

monitori

monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Equity

Paes e Gregori – Tons Klabin

Realizado em: 13/02/2025

 **Data Base: Janeiro/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

Empresa: PGI2 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: 28,23% **(i)**

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

Data Base Monitoramento: 31/01/2025

Operação

CRI 67ª Emissão 1ª Série

Valor (R\$)

Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (31/01/2025)	17.972.083,92
Saldo a Liberar	42.073.000,00
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. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	147	147
Total Unidades Em Garantia	147	147
Permutas	23	23
Unidades	23	23
Disponível / Estoque	64	64
Unidades em Estoque	64	64
Vendas	60	60
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	49	49

Lojas	Monit. dez24	Monit. jan25
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);

Não houve movimentação no período.



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	dez/24	Rolagem									jan/25
		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	56	-	-	-	-	-	1	-	-	-	57
31 - 90	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147										147

Movimentação do período:

- 01 unidade inadimplente recuperada (104).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	59	60	27,3%	8	21	10	6	4	2	2	1	2	1	3	
31 - 90	1	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	60	60	27,3%	8	21	10	6	4	2	2	1	2	1	3	

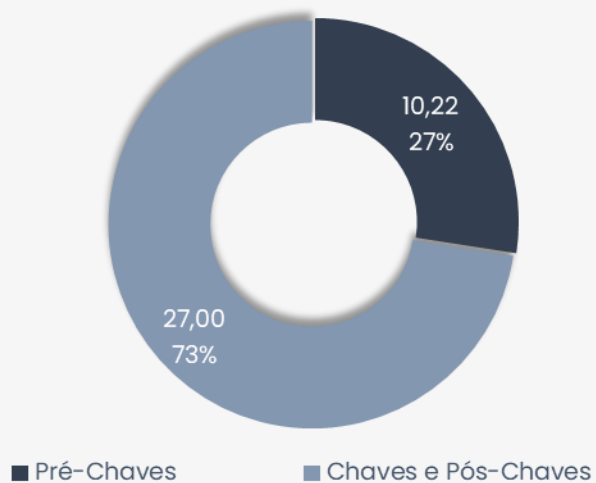
Recebíveis unidades vendidas				RECEBIVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	36,68	37,23	100,0%	6	19	7	3	1	0	1	0	0	0	0	
31 - 90	0,99	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91 - 120	0,00	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	37,67	37,23	100,0%	5,94	19,06	6,87	2,73	1,13	0,47	0,68	0,18	0,14	0,03	0,00	

O projeto possui 60 unidades vendidas, sendo 57 ativas, com recebível total de **R\$ 37,23 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

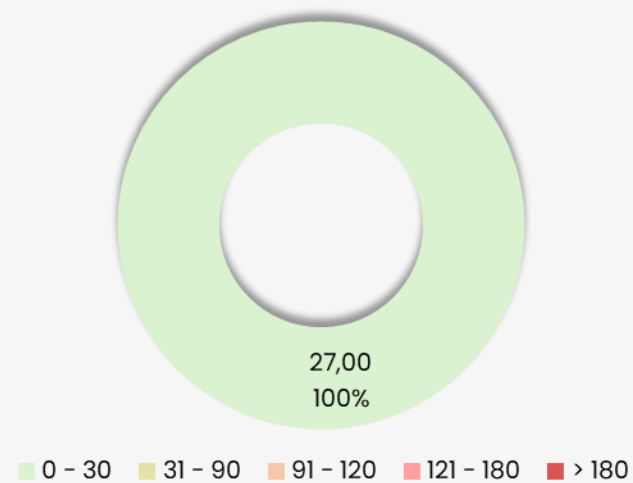


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 37,23 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 27 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas da SPE:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
Saldo Inicial	3.258.368,24	817,83	3.258.368,24
CRI - Liberação	6.207.317,81	0,00	6.207.317,81
Construção - Obra	-2.504.854,24	0,00	-2.504.854,24
Incorporação - Projetos	-6.100,25	0,00	-6.100,25
Marketing - Promoção e Propaganda	-37.714,23	0,00	-37.714,23
Marketing - Stand	-3.692,84	0,00	-3.692,84
Despesas Administrativas - Outras	-34.140,13	0,00	-34.140,13
Despesas Financeiras - Tarifas	-274,25	0,00	-274,25
Despesas Administrativas - Assessoria	-150,00	0,00	-150,00
Tributos - RET	-40.144,83	0,00	-40.144,83
Tributos - IR	-40.219,44	0,00	-40.219,44
Tributos - ISS	-9.450,41	0,00	-9.450,41
Débito - Província	-139.589,80	0,00	-139.589,80
Rendimento de Aplicação	37.977,51	0,00	37.977,51
Saldo Final	6.687.333,14	817,83	6.688.150,97



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	144.309,84
Receita Contratada	746.067,56
Crédito - PG12	139.589,80
CRI - Emissão	3.004.000,00
CRI - Preço Aquisição Líquido	-6.207.317,81
CRI - Juros	-117.172,28
CRI - Correção Monetária	-58.196,12
CRI - Outros	0,02
TED entre contas	-5.945,49
Despesas	-1.781,95
Tarifas	-335,40
Rendimento de Aplicação	7,74
Aplicação / Resgate Invest	3.065.171,43
Saldo Final C/C	708.397,34
Aplicações Investimentos	586.937,83
Saldo C/C + Aplicações	1.295.335,17



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato P. S.	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
TONS KLABIN	jan/25	0,00	746.067,56	-825.253,27	-79.185,71
	TOTAL	0,00	746.067,56	-825.253,27	-79.185,71

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da Variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
	18759-4	174	Mensal	02/01/2025	-5.243,82	
	18759-4	1002	Mensal	02/01/2025	-2.428,62	
	18759-4	202	Mensal	02/01/2025	-5.550,38	
	18759-4	104	Personalização	02/01/2025	-2.035,18	
	18759-4	104	Mensal	02/01/2025	-5.265,38	
	18759-4	83	Mensal	02/01/2025	-1.051,69	
	18759-4	83	Personalização	02/01/2025	-2.128,40	
	18759-4	245	Mensal	02/01/2025	-1.082,45	
ERP	18759-4	2006	Mensal	02/01/2025	-1.152,77	Créditos em dez/24, porém baixadas apenas em jan/24
	18759-4	42	Mensal	02/01/2025	-7.189,84	
	18759-4	122	Mensal	02/01/2025	-5.135,60	
	18759-4	234	Mensal	02/01/2025	-9.244,08	
	18759-4	153	Mensal	02/01/2025	-6.310,16	
	18759-4	163	Mensal	02/01/2025	-4.026,31	
	18759-4	163	Personalização	02/01/2025	-7.338,31	
	18759-4	163	Antecipação	06/01/2025	-10.754,47	
	18759-4	2007	Mensal	06/01/2025	-3.248,25	
				TOTAL	-79.185,71	

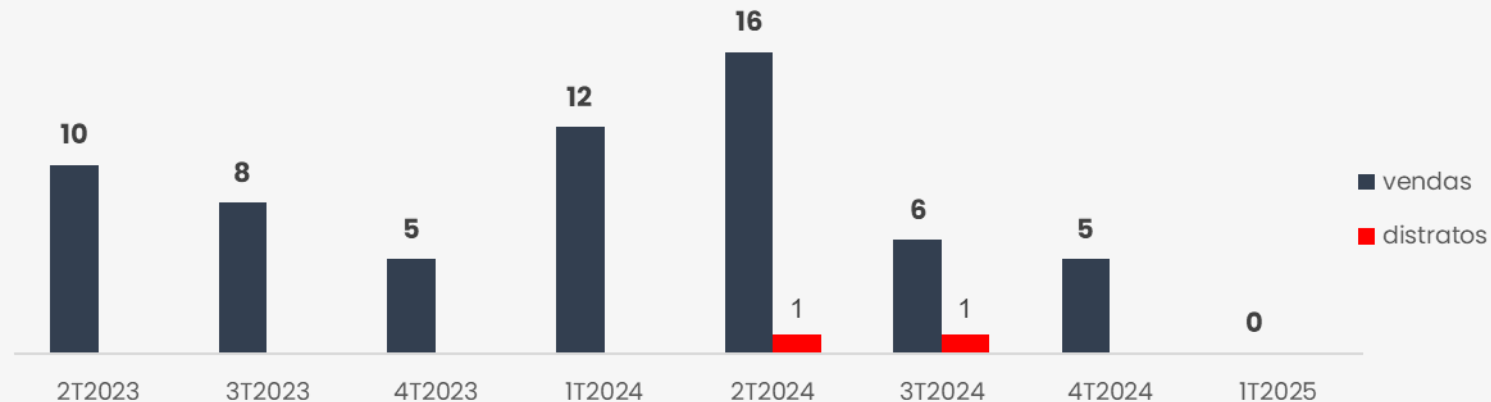


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VG V Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VG V Tabela (R\$ mm)
Loja	159,5	0	3	0	0,00	0	0,0	0,0	3	478,6	10.051	1.603,52	4,8
Garden	137,6	0	2	0	0,00	0	0,0	0,0	2	275,2	12.622	1.736,60	3,5
Studio	32,9	19	23	15	512,53	9.225	315,2	4,7	8	277,2	11.374	394,03	3,2
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,20	11.763	734,0	9,5	6	374,4	15.533	969,27	5,8
3 Dorms	90,1	2	80	32	2.875,27	12.086	1.086,0	34,8	48	4.333,0	14.951	1.349,64	64,8
Total		23	127	60	4.199,00	11.675	817,0	49,0	67	5.738,3	14.296	1.224,39	82,0

O empreendimento possui 67 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 82.034.219,72** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 71.339.532,28** (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%	33,50
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	49,22
Valor VUV Mercado (C)	60%	42,80
Saldo Devedor (D)		17,97
Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ($\geq 1,15$)		4,60
Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ($\geq 1,15$)		4,25

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/01/2025**;

- (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:
● SRF/INSS	Regular	09/08/2025
● Trabalhista	Negativa	09/08/2025
● Municipal	Regular	10/06/2025
● Estadual	Regular	08/07/2025
● FGTS	Regular	06/03/2025



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 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	(2.853.398,54)
		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	14.705.934,54	5.283.564,48	31.941.548,60	-	-	-	51.931.047,62	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	4.881.527,27	54.051.129,83	8.839.898,56	-	-	67.772.555,66	55%
Receita Comissão	-	1.705.945,34	1.861.031,28	-	-	-	3.566.976,61	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	14.705.934,54	11871037,08	87.853.709,71	8839898,565	-	-	123270579,9	100%
Obra - Raso	(20.300.973,22)	(36.483.493,22)	(12.800.337,09)	-	-	-	(69.584.803,53)	-56%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.545.186,91)	(154.000,00)	(38.000,00)	-	-	-	(16.737.186,91)	-14%
Marketing	(5.588.188,89)	(487.759,38)	(531.446,59)	(218.719,64)	-	-	(6.826.114,49)	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(1.705.945,34)	(1.861.031,28)	-	-	-	(3.619.979,98)	-3%
Incorporação	(2.770.660,44)	(79.200,66)	(530.714,28)	(264.427,40)	(115.073,71)	(249.326,38)	(4.009.402,87)	-3%
Despesas Administrativas	(2.236.513,02)	(388.890,68)	(2.319.342,94)	(607.801,70)	-	-	(5.552.548,34)	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.158.713,25)	(406.603,67)	(3.439.707,14)	(353.595,94)	-	-	(5.358.620,00)	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
Custos e Despesas	(48.653.464,10)	(39.705.892,94)	(21.520.579,31)	(1.444.544,68)	(115.073,71)	(249.326,38)	(111.688.881,13)	-91%
Total Operacional	(33.947.529,56)	(27.834.855,86)	66.333.130,40	7.395.353,88	(115.073,71)	(249.326,38)	11.581.698,76	9%
Receitas Financeiras	399.489,31	-	-	-	-	-	399.489,31	0%
Despesas Financeiras	(7.466,20)	-	-	-	-	-	(7.466,20)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	17.927.000,00	36.483.493,22	5.589.506,78	-	-	-	60.000.000,00	49%
Financiamento - Juros Fundo	(435.936,89)	(2.950.090,12)	(2.871.507,10)	-	-	-	(6.257.534,11)	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(206.070,67)	-	(60.045.083,92)	-	-	-	(60.251.154,59)	-49%
CRI - Emissão	18.674.375,82	-	-	-	-	-	18.674.375,82	15%
CRI - Contrapartida	(21.156.178,33)	-	-	-	-	-	(21.156.178,33)	-17%
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	40.635.680,53	33.533.403,10	(57.327.084,24)	-	-	-	16.841.999,39	14%
Total Geral	6.688.150,97	12.386.698,21	21.392.744,37	28.788.098,25	28.673.024,54	28.423.698,16	28.423.698,16	23%

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 **Janeiro/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.