

monitori
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Equity

Paes e Gregori – Tons Klabin

Realizado em: 16/06/2025

 **Data Base: Maio/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	59
% Vendido	53,54%
% Obra	50,91%
Data de Entrega:	30/04/2026 (Medição Monitori)
Data Base Monitoramento:	31/05/2025

Operação

Informações Operação

CRI	67ª Emissão 1ª Série
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (31/05/2025)	32.532.989,62
Saldo a Liberar	27.543.000,00
Data Vencimento Contrato	25/07/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,8% a.a. base 360



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. abr25	Monit. mai25
Total Unidades Empreendimento	147	147
Total Unidades Em Garantia	147	147
Permutas (i)	23	23
Unidades	23	23
Disponível / Estoque	58	56
Unidades em Estoque	58	56
Vendidas (ii)	66	68
Quitadas	6	6
Financiamento Direto	8	8
Promessa de Repasse	52	54

Lojas	Monit. abr25	Monit. mai25
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:

- 02 unidades foram vendidas (201 e 1001).



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	abr/25	Rolagem									mai/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	58	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	56
0 – 30	59	-	-	-	2	-	(2)	-	-	-	59
31 – 90	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	3
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 – 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	147										147

Movimentação do período:

- 02 unidades foram vendidas (201 e 1001);
- 01 unidade inadimplente recuperada (123);
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (55, 104 e 174).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds	Unds	% Pago
	abr-25	mai-25	mai-25
0 - 30	65	65	31,2%
31 - 90	1	3	16,3%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	66	68	30,3%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
7	17	13	8	3	3	4	0	3	1	6
0	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
7	20	13	8	3	3	4	0	3	1	6

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM	R\$MM	%
	abr-25	mai-25	mai-25
0 - 30	38,37	37,80	93,0%
31 - 90	0,80	2,86	7,0%
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	39,17	40,66	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

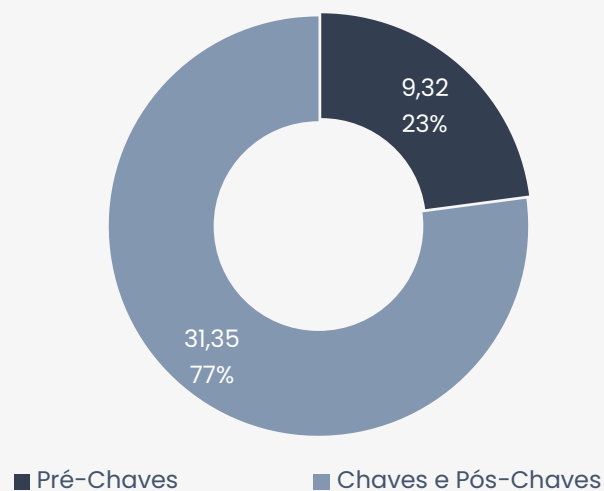
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
6	14	10	4	1	1	1	0	0	0	0
0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6,23	16,57	10,24	4,46	0,56	1,26	1,01	0,00	0,30	0,03	0,00

O projeto possui 68 unidades vendidas, sendo 62 ativas, com recebível total de **R\$ 40,66 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

