

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Equity
Paes e Gregori -Tons Klabin
Realizado em: 11/12/2024**

 **Data Base: Novembro/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

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: 19,56% (i)
Data de Entrega: 30/04/2026 (Previsão Medição Obra Incorp)
Data Base Monitoramento: 30/11/2024

Operação

CRI 67ª Emissão 1ª Série	Valor (R\$)
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (30/11/2024)	12.281.345,90
Saldo a Liberar	47.746.000,00
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 **Out/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. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	147	147
Total Unidades Em Garantia	147	147
Permutas (i)	23	23
Unidades	23	23
Disponível / Estoque	68	64
Unidades em Estoque	68	64
Vendidas (ii)	56	60
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	45	49

Lojas	Monit. out24	Monit. nov24
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

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:

- 04 unidades foram vendidas (75, 132, 162, 172);

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de unidades

Status	out/24	Rolagem								nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	68	-	-	-	-	(4)	-	-	-	64
0 - 30	53	-	-	-	4	-	-	-	-	57
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147									147

Movimentação do período:

- 04 unidades foram vendidas: 75, 132, 162, 172.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis de Unidades

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	56	60	24,6%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	56	60	24,6%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	34,90	38,39	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%
Total Recebíveis	34,90	38,39	100,0%

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	18	14	3	6	1	0	1	1	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
12	18	14	3	6	1	0	1	1	1	3

RECEBÍVEIS por % Pago

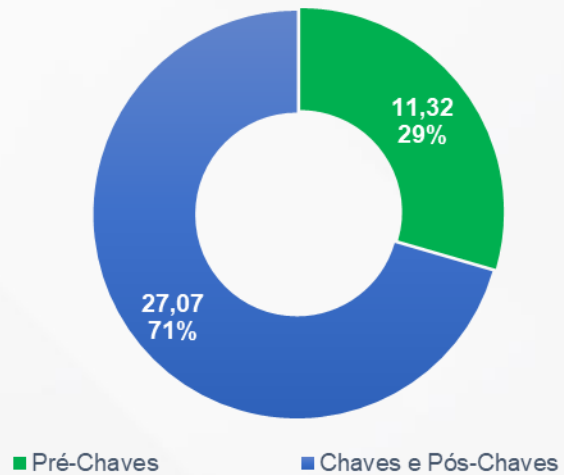
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
10,27	15,75	7,97	2,01	1,68	0,45	0,00	0,19	0,05	0,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10,27	15,75	7,97	2,01	1,68	0,45	0,00	0,19	0,05	0,04	0,00

O projeto possui 60 unidades vendidas, sendo 57 ativas, com recebível total de **R\$ 38,39 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

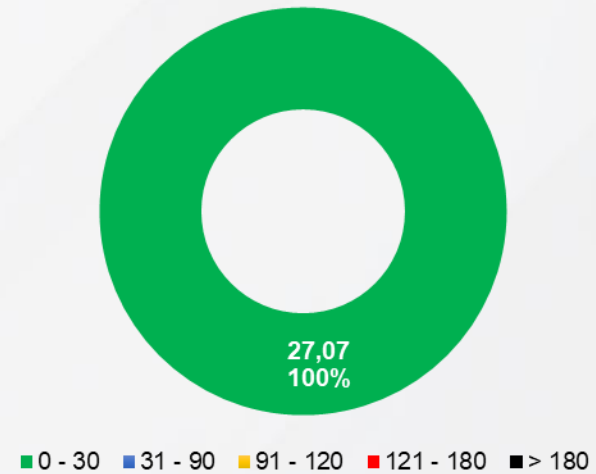
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 38,39 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 27,07 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Novembro/24 da conta da SPE:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
Saldo Inicial	3.879.856,80	10.817,72	3.890.674,52
Construção - Obra	-2.040.712,67	0,00	-2.040.712,67
Terreno - IPTU	-7.673,49	0,00	-7.673,49
Terreno - Outras Despesas	-5.314,62	0,00	-5.314,62
Incorporação - Projetos	-59.422,09	0,00	-59.422,09
Incorporação - Taxas e Emolumentos	-465,00	0,00	-465,00
Marketing - Promoção e Propaganda	-10.667,00	0,00	-10.667,00
Marketing - Stand	-4.124,23	0,00	-4.124,23
Corretagem - Premiação	-8.313,40	0,00	-8.313,40
Despesas Administrativas - Outras	-28.591,79	0,00	-28.591,79
Despesas Financeiras - Tarifas	-276,95	0,00	-276,95
Tributos - RET	-30.186,74	0,00	-30.186,74
Tributos - IR	-49.869,39	0,00	-49.869,39
Tributos - ISS	-9.060,79	0,00	-9.060,79
CRI - Liberação	2.290.474,00	0,00	2.290.474,00
(i) Crédito - Província	1.056.058,46	0,00	1.056.058,46
Rendimento de Aplicação	19.780,47	0,11	19.780,58
TED Mesma TIT	10.000,00	-10.000,00	0,00
Saldo Final	5.001.491,57	817,83	5.002.309,40

(i) Crédito referente a receitas contratadas que foram efetivadas na conta do PS.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	55.777,82
Receita Contratada	1.493.260,62
CRI - Emissão	2.456.000,00
CRI - Preço Aquisição Líquido	-2.290.474,00
CRI - Amortização	-43.107,48
CRI - Juros	-76.970,16
Despesas	-500,00
TED entre contas	-7.036,69
Tarifas	-433,20
(i) Débito - PG12	-1.056.058,46
Rendimento de Aplicação	3,94
Aplicação / Resgate Invest	-517.699,44
Saldo Final C/C	12.762,96
Aplicações Investimentos	1.336.603,59
Saldo C/C + Aplicações	1.349.366,55

(i) Débito referente a receitas contratadas transferidas para a conta do projeto.

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.

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato Patrimônio Separado	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
TONS KLABIN	nov/24	0,00	1.493.260,62	-1.466.350,40	26.910,22
	TOTAL	0,00	1.493.260,62	-1.466.350,40	26.910,22

Detalhamento da Variação:

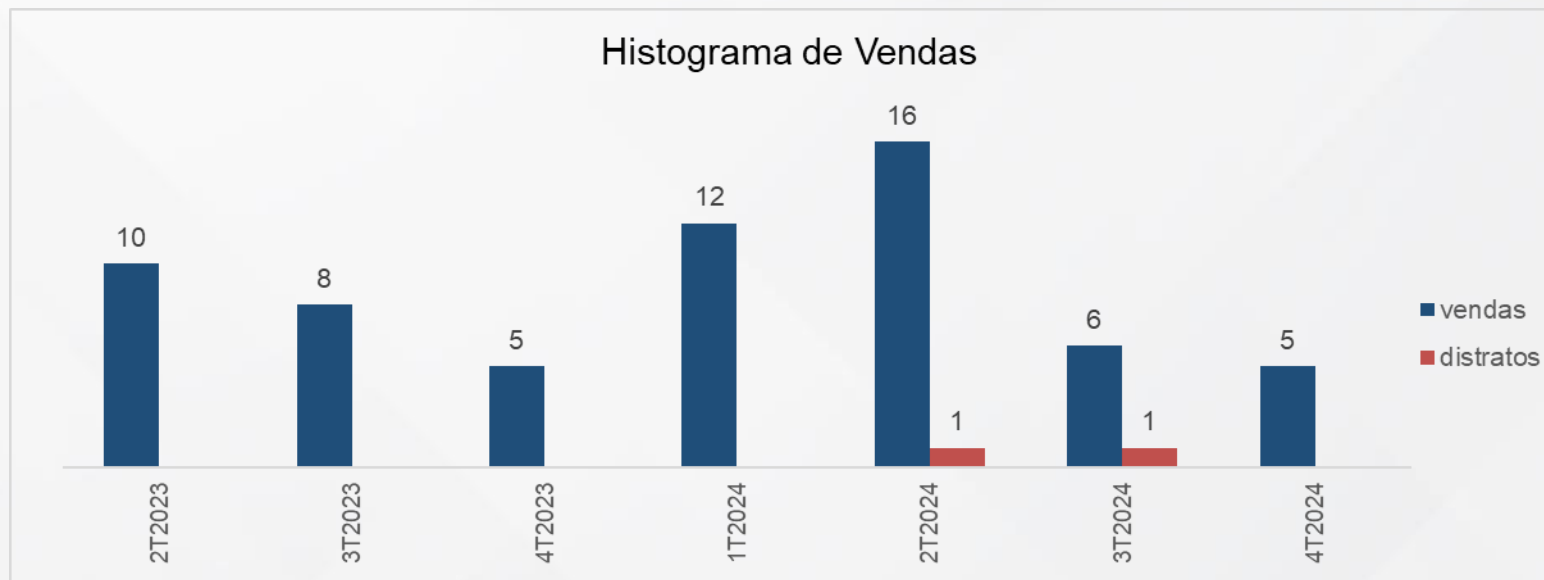
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato bancário	18759-4	-	-	11/11/2024	1.910,22	Recebimentos baixados em 03/12, conforme relatório de carteira do incorporador
				27/11/2024	25.000,00	
				TOTAL	26.910,22	

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	9.961	1.589,19	4,8
Garden	137,6	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	275,2	12.510	1.721,07	3,4
Studio	32,9	19	23	15	512,5	9.225	315,2	4,7	8	277,2	11.272	390,51	3,1
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,2	11.763	734,0	9,5	6	374,4	15.394	960,60	5,8
3 Dorms	90,1	2	80	32	2.875,3	12.086	1.086,0	34,8	48	4.333,0	14.817	1.337,57	64,2
Total		23	127	60	4.199,0	11.675	817,0	49,022	67	5.738,3	14.168	1.213,45	81,3

O empreendimento possui 67 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 81.300.885,74** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 71.269.183,23** (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%	34,55
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	48,78
Valor VUV Mercado (C)	60%	42,76

(i) **Saldo Devedor (D)** 12,28

Razão Mínima de Garantia (A + B) / D (>= 1,15) 6,79 ●

Razão Mínima de Garantia (A + C) / D (>= 1,15) 6,30 ●

(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 30/11/2024;

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (PG12):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Pendente	n.d.
● Trabalhista	Negativa	08/06/2025
● Municipal	Pendente	n.d.
● Estadual	Regular	07/06/2025
● FGTS	Regular	08/01/2025

- Pendência impeditiva para emissão das CNDs Federal e Municipal

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 31/10/2024			
TOTAL DO ATIVO	33.695.123,36	TOTAL DO PASSIVO	33.695.123,36
ATIVO CIRCULANTE	30.060.301,65	PASSIVO CIRCULANTE	4.030.199,15
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	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.634.821,71	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	24.866.456,81
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
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	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	(2.853.398,54)
		Despesas e Custos Operacionais	(15.941.931,55)
		Receitas Operacionais	13.088.533,01

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	12.956.246,17	410.967,11	5.923.527,65	32.056.124,95	-	-	51.346.865,88	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	283.983,09	5.613.078,20	57.393.072,08	4.415.590,70	-	67.705.724,07	55%
Receita Comissão	-	154.933,01	1.859.196,08	1.549.330,07	-	-	3.563.459,16	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	12.956.246,17	849.883,21	13.395.801,93	90.998.527,10	4.415.590,70	-	122.616.049,11	100%
Obra - Raso	(15.174.531,80)	(2.416.013,64)	(42.975.716,16)	(9.011.065,20)	-	-	(69.577.326,80)	-57%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.534.835,79)	(14.000,00)	(168.000,00)	(38.000,00)	-	-	(16.754.835,79)	-14%
Marketing	(5.537.496,67)	(44.687,22)	(531.646,59)	(530.846,59)	(218.519,64)	-	(6.863.196,71)	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(154.933,01)	(1.859.196,08)	(1.549.330,07)	-	-	(3.616.462,53)	-3%
Incorporação	(2.752.437,72)	(6.926,37)	(94.073,03)	(497.073,57)	(246.458,53)	(357.893,39)	(3.954.862,61)	-3%
Despesas Administrativas	(2.134.241,87)	(26.025,12)	(363.618,19)	(2.181.586,06)	(572.673,65)	-	(5.278.144,89)	-4%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(956.444,65)	(27.798,01)	(461.464,23)	(3.577.967,88)	(176.623,63)	-	(5.200.298,40)	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
Custos e Despesas	(43.143.216,87)	(2.690.383,36)	(46.453.714,29)	(17.385.869,37)	(1.214.275,44)	(357.893,39)	(111.245.352,73)	-91%
Total Operacional	(30.186.970,70)	(1.840.500,16)	(33.057.912,36)	73.612.657,73	3.201.315,26	(357.893,39)	11.370.696,38	9%
Receitas Financeiras	329.725,21	-	-	-	-	-	329.725,21	0%
Despesas Financeiras	(6.962,45)	-	-	-	-	-	(6.962,45)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	12.254.000,00	2.416.013,64	42.975.716,16	2.354.270,20	-	-	60.000.000,00	49%
Financiamento - Juros Fundo	(222.385,86)	(97.933,18)	(3.217.424,41)	(3.015.999,27)	-	-	(6.553.742,72)	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(79.259,26)	-	-	(60.027.345,90)	-	-	(60.106.605,16)	-49%
CRI - Emissão	11.407.957,57	-	-	-	-	-	11.407.957,57	9%
CRI - Contrapartida	(14.073.852,40)	-	-	-	-	-	(14.073.852,40)	-11%
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	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
Total Investimentos	35.189.280,10	2.318.080,46	39.758.291,74	(60.689.074,97)	-	-	16.576.577,34	14%
Total Geral	5.002.309,40	5.479.889,70	12.180.269,09	25.103.851,85	28.305.167,11	27.947.273,72	27.947.273,72	23%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

