

**monitori**<sup>ri</sup>  
monitoramento imobiliário

---

## **Monitoramento Financeiro Equity**

Paes e Gregori – Tons Klabin

Realizado em: 10/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





## **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

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: 67

% Vendido: 47,24%

% Obra: 24,70% **(i)**

Data de Entrega: 30/04/2026 (Medição Monitori)

Data Base Monitoramento: 31/12/2024

## Operação

### CRI 67ª Emissão 1ª Série

### Valor (R\$)

Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	14.956.782,44
Saldo a Liberar	45.077.000,00
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 da Monitori.



## 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. nov24	Monit. dez24
<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</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Unidades	23	23
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
Unidades em Estoque	64	64
<b>Vendas</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	49	49

Lojas	Monit. nov24	Monit. dez24
<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);

Não houve movimentação no período.



## 1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	nov/24	Rolagem								dez/24	
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180		> 180
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64
0 - 30	57	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	56
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 (104).



## 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unidades		% Pago dez-24	UNIDADES por % Pago										
	nov-24	dez-24		0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100% = 100%	
0 - 30	60	59	26,5%	10	18	12	5	5	1	1	1	2	1	3
31 - 90	0	1	11,0%	0	1	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>60</b>	<b>60</b>	<b>26,2%</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

### Recebíveis unidades vendidas

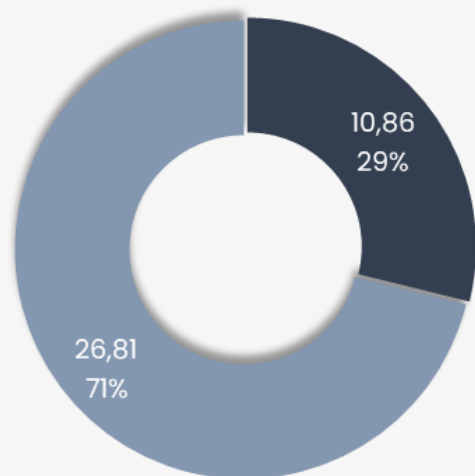
Faixa de Atraso	R\$MM		% dez-24	RECEBIVEIS por % Pago										
	nov-24	dez-24		0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100% = 100%	
0 - 30	38,39	36,68	97,4%	8	16	7	3	2	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,00	0,99	2,6%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 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>38,39</b>	<b>37,67</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,11</b>	<b>16,93</b>	<b>7,39</b>	<b>2,76</b>	<b>1,50</b>	<b>0,17</b>	<b>0,44</b>	<b>0,18</b>	<b>0,14</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 60 unidades vendidas, sendo 57 ativas, com recebível total de **R\$ 37,67 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.



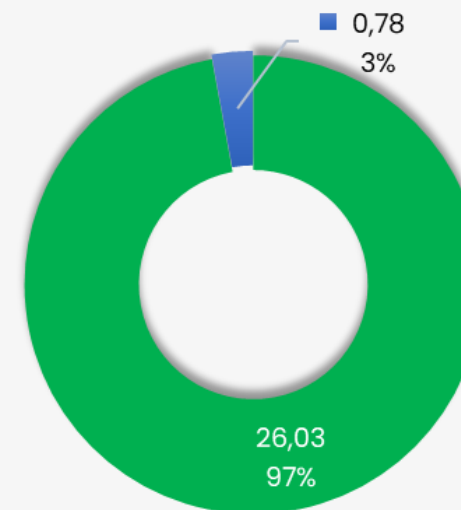
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves      ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30   ■ 31 - 90   ■ 91 - 120   ■ 121 - 180   ■ > 180

Dos R\$ 37,67 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 26,81 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas da SPE:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
<b>Saldo Inicial</b>	<b>5.001.491,57</b>	<b>817,83</b>	<b>5.001.491,57</b>
CRI - Liberação	1.059.100,44	0,00	1.059.100,44
Construção - Obra	-2.621.587,18	0,00	-2.621.587,18
Terreno - Outras Despesas	-10.351,12	0,00	-10.351,12
Incorporação - Projetos	-12.122,47	0,00	-12.122,47
Marketing - Promoção e Propaganda	-5.594,44	0,00	-5.594,44
Marketing - Stand	-3.690,71	0,00	-3.690,71
Despesas Administrativas - Outras	-67.981,02	0,00	-67.981,02
Despesas Financeiras - Tarifas	-229,50	0,00	-229,50
Tributos - RET	-59.730,42	0,00	-59.730,42
Tributos - IR	-48.229,35	0,00	-48.229,35
Tributos - ISS	-4.494,15	0,00	-4.494,15
Rendimento de Aplicação	31.786,59	0,00	31.786,59
<b>Saldo Final</b>	<b>3.258.368,24</b>	<b>817,83</b>	<b>3.259.186,07</b>



