

monitori
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Equity

Paes e Gregori – Tons Klabin

Realizado em: 11/04/2025

 **Data Base: Março/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 (i)	35,28%
Data de Entrega:	30/04/2026 (Medição Monitori)
Data Base Monitoramento:	31/03/2025

Operação

CRI 67ª Emissão 1ª Série	Valor (R\$)
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (31/03/2025)	23.929.170,25
Saldo a Liberar	36.167.000,00
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.



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. fev25	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento	147	147
Total Unidades Em Garantia	147	147
Permutas (i)	23	23
Unidades	23	23
Disponível / Estoque	63	58
Unidades em Estoque	63	58
Vendidas (ii)	61	66
Quitadas	4	6
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	49	52

Lojas	Monit. fev25	Monit. mar25
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);

(ii) Movimentações no período:

- 05 unidades vendidas (1-0085, 1-0212, 1-1004, 1-1005 e 1-1006)
- 02 unidades quitadas (1-1005 e 1-1006)



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	fev/25	Rolagem									mar/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	2	-	-	-	-	-	6
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	63	-	(2)	-	-	(3)	-	-	-	-	58
0 - 30	57	-	-	-	3	-	-	-	-	-	60
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147										147

Movimentação do período

- 05 unidades vendidas (1-0085, 1-0212, 1-1004, 1-1005 e 1-1006)
- 02 unidades quitadas (1-1005 e 1-1006)



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	61	66	29,1%	7	22	11	6	5	1	4	0	3	1	6	
31 - 90	0	0		0	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	
Total Unidades	61	66	29,1%	7	22	11	6	5	1	4	0	3	1	6	

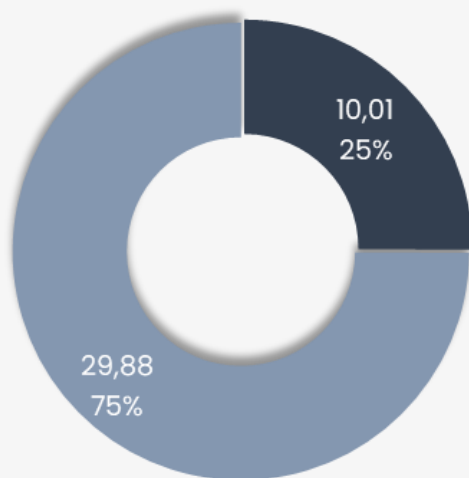
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	37,77	39,89	100,0%	7	18	8	4	2	0	1	0	0	0	0	
31 - 90	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91 - 120	0,00	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	
Total Recebíveis	37,77	39,89	100,0%	7,01	18,50	7,54	3,56	1,59	0,31	1,04	0,00	0,31	0,03	0,00	

O projeto possui 66 unidades vendidas, sendo 60 ativas, com recebível total de **R\$ 39,89 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.



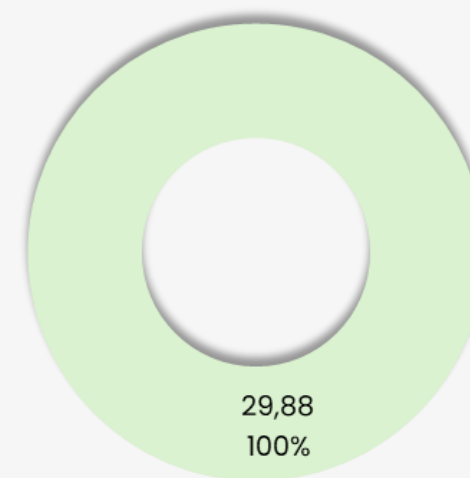
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 39,89 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 29,88 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas da SPE:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
Saldo Inicial	7.272.190,67	817,83	7.273.008,50
Receita Contratada	0,00	282,85	282,85
CRI - Liberação	3.469.713,47	0,00	3.469.713,47
Construção - Obra	-3.287.835,47	0,00	-3.287.835,47
Terreno - IPTU	-8.209,49	0,00	-8.209,49
Terreno - Outras Despesas	-5.175,56	0,00	-5.175,56
Incorporação - Projetos	-16.600,25	0,00	-16.600,25
Marketing - Promoção e Propaganda	-30.684,78	0,00	-30.684,78
Marketing - Stand	-9.825,48	0,00	-9.825,48
Despesas Administrativas - Outras	-24.015,54	0,00	-24.015,54
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-20.993,39	0,00	-20.993,39
Despesas Financeiras - Tarifas	-273,75	0,00	-273,75
Despesas Administrativas - Assessoria Jurídica	-5.269,65	0,00	-5.269,65
Tributos - RET	-29.825,46	0,00	-29.825,46
Tributos - IR	-60.118,64	0,00	-60.118,64
Tributos - ISS	-13.621,64	0,00	-13.621,64
Rendimento de Aplicação	44.698,93	0,00	44.698,93
Saldo Final	7.274.153,97	1.100,68	7.275.254,65



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	704.289,66
Receita Contratada	1.628.488,11
CRI - Emissão	3.008.000,00
CRI - Preço Aquisição Líquido	-3.469.713,47
CRI - Juros	-163.138,95
CRI - Correção Monetária	-33.317,50
CRI - Outros	0,02
Despesas	-514,01
Tarifas	-306,39
Rendimento de Aplicação	8,35
TED entre contas	-11.048,20
Aplicação / Resgate Invest	-72.925,25
Saldo Final C/C	1.589.822,37
Aplicações Investimentos	618.523,16
Saldo C/C + Aplicações	2.208.345,53



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato P. S.	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
TONS KLABIN	mar/25	282,85	1.628.488,11	-1.628.770,96	0,00
	TOTAL	282,85	1.628.488,11	-1.628.770,96	0,00

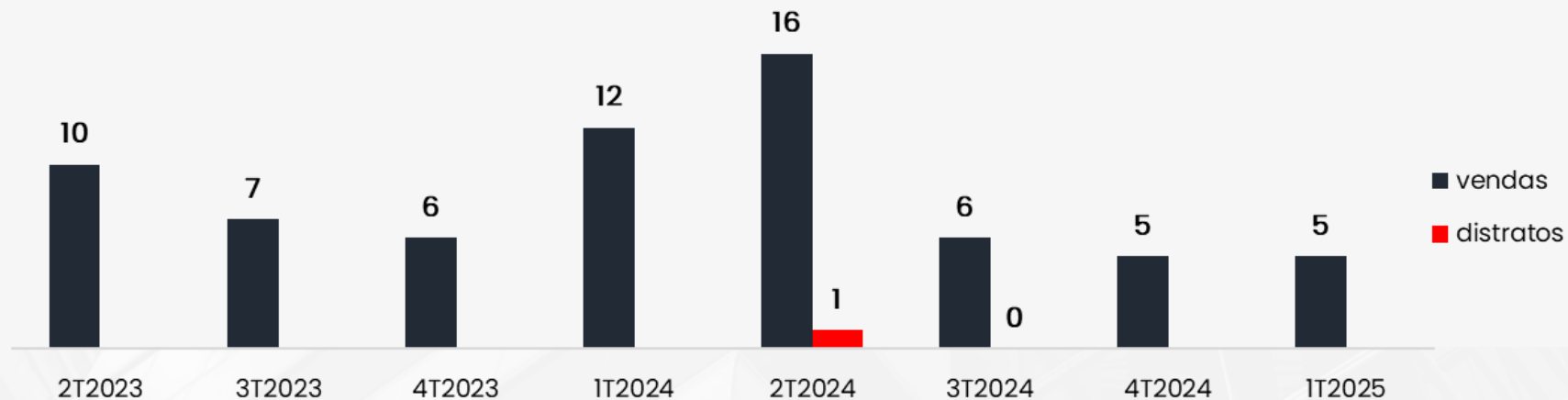


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	10.175	1.623,30	4,9
Garden	137,6	0	2	0	0,00	0	0,0	0,0	2	275,2	12.778	1.758,02	3,5
Studio	32,9	19	23	18	613,74	9.324	317,9	5,7	5	175,9	11.458	403,18	2,0
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,20	11.763	734,0	9,5	6	374,4	15.725	981,22	5,9
3 Dorms	90,1	2	80	35	3.145,00	12.153	1.092,0	38,2	45	4.063,3	15.139	1.366,95	61,5
Total		23	127	66	4.569,94	11.704	810,4	53,5	61	5.367,4	14.495	1.275,44	77,8