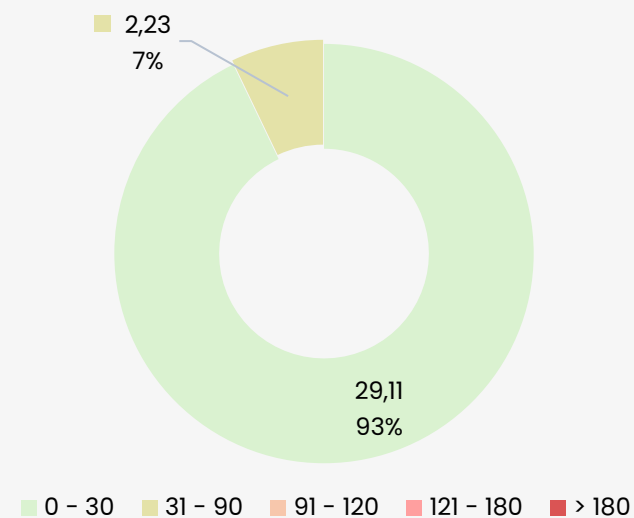


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos R\$ 40,66 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 31,35 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, contas da SPE:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
Saldo Inicial	9.026.264,09	1.381,56	9.027.645,65
CRI - Liberação	4.658.754,81	0,00	4.658.754,81
Construção - Obra	-3.985.471,86	0,00	-3.985.471,86
Terreno - IPTU	-8.875,40	0,00	-8.875,40
Terreno - Outras Despesas	-5.175,56	0,00	-5.175,56
Incorporação - Projetos	-6.100,25	0,00	-6.100,25
Incorporação - Personalização	-2.112,50	0,00	-2.112,50
Marketing - Promoção e Propaganda	-33.233,20	0,00	-33.233,20
Marketing - Stand	-20.430,60	0,00	-20.430,60
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-28.795,07	0,00	-28.795,07
Despesas Administrativas - Outras	-9.119,89	0,00	-9.119,89
Despesas Administrativas - Assessoria Jurídica	-20,00	0,00	-20,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-393,75	-3,10	-396,85
Tributos - IR	-94.989,38	0,00	-94.989,38
Tributos - RET	-40.909,35	0,00	-40.909,35
Tributos - ISS	-8.264,41	0,00	-8.264,41
(i) Outras Receitas	-6.000,00	0,00	-6.000,00
Rendimento de Aplicação	56.887,80	0,01	56.887,81
Saldo Final	9.492.015,48	1.378,47	9.493.393,95

(i) Ocorreu uma devolução de um crédito indevido de um cliente, porém o crédito foi realizado na conta do PS e a devolução poderia ocorrer somente pela conta da SPE.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS
	18759-4
Saldo Inicial C/C	993.874,63
Receita Contratada	554.879,66
CRI - Emissão	4.175.000,00
CRI - Preço Aquisição Líquido	-4.658.754,81
CRI - Juros	-222.440,50
CRI - Correção Monetária	-158.386,27
CRI - Outros	0,01
TED entre contas	-18.098,46
Despesas	-500,00
Tarifas	-301,79
Rendimento de Aplicação	11,40
Aplicação / Resgate Invest	-149.709,20
Saldo Final C/C	515.574,67
Aplicações Investimentos	854.583,10
Saldo C/C + Aplicações	1.370.157,77



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os recebimentos nos extratos bancários e as baixas no ERP, houve variação no período.

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato P. S.	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
TONS KLABIN	mai/25	0,00	554.879,66	-546.836,96	8.042,70
TOTAL		0,00	554.879,66	-546.836,96	8.042,70

Detalhamento da Variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18759-4	-	-	22/05/2025	20,00	Créditos recebido no extrato bancário, porém não identificado nas fichas financeiras.
Extrato Bancário	18759-4	-	-	28/05/2025	14.046,61	
ERP	-	1004	Entrada	02/05/2025	-6.023,91	Valor consta no ERP no entanto não foi localizado no extrato bancario
TOTAL					8.042,70	

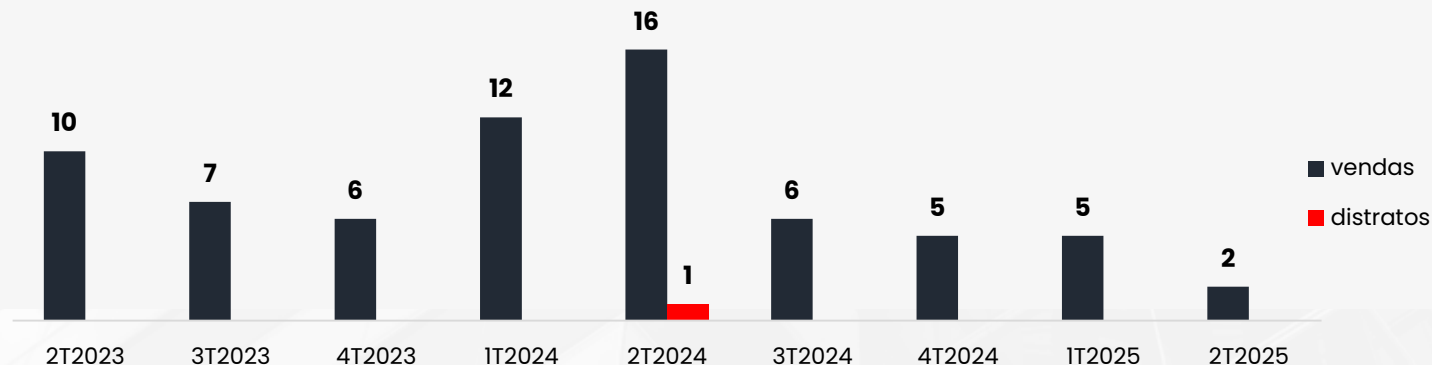


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	10.524	1.679,06	5,0
Garden	137,6	0	2	0	0,00	0	0,0	0,0	2	275,2	13.217	1.818,40	3,6
Studio	32,9	19	23	19	650,74	9.413	322,4	6,1	4	138,9	11.760	408,49	1,6
2 Dorms	62,4	2	19	13	811,20	11.763	734,0	9,5	6	374,4	16.265	1.014,92	6,1
3 Dorms	90,1	2	80	36	3.235,41	11.869	1.066,7	38,4	44	3.972,9	15.648	1.412,85	62,2
Total		23	127	68	4.697,35	11.511	795,2	54,1	59	5.240,0	14.993	1.331,57	78,6