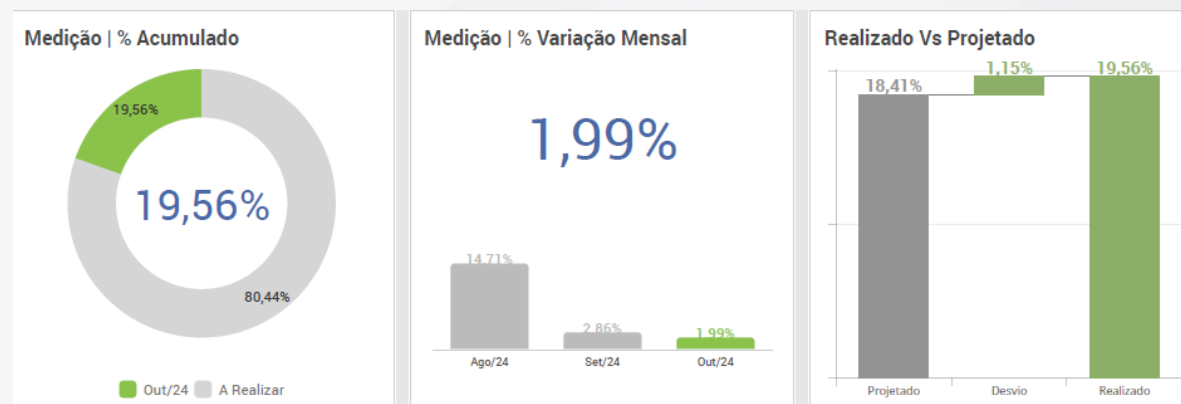
4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Projeção de vendas de estoque em **23 meses**;
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **Novembro/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.

5 – Medição de Obra

Empreendimento	Tons Klabin
Site do Empreendimento	Link
Designação	Misto (Residencia e Comercial)
Aprovação do Projeto	28/Out/22
Padrão	Médio-Superior
Metodologia Construtiva	Convencional
Nº Matrícula	245754
Nº Alvará para Execução de Obra	31665-23-SP-ALV
Data Emissão Alvará para Execução de Obra	16/Out/23
Validade Alvará para Execução de Obra	-
Nº ART Responsável Técnico	2802723022118870
Área do Terreno	1.931 m ²
Área Total à Construir	17.591 m ²
Pavimentos	30
Elevadores	3
SPE	PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda
CNPJ	37118132000122
Endereço	Rua Major Newton Feliciano, 91, 99, 75, 59, 105, 115
Bairro	Vila Mariana
Cidade	São Paulo
Estado	SP
CEP	04118060
Longitude / Latitude	(-23.59578761192669,-46.623976537373295)
Financiamento	Sim
Credor	Cy Capital e Valora
Previsão Inicial de Conclusão da Obra	30/Abr/26



Empreendimento: Tons Klabin
Database: Out/24
Data Medição: 07/Nov/24
Engenheiro Civil: André Giovani - CREA: 5060343600