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18759-4
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>12.762,95</b>
Receita Contratada	1.003.620,81
CRI - Emissão	2.669.000,00
CRI - Preço Aquisição Líquido	-1.059.100,44
CRI - Juros	-96.378,75
CRI - Correção Monetária	-68.615,29
CRI - Outros	0,02
TED entre contas	-8.157,12
Despesas	-500,00
Tarifas	-270,70
Rendimento de Aplicação	2,46
Aplicação / Resgate Invest	-2.308.054,10
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>144.309,84</b>
Aplicações Investimentos	3.647.795,75
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>3.792.105,59</b>



## 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato P. S.	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
TONS KLABIN	dez/24	0,00	1.003.620,81	-951.345,32	52.275,49
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>1.003.620,81</b>	<b>-951.345,32</b>	<b>52.275,49</b>

Detalhamento no próximo slide



## 2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato	18759-4	-	-	03/12/2024	25.173,90	Recebimentos sem baixa
	18759-4	-	-	16/12/2024	10.754,47	
	18759-4	-	-	31/12/2024	65.182,99	Baixa em D+1
	-	3004 Mensal		03/12/2024	-1.910,22	Baixas sem recebimento
	-	75 ATO		03/12/2024	-25.000,00	
	-	2006 Mensal		06/12/2024	-1.144,97	
ERP	-	94 Mensal		06/12/2024	-5.229,77	
	-	202 Mensal		06/12/2024	-5.512,84	
	-	245 Mensal		06/12/2024	-1.075,13	
	-	83 Mensal		06/12/2024	-1.044,58	
	-	174 Mensal		06/12/2024	-5.208,35	
	-	43 Antecipação		10/12/2024	-2.710,01	
				<b>TOTAL</b>	<b>52.275,49</b>	

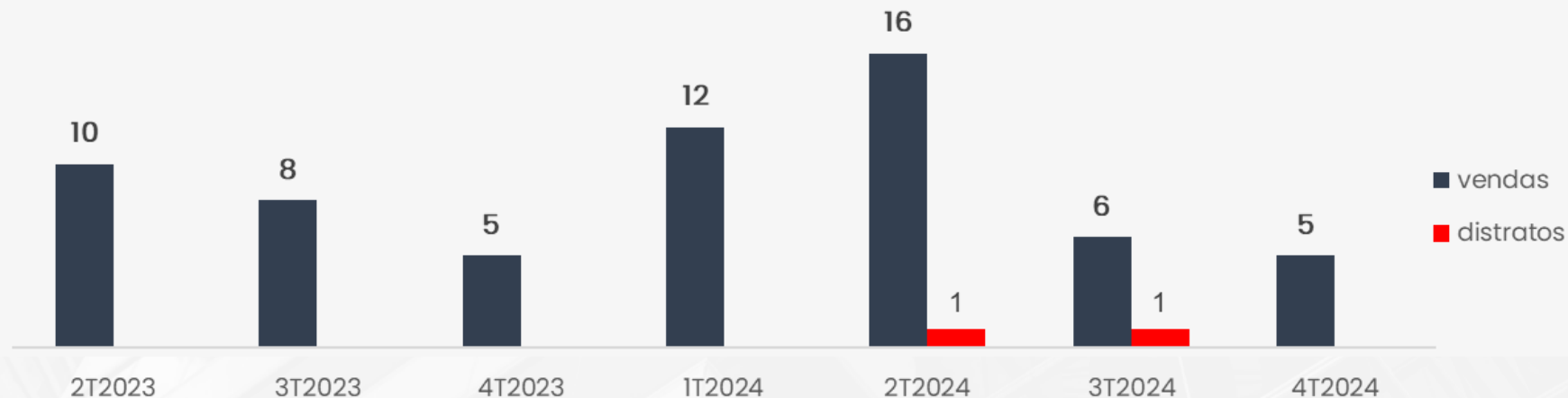


## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	10.001	1.595,55	4,8
Garden	137,6	0	2	0	0,00	0	0,0	0,0	2	275,2	12.560	1.727,96	3,5
Studio	32,9	19	23	15	512,53	9.225	315,2	4,7	8	277,2	11.317	392,07	3,1
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,20	11.763	734,0	9,5	6	374,4	15.456	964,45	5,8
3 Dorms	90,1	2	80	32	2.875,27	12.086	1.086,0	34,8	48	4.333,0	14.877	1.342,92	64,5
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>127</b>	<b>60</b>	<b>4.199,00</b>	<b>11.675</b>	<b>817,0</b>	<b>49,0</b>	<b>67</b>	<b>5.738,3</b>	<b>14.225</b>	<b>1.218,30</b>	<b>81,6</b>

O empreendimento possui 67 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 81.626.089,30** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 71.300.380,15** (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%	33,90
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	48,98
Valor VUV Mercado (C)	60%	42,78
<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>14,96</b>
<b>Razão Mínima de Garantia (A + B) / D (<math>\geq 1,15</math>)</b>		<b>5,54</b>
<b>Razão Mínima de Garantia (A + C) / D (<math>\geq 1,15</math>)</b>		<b>5,13</b>