O empreendimento possui 59 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 78.562.856,97** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 67.711.689,23** (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%	36,60
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	47,14
Valor VUV Mercado (C)	60%	40,63
Saldo Devedor (D)		32,53
Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ($\geq 1,15$)		2,57
Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ($\geq 1,15$)		2,37

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/05/2025**;

(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

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (PG12):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	05/12/2025
● Trabalhista	Negativa	05/12/2025
● Municipal	Regular	24/11/2025
● Estadual	Negativa	04/11/2025
● FGTS	Regular	30/06/2025



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	18.657.955,42	3.715.132,50	36.949.061,93	-	-	-	59.322.149,85	46%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	2.763.003,75	41.985.590,87	19.577.510,15	-	-	64.326.104,77	50%
Receita Comissão	-	1.030.395,27	1.766.391,89	588.797,30	-	-	3.385.584,46	3%
Outras Receitas	(6.000,00)	1.002.371,81	514.062,06	-	-	-	1.510.433,87	1%
Receitas	18.651.955,42	8510903,332	81.215.106,76	20166307,45	-	-	128.544.272,95	100%
Obra - Raso	(33.645.050,22)	(28.325.548,66)	(13.611.088,32)	-	-	-	(75.581.687,20)	-59%
Terreno	(16.601.019,87)	(98.000,00)	(38.000,00)	-	-	-	(16.737.019,87)	-13%
Marketing	(5.717.564,85)	(455.571,31)	(835.802,82)	(414.966,74)	(800,00)	-	(7.424.705,71)	-6%
Despesa Comissão	(53.003,37)	(1.030.395,27)	(1.766.391,89)	(588.797,30)	-	-	(3.438.587,83)	-3%
Incorporação	(3.036.203,23)	(50.738,38)	(596.708,24)	(359.675,01)	(124.373,41)	(261.326,20)	(4.429.024,47)	-3%
Despesas Administrativas	(2.410.297,34)	(257.062,36)	(2.310.857,84)	(726.112,13)	(129.419,56)	-	(5.833.749,23)	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(1.679.104,10)	(259.125,45)	(3.157.386,11)	(783.100,41)	-	-	(5.878.716,07)	-5%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
Custos e Despesas	(63.142.467,98)	(30.476.441,42)	(22.316.235,23)	(2.872.651,58)	(254.592,97)	(261.326,20)	(119.323.715,38)	-93%
Total Operacional	(44.490.512,56)	(21.965.538,09)	58.898.871,53	17.293.655,86	(254.592,97)	(261.326,20)	9.220.557,57	7%
Receitas Financeiras	601.451,09	-	-	-	-	-	601.451,09	0%
Despesas Financeiras	(8.803,90)	-	-	-	-	-	(8.803,90)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	32.457.000,00	27.543.000,00	-	-	-	-	60.000.000,00	47%
Financiamento - Juros Fundo	(1.151.304,51)	(2.457.820,56)	(2.743.444,92)	-	-	-	(6.352.569,99)	-5%
Financiamento - Amortização Fundo	(803.218,51)	-	(60.075.989,62)	-	-	-	(60.879.208,14)	-47%
CRI - Emissão	35.773.431,77	-	-	-	-	-	35.773.431,77	28%
CRI - Contrapartida	(38.325.116,92)	-	-	-	-	-	(38.325.116,92)	-30%
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%
Total Investimentos	53.983.906,51	25.085.179,44	(62.819.434,54)	-	-	-	16.249.651,40	13%
Total Geral	9.493.393,95	12.613.035,30	8.692.472,28	25.986.128,15	25.731.535,18	25.470.208,98	25.470.208,98	20%

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**;
- Outras receitas:
 - Incorridos: Ocorreu uma devolução de um crédito indevido de um cliente, porém o crédito foi realizado na conta do PS e a devolução poderia ocorrer somente pela conta da SPE;
 - Projeção: Parcelas de personalização conforme vencimento e valores das fichas financeiras dos clientes.
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **abril/25**;
- Obra: A projeção de obra considera o custo de contratações de personalização de unidades;
- 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;