

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Abril de 2025

Características Gerais da Emissão

Número da emissão	4ª Emissão	Assessoria jurídica	NFA
Número da(s) série(s)	Única	Carência de principal	Não
Tipo	CRI	Carência de juros	Não
Data da emissão	14/02/2024	Regime fiduciário	Sim
Data de vencimento	22/07/2037	Tipo de oferta	Registro Automático
Data da 1ª liquidação	22/02/2024	Lastro	Debênture
Quantidade total emitida	94.304	Concentração	Concentrado
Quantidade total integralizada	94.304	Segmento(s)	Imobiliário
Valor total da oferta	94.304.000	Alienação fiduciária de imóvel	Sim
Valor total integralizado	94.304.000	Alienação fiduciária de cotas	Sim
Companhia emissora	Leverage	Aval	Sim
Distribuidor	Leverage	Cessão Fiduciária	Sim
Agente fiduciário	Vórtx DTVM	Fundo de reserva	Sim
Custodiante	Vórtx DTVM	Fundo de despesas recorrentes	Sim
Escriturador e liquidante	Vórtx DTVM	Fundo de despesas extraordinárias	Sim
Público alvo	Investidor Profissional	Fundo de descasamento	Sim
Código IF	24B1573243	Fundo re registro de CCI	Sim
Indexador	IPCA	Fundo de registro de AFI	Sim
Porcentagem do Indexador	100%	Fundo de Obras	Sim
Taxa de juros Sobretaxa (a.a.)	10,00%	Fundo de razão de garantia	Sim
Correção Monetária	Sim		

Visão Mensal

Pagamentos aos Investidores	R\$
PMT	1.671.757
Juros Remuneratórios ordinários	625.271
Amortização ordinária	713.446
Amortização extraordinária	333.040

Calendário de Eventos	R\$
Próximo evento	22/05/2025
PMT	1.712.692
Juros Remuneratórios ordinários	696.206
Amortização ordinária	715.242
Amortização extraordinária	301.244

Saldo Devedor	Data - 30/04/2025
Quantidade em circulação	94.304
Preço unitário	911,78
Saldo devedor do CRI	85.984.237,16
Multa de pré-pagamento¹	1.719.685

Movimentações	R\$
Total - Saldo Inicial	122.781
(+) Liquidação	0
(+) Recebimento de Cessão	2.453.217
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	115.396
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação	11
(+) Resgate da Aplicação	2.229.013
(-) Despesas	(34.723)
(-) Pagamento do CRI	(1.671.757)
(-) Liberação para Obra	0
(-) Repasse para Terrenistas	(750.767)
(-) Liberação para a Cedente	(255.891)
(-) Aplicação de recursos	(1.578.000)
Total - Saldo Final	629.280

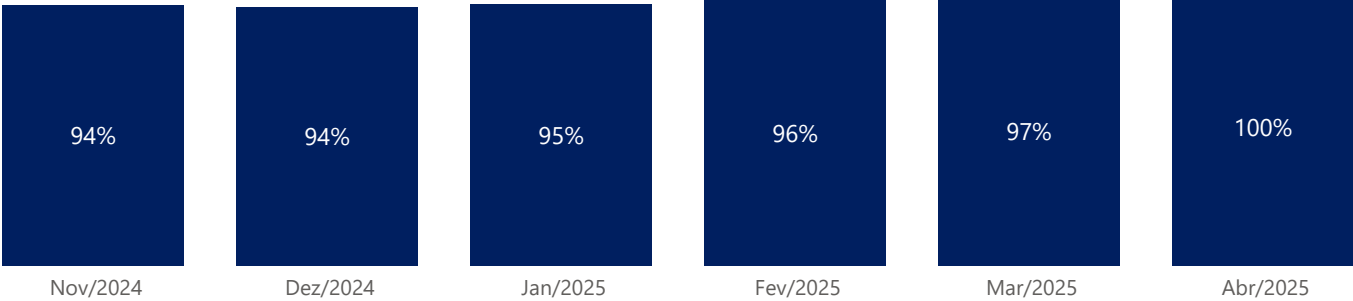
Despesas	R\$
Agente Custodiante	16.189
Assembleia	5.070
Auditoria	1.250
B3	1.470
Cartório	248
Contabilidade	282
Imposto	18
Publicidade	785
Serasa	132
Tarifas bancárias	8.925
Taxa de Gestão	5.548
Total	34.723

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	100%
Status	Enquadrado

Garantia estoque	4.720.434
Quantidade	105
Garantia recebíveis	4.720.434
Fundo razão de garantia	11.527.136
Saldo Devedor - