

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

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

 **Data Base: Outubro/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

Resumo Empreendimento



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: 71	
% Vendido: 44,09%	
% Obra: 17,57% (i)	
Data de Entrega: 30/04/2026 (Previsão Medição Obra Incorp)	
Data Base Monitoramento: 31/10/2024	
Operação	
CRI 67ª Emissão 1ª Série	Valor (R\$)
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	9.821.126,79
Saldo a Liberar	50.202.000,00
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. set24	Monit. out24
Total Unidades Empreendimento	147	147
Total Unidades Em Garantia	147	147
Permutas (i)	23	23
Unidades	23	23
Disponível / Estoque	69	68
Unidades em Estoque	69	68
Vendidas (ii)	55	56
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	44	45

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:

- 01 unidade foi vendida (143);

Lojas	Monit. set24	Monit. out24
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

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de unidades

Status	set/24	Rolagem									out/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	69	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	68
0 - 30	52	-	-	-	1	-	-	-	-	-	53
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147										147

Movimentação do período:

- 01 unidade foi vendida: 143.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis de Unidades

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	55	56	24,0%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	55	56	24,0%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	34,62	34,90	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	34,62	34,90	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%
13	17	11	3	5	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
13	17	11	3	5	1	0	1	1	1	3

RECEBÍVEIS por % Pago

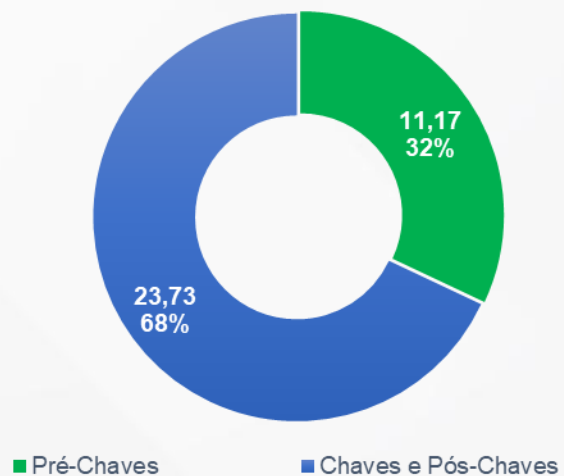
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
10,70	15,01	5,68	1,50	1,29	0,44	0,00	0,19	0,05	0,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10,70	15,01	5,68	1,50	1,29	0,44	0,00	0,19	0,05	0,04	0,00

O projeto possui 56 unidades vendidas, sendo 53 ativas, com recebível total de **R\$ 34,90 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

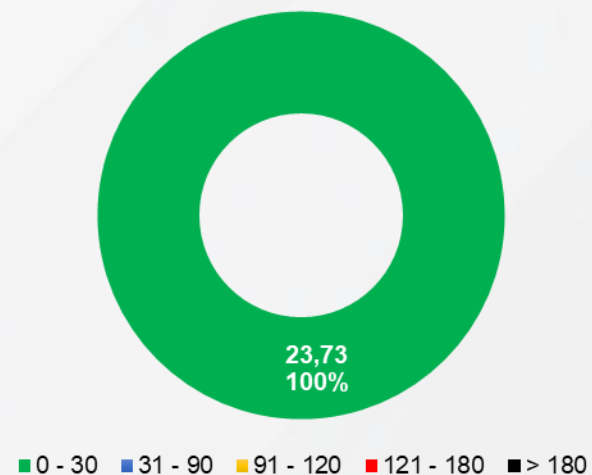
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 34,90 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 23,73 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Outubro/24:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
Saldo Inicial	4.124.881,94	503,71	4.125.385,65
Receita Contratada	0,00	164.376,00	164.376,00
Construção - Obra	-2.395.019,76	0,00	-2.395.019,76
Terreno - IPTU	-7.724,03	0,00	-7.724,03
Terreno - Outras Despesas	-4.940,49	0,00	-4.940,49
Incorporação - Projetos	-31.252,05	0,00	-31.252,05
Marketing - Promoção e Propaganda	-26.174,66	0,00	-26.174,66
Marketing - Stand	-5.260,84	0,00	-5.260,84
Corretagem - Premiação	-10.639,97	0,00	-10.639,97
Despesas Administrativas - Outras	-50.725,76	0,00	-50.725,76
Despesas Financeiras - Tarifas	-271,90	-62,00	-333,90
Tributos - IR	-66.354,43	0,00	-66.354,43
Tributos - RET	-43.738,44	0,00	-43.738,44
Tributos - Contrib Social	-2.406,64	0,00	-2.406,64
CRI - Liberação	2.222.069,00	0,00	2.222.069,00
Rendimento de Aplicação	23.414,83	0,00	23.414,83
TED Mesma TIT	154.000,00	-154.000,00	0,00
Saldo Final	3.879.856,80	10.817,71	3.890.674,51

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

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

Descrição	Itaú PS 18759-4
Saldo Inicial C/C	23.983,01
Receita Contratada	590.292,57
CRI - Emissão	2.363.000,00
CRI - Preço Aquisição Líquido	-2.222.069,00
CRI - Juros	-58.151,29
Despesas	-647,44
TED entre contas	-5.897,94
Tarifas	-93,40
Rendimento de Aplicação	2,65
Aplicação / Resgate Invest	-634.641,34
Saldo Final C/C	55.777,82
Aplicações Investimentos	816.228,87
Saldo C/C + Aplicações	872.006,69

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Não houve variação entre os recebimentos identificados nos extratos bancários e as baixas realizadas nos extratos de clientes.

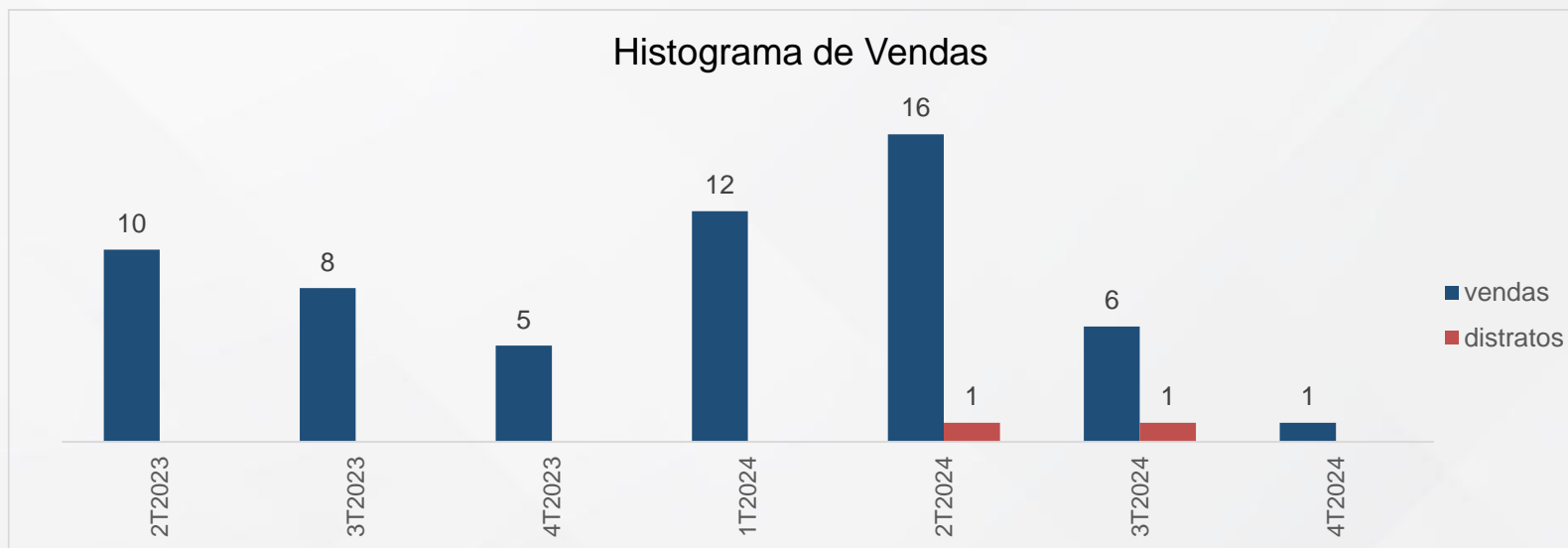
Período	Extratos Projeto	Extrato Patrimônio Separado	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
out/24	164.376,00	590.292,57	-754.668,57	0,00
TOTAL	164.376,00	590.292,57	-754.668,57	0,00

