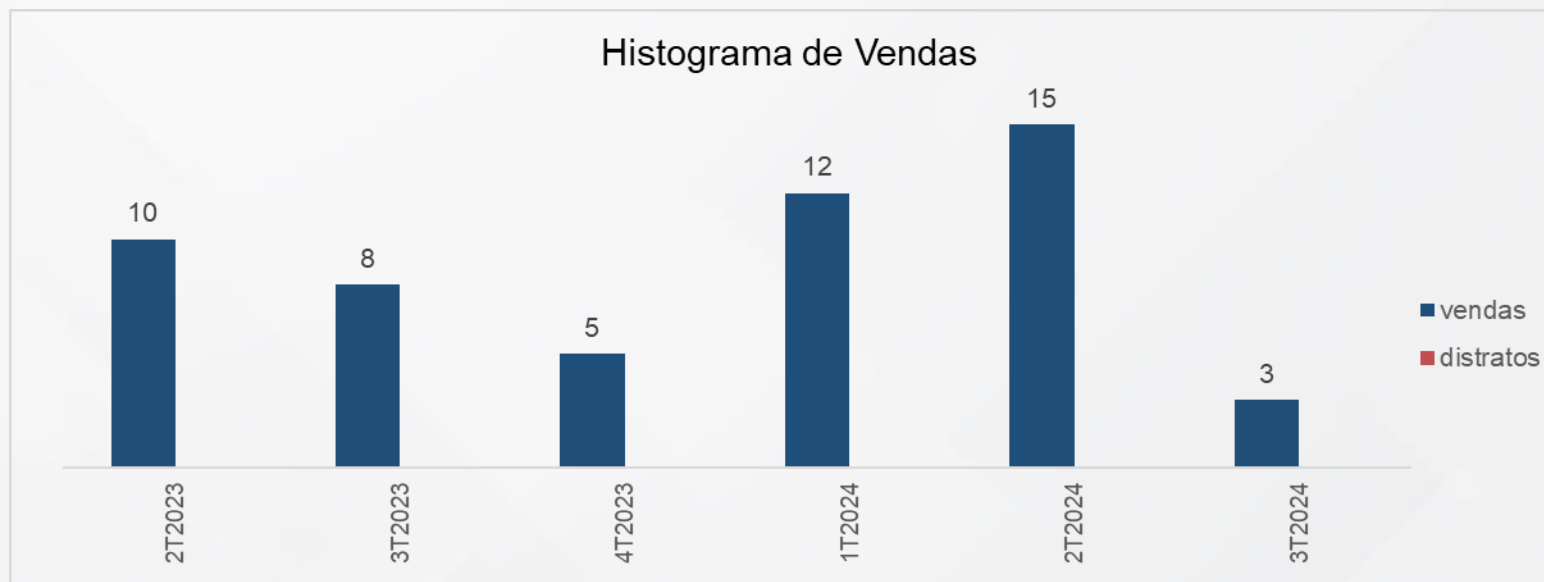
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
					36.500,00	
Extrato	33924-9	-	-	30/08/2024	10.071,47	Crédito no extrato superior às baixas registradas no sistema.
					60.000,00	
				<b>TOTAL</b>	<b>106.571,47</b>	

## 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	9.530	1.520,43	4,6
Garden	137,6	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	275,2	11.968	1.646,61	3,3
Studio	32,9	19	23	15	512,5	9.225	315,2	4,7	8	277,2	10.784	373,61	3,0
2 Dorms	62,4	2	19	10	624,0	11.349	708,2	7,1	9	561,6	14.548	907,77	8,2
3 Dorms	90,1	2	80	28	2.515,9	11.937	1.072,6	30,0	52	4.692,4	14.186	1.280,14	66,6
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>127</b>	<b>53</b>	<b>3.652,4</b>	<b>11.456</b>	<b>789,5</b>	<b>41,843</b>	<b>74</b>	<b>6.284,9</b>	<b>13.617</b>	<b>1.156,50</b>	<b>85,6</b>

O empreendimento possui 74 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 85.580.757,35** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 75.202.561,93** (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%	30,12
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	51,35
Valor VUV Mercado (C)	60%	45,12

(i) Saldo Devedor (D) 4,35

Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ( $\geq 1,15$ ) 18,75 ●

Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ( $\geq 1,15$ ) 17,31 ●

(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 31/08/2024;

# 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	08/03/2025
● Trabalhista	Negativa	08/03/2025
● Municipal	Regular	07/12/2024
● Estadual	Regular	07/03/2025
● FGTS	Regular	28/09/2024

- Conta protesto no valor de R\$ 785,00 no 8. Tabelião

### 8. TABELIAO DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS

Endereço do cartório: RUA XV DE NOVEMBRO, 331 CENTRO, SAO PAULO - SP - Telefone: 11 32458500

Quantidade de protestos: 1 • Valor protestado: R\$ R\$ 785,00

Documento	Valor protestado	Valor para Cancelamento	Valor para Quitação	Observações
37.118.132/0001-22	R\$ 785,00	R\$ 178,52	-----	Orientações para regularizar sua restrição <a href="#">CLIQUE AQUI E SAIBA COMO</a>

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 31/07/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>27.192.064,87</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>27.192.064,87</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>23.557.243,16</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.751.382,01</b>
Bancos	2,00	Empréstimos e Financiamentos	900.000,00
Aplicação	3.867.289,17	Fornecedores	293.318,39
Clientes	3.265.501,41	Impostos e Contribuições a Recolher	23.845,54
Estoque	16.238.773,59	Obrigações Trabalhistas e Previdenciarias	39.750,98
Impostos a recuperar	24.187,49	Adiantamento de Clientes	2.494.467,10
Adiantamentos	161.489,50	Outras Obrigações	-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.634.821,71</b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>18.069.101,52</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	3.892.500,00
		Financiamentos	3.916.369,00
		RET Diferido	155.094,95
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</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>(2.280.284,60)</b>
		Despesas e Custos Operacionais	(9.480.639,82)
		Receitas Operacionais	7.200.355,22