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/12/2024**;

- (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

TONS KLABIN		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (PG12):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Regular	07/07/2025
● Trabalhista	Negativa	07/07/2025
● Municipal	Regular	10/06/2025
● Estadual	Regular	06/07/2025
● FGTS	Regular	27/01/2025



## 3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 31/10/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>33.695.123,36</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>33.695.123,36</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>30.060.301,65</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>4.030.199,15</b>
Bancos	3,00	Empréstimos e Financiamentos	-
Aplicação	4.762.927,91	Fornecedores	1.846.815,60
Clientes	6.373.510,03	Impostos e Contribuições a Recolher	41.805,18
Estoque	18.768.135,03	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	40.791,83
Impostos a recuperar	63.150,58	Adiantamento de Clientes	2.100.786,54
Adiantamentos	92.575,10	Outras Obrigações	-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.634.821,71</b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>24.866.456,81</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	9.812.785,63
		RET Diferido	156.033,61
		<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>(2.853.398,54)</b>
		Despesas e Custos Operacionais	(15.941.931,55)
		Receitas Operacionais	13.088.533,01



## 4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	13.959.866,98	5.898.885,85	31.769.936,54	-	-	-	<b>51.628.689,37</b>	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	5.386.863,42	55.722.212,39	6.626.285,33	-	-	<b>67.735.361,14</b>	55%
Receita Comissão	-	1.860.009,92	1.705.009,09	-	-	-	<b>3.565.019,01</b>	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>13.959.866,98</b>	<b>13145759,19</b>	<b>89.197.158,02</b>	<b>6626285,329</b>	-	-	<b>122929069,5</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(17.796.118,98)	(40.074.591,44)	(11.708.597,93)	-	-	-	<b>(69.579.308,35)</b>	-57%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.545.186,91)	(168.000,00)	(38.000,00)	-	-	-	<b>(16.751.186,91)</b>	-14%
Marketing	(5.546.781,82)	(531.846,59)	(531.446,59)	(218.519,64)	-	-	<b>(6.828.594,64)</b>	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(1.860.009,92)	(1.705.009,09)	-	-	-	<b>(3.618.022,38)</b>	-3%
Incorporação	(2.764.560,19)	(94.073,03)	(514.717,09)	(248.413,60)	(114.974,04)	(249.110,43)	<b>(3.985.848,38)</b>	-3%
Despesas Administrativas	(2.202.222,89)	(405.448,54)	(2.294.435,72)	(572.673,65)	-	-	<b>(5.474.780,80)</b>	-4%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.068.898,57)	(451.429,97)	(3.499.685,96)	(265.051,41)	-	-	<b>(5.285.065,91)</b>	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	<b>(225,00)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(45.976.997,73)</b>	<b>(43.585.399,49)</b>	<b>(20.291.892,37)</b>	<b>(1.304.658,30)</b>	<b>(114.974,04)</b>	<b>(249.110,43)</b>	<b>(111.523.032,37)</b>	<b>-91%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(32.017.130,75)</b>	<b>(30.439.640,30)</b>	<b>68.905.265,64</b>	<b>5.321.627,03</b>	<b>(114.974,04)</b>	<b>(249.110,43)</b>	<b>11.406.037,15</b>	<b>9%</b>
Receitas Financeiras	361.511,80	-	-	-	-	-	<b>361.511,80</b>	0%
Despesas Financeiras	(7.191,95)	-	-	-	-	-	<b>(7.191,95)</b>	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	<b>(29.200,00)</b>	0%
Financiamento - Liberação Fundo	14.923.000,00	40.074.591,44	5.002.408,56	-	-	-	<b>60.000.000,00</b>	49%
Financiamento - Juros Fundo	(318.764,61)	(3.107.156,96)	(2.992.748,84)	-	-	-	<b>(6.418.670,41)</b>	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(147.874,55)	-	(60.033.782,44)	-	-	-	<b>(60.181.656,99)</b>	-49%
CRI - Emissão	12.467.058,01	-	-	-	-	-	<b>12.467.058,01</b>	10%
CRI - Contrapartida	(17.581.479,17)	-	-	-	-	-	<b>(17.581.479,17)</b>	-14%
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	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>35.276.316,82</b>	<b>36.967.434,48</b>	<b>(58.024.122,72)</b>	-	-	-	<b>14.219.628,58</b>	<b>12%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>3.259.186,07</b>	<b>9.786.980,25</b>	<b>20.668.123,17</b>	<b>25.989.750,20</b>	<b>25.874.776,16</b>	<b>25.625.665,73</b>	<b>25.625.665,73</b>	<b>21%</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 **Dezembro/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.