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	9.894	1.578,46	4,7
Garden	137,6	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	275,2	12.425	1.709,45	3,4
Studio	32,9	19	23	15	512,5	9.225	315,2	4,7	8	277,2	11.196	387,87	3,1
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,2	11.763	734,0	9,5	6	374,4	15.290	954,11	5,7
3 Dorms	90,1	2	80	28	2.515,9	11.937	1.072,6	30,0	52	4.692,4	14.724	1.328,67	69,1
Total		23	127	56	3.839,6	11.539	791,1	44,304	71	6.097,7	14.116	1.212,29	86,1

O empreendimento possui 71 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 86.072.635,95** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 74.052.156,31** (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%	31,41
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	51,64
Valor VUV Mercado (C)	60%	44,43

(i) **Saldo Devedor (D)** 9,82

Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ($\geq 1,15$) 8,46 ●

Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ($\geq 1,15$) 7,72 ●

- (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 31/10/2024;

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

TONS KLABIN

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (PG12):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	07/05/2025
● Trabalhista	Negativa	06/04/2025
● Municipal	Regular	07/05/2025
● Estadual	Regular	06/05/2025
● FGTS	Regular	01/12/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 30/09/2024			
TOTAL DO ATIVO	31.281.752,85	TOTAL DO PASSIVO	31.281.752,85
ATIVO CIRCULANTE	27.657.716,68	PASSIVO CIRCULANTE	4.116.489,33
Bancos	2,00	Empréstimos e Financiamentos	-
Aplicação	4.125.383,66	Fornecedores	1.675.131,25
Clientes	5.744.428,23	Impostos e Contribuições a Recolher	11.732,89
Estoque	17.648.585,45	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	50.648,76
Impostos a recuperar	35.009,99	Adiantamento de Clientes	2.378.976,43
Adiantamentos	104.307,35	Outras Obrigações	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.624.036,17	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	21.824.730,50
Clientes	1.702.522,95	Adiantamentos a Clientes	2.503.440,57
Imobilizado	1.921.513,22	Capital social - Sócios	7.601.697,00
		AFAC - SCP	4.792.500,00
		Financiamentos	6.807.330,70
		RET Diferido	119.762,23
		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	(2.311.332,92)
		Despesas e Custos Operacionais	(13.779.411,52)
		Receitas Operacionais	11.468.078,60