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	9.614.855,86	1.470.489,62	5.222.203,28	26.770.930,09	-	-	<b>43.078.478,85</b>	36%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	1.571.963,78	7.954.926,95	61.915.543,10	-	-	<b>71.442.433,83</b>	60%
Receita Comissão	-	791.605,92	2.374.817,75	593.704,44	-	-	<b>3.760.128,10</b>	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>9.614.855,86</b>	<b>3.834.059,32</b>	<b>15.551.947,97</b>	<b>89.280.177,63</b>	-	-	<b>118.281.040,78</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(8.564.416,11)	(8.662.090,50)	(43.724.850,71)	(8.685.330,22)	-	-	<b>(69.636.687,55)</b>	-59%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.494.484,04)	(56.000,00)	(168.000,00)	(38.000,00)	-	-	<b>(16.756.484,04)</b>	-14%
Marketing	(5.472.952,16)	(177.548,00)	(531.444,00)	(530.844,00)	(202.719,00)	-	<b>(6.915.507,16)</b>	-6%
Despesa Comissão	(4.500,00)	(791.605,92)	(2.374.817,75)	(593.704,44)	-	-	<b>(3.764.628,10)</b>	-3%
Incorporação	(2.626.467,09)	(27.492,00)	(94.073,00)	(434.156,03)	(173.768,20)	(354.393,93)	<b>(3.710.350,25)</b>	-3%
Despesas Administrativas	(2.018.466,22)	(82.753,00)	(386.330,00)	(2.213.060,00)	(571.282,00)	-	<b>(5.271.891,22)</b>	-4%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(686.199,30)	(121.698,14)	(527.085,21)	(3.547.458,93)	-	-	<b>(4.882.441,57)</b>	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	<b>(225,00)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(35.867.709,92)</b>	<b>(9.919.187,55)</b>	<b>(47.806.600,67)</b>	<b>(16.042.553,61)</b>	<b>(947.769,20)</b>	<b>(354.393,93)</b>	<b>(110.938.214,89)</b>	<b>-94%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(26.252.854,06)</b>	<b>(6.085.128,24)</b>	<b>(32.254.652,70)</b>	<b>73.237.624,01</b>	<b>(947.769,20)</b>	<b>(354.393,93)</b>	<b>7.342.825,89</b>	<b>6%</b>
Receitas Financeiras	263.296,69	-	-	-	-	-	<b>263.296,69</b>	0%
Despesas Financeiras	(5.906,22)	-	-	-	-	-	<b>(5.906,22)</b>	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	<b>(29.200,00)</b>	0%
Financiamento - Liberação Fundo	5.230.000,00	8.662.090,50	43.724.850,71	2.383.058,78	-	-	<b>60.000.000,00</b>	51%
Financiamento - Juros Fundo	(46.203,62)	(238.733,31)	(3.087.322,44)	(3.042.859,17)	-	-	<b>(6.415.118,53)</b>	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(16.276,11)	-	-	(59.115.732,47)	-	-	<b>(59.132.008,58)</b>	-50%
CRI - Emissão	4.748.948,00	-	-	-	-	-	<b>4.748.948,00</b>	4%
CRI - Contrapartida	(5.167.520,27)	-	-	-	-	-	<b>(5.167.520,27)</b>	-4%
Aporte - Paes e Gregori	16.307.300,00	-	-	-	-	-	<b>16.307.300,00</b>	14%
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%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>29.530.337,30</b>	<b>8.423.357,20</b>	<b>40.637.528,27</b>	<b>(59.775.532,86)</b>	-	-	<b>18.815.689,91</b>	<b>16%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>3.277.483,24</b>	<b>5.615.712,20</b>	<b>13.998.587,78</b>	<b>27.460.678,93</b>	<b>26.512.909,73</b>	<b>26.158.515,80</b>	<b>26.158.515,80</b>	<b>22%</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 **19 meses**;
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **Agosto/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 de Encerramento

TONS  
KLABIN



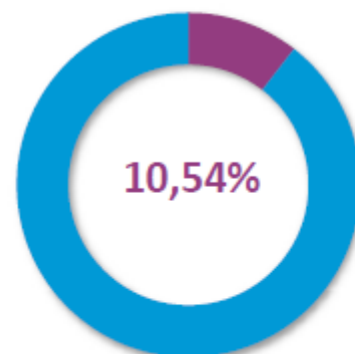
cte  
gerenciamento

## 1. QUADRO RESUMO DO EMPREENDIMENTO

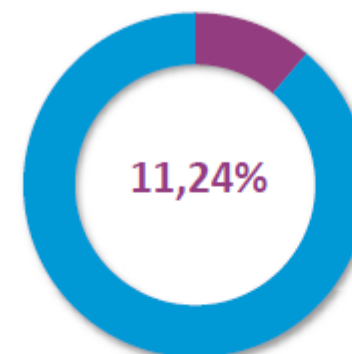
### 1.1. Quadro Resumo do Empreendimento

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



■ Progresso Previsto Acumulado



■ Progresso Realizado Acumulado

IPF		
BASELINE	●	1,07

TÉRMINO PREVISTO	
abr-26	abr-26
CONTRATO	PROJEÇÃO