O empreendimento possui 61 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 77.801.881,19** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 67.360.389,15** (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%	35,90
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	46,68
Valor VUV Mercado (C)	60%	40,42
Saldo Devedor (D)		23,93
Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ($\geq 1,15$)		3,45
Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ($\geq 1,15$)		3,19

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/03/2025**;

(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

TONS KLABIN		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (PG12):	Status:	Validade:
<input checked="" type="radio"/> SRF/INSS	Regular	01/10/2025
<input checked="" type="radio"/> Trabalhista	Negativa	01/10/2025
<input checked="" type="radio"/> Municipal	Regular	10/06/2025
<input checked="" type="radio"/> Estadual	Regular	01/10/2025
<input checked="" type="radio"/> FGTS	Regular	04/05/2025
<input checked="" type="radio"/> Protestos	Regular	-



3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 31/12/2024			
TOTAL DO ATIVO	37.905.335,08	TOTAL DO PASSIVO	37.905.335,08
ATIVO CIRCULANTE	34.270.513,37	PASSIVO CIRCULANTE	3.749.705,67
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	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.634.821,71	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	30.036.410,37
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
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.651.865,94
		Capital social - Sócios	7.601.697,00
		AFAC - SCP	4.792.500,00
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(4.742.331,06)
		DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	(3.532.646,90)
		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	17.080.341,97	4.662.293,46	35.226.816,48	-	-	-	56.969.451,91	46%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	3.665.393,39	46.415.591,59	13.911.384,72	-	-	63.992.369,69	51%
Receita Comissão	-	1.317.920,66	1.757.227,54	292.871,26	-	-	3.368.019,46	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	17.080.341,97	9645607,501	83.399.635,62	14204255,97	-	-	124329841,1	100%
Obra – Raso	(26.232.473,81)	(31.136.495,62)	(12.124.360,92)	-	-	-	(69.493.330,35)	-56%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.573.966,62)	(146.803,79)	(44.985,98)	-	-	-	(16.765.756,39)	-13%
Marketing	(5.755.412,74)	(655.229,08)	(978.555,98)	(489.460,88)	(498,67)	-	(7.879.157,35)	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(1.317.920,66)	(1.757.227,54)	(292.871,26)	-	-	(3.421.022,83)	-3%
Incorporação	(2.793.360,94)	(73.154,43)	(657.454,40)	(384.933,58)	(155.242,15)	(355.580,23)	(4.419.725,73)	-4%
Despesas Administrativas	(2.318.341,46)	(378.497,08)	(2.461.257,24)	(808.671,44)	(43.395,27)	-	(6.010.162,48)	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.373.621,04)	(333.107,47)	(3.265.696,32)	(556.455,39)	-	-	(5.528.880,23)	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
Custos e Despesas	(55.100.404,98)	(34.041.208,13)	(21.289.538,38)	(2.532.392,54)	(199.136,09)	(355.580,23)	(113.518.260,35)	-91%
Total Operacional	(38.020.063,01)	(24.395.600,63)	62.110.097,24	11.671.863,43	(199.136,09)	(355.580,23)	10.811.580,71	9%
Receitas Financeiras	492.312,19	-	-	-	-	-	492.312,19	0%
Despesas Financeiras	(8.031,40)	-	-	-	-	-	(8.031,40)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento – Liberação Fundo	23.833.000,00	31.136.495,62	5.030.504,38	-	-	-	60.000.000,00	48%
Financiamento – Juros Fundo	(740.017,18)	(2.642.903,54)	(2.781.550,49)	-	-	-	(6.164.471,20)	-5%
Financiamento – Amortização Fundo	(332.604,45)	-	(60.096.170,25)	-	-	-	(60.428.774,71)	-49%
CRI – Emissão	25.615.879,85	-	-	-	-	-	25.615.879,85	21%
CRI – Contrapartida	(29.005.688,84)	-	-	-	-	-	(29.005.688,84)	-23%
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%
Devolução – MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
Total Investimentos	45.295.317,66	28.493.592,09	(57.847.216,36)	-	-	-	15.941.693,38	13%
Total Geral	7.275.254,65	11.373.246,11	15.636.126,98	27.307.990,41	27.108.854,33	26.753.274,09	26.753.274,09	22%

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 **Março/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.