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	11.462.985,55	797.222,88	5.542.284,00	28.564.209,88	-	-	46.366.702,31	39%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	607.736,94	6.056.564,84	61.391.239,71	2.294.007,02	-	70.349.548,50	58%
Receita Comissão	-	321.965,90	1.931.795,38	1.448.846,54	-	-	3.702.607,82	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	11.462.985,55	1.726.925,71	13.530.644,22	91.404.296,13	2.294.007,02	-	120.418.858,62	100%
Obra - Raso	(13.133.819,13)	(4.583.219,45)	(42.871.220,94)	(8.989.154,85)	-	-	(69.577.414,38)	-58%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.521.847,68)	(28.000,00)	(168.000,00)	(38.000,00)	-	-	(16.755.847,68)	-14%
Marketing	(5.522.705,44)	(88.974,43)	(531.646,59)	(530.846,59)	(218.919,64)	-	(6.893.092,69)	-6%
Despesa Comissão	(44.689,97)	(321.965,90)	(1.931.795,38)	(1.448.846,54)	-	-	(3.747.297,79)	-3%
Incorporação	(2.692.550,63)	(13.807,45)	(94.073,03)	(531.027,50)	(248.322,53)	(358.798,40)	(3.938.579,54)	-3%
Despesas Administrativas	(2.105.650,08)	(39.808,27)	(381.320,31)	(2.196.353,90)	(641.412,98)	-	(5.364.545,54)	-4%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(867.327,73)	(56.198,39)	(463.953,95)	(3.598.217,98)	(91.760,28)	-	(5.077.458,34)	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
Custos e Despesas	(40.888.815,66)	(5.131.973,90)	(46.442.010,20)	(17.332.447,36)	(1.200.415,43)	(358.798,40)	(111.354.460,95)	-92%
Total Operacional	(29.425.830,11)	(3.405.048,19)	(32.911.365,98)	74.071.848,77	1.093.591,59	(358.798,40)	9.064.397,67	8%
Receitas Financeiras	309.944,66	-	-	-	-	-	309.944,66	0%
Despesas Financeiras	(6.685,52)	-	-	-	-	-	(6.685,52)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	9.798.000,00	4.583.219,45	42.871.220,94	2.747.559,60	-	-	60.000.000,00	50%
Financiamento - Juros Fundo	(145.415,71)	(173.958,54)	(3.184.982,53)	(3.051.411,10)	-	-	(6.555.767,87)	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(36.151,78)	-	-	(60.023.126,79)	-	-	(60.059.278,58)	-50%
CRI - Emissão	9.117.483,57	-	-	-	-	-	9.117.483,57	8%
CRI - Contrapartida	(9.616.432,51)	-	-	-	-	-	(9.616.432,51)	-8%
Aporte - Paes e Gregori	16.307.300,00	-	-	-	-	-	16.307.300,00	14%
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%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
Total Investimentos	33.944.741,54	4.409.260,92	39.686.238,41	(60.326.978,29)	-	-	17.713.262,58	15%
Total Geral	4.518.911,43	5.523.124,16	12.297.996,59	26.042.867,07	27.136.458,65	26.777.660,25	26.777.660,25	22%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

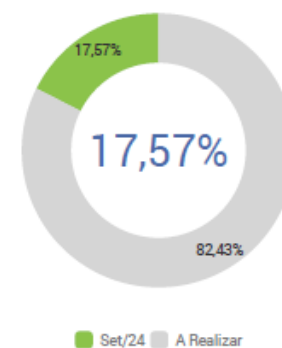
Premissas:

- 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 **Outubro/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.

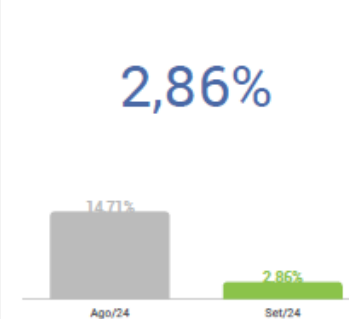
5 – Medição de Obra

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	1.660 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	Não
Previsão Inicial de Conclusão da Obra	30/Abr/26

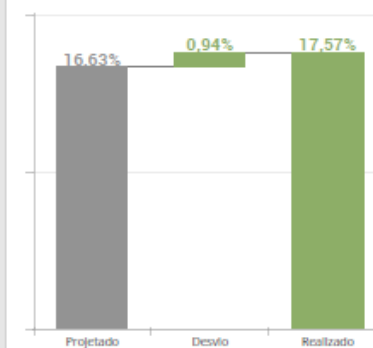
Medição | % Acumulado



Medição | % Variação Mensal



Realizado Vs Projetado



Empreendimento: Tons Klabin

Database: Set/24

Data Medição: 04/Out/24

Engenheiro Civil: André Giovani - CREA: 5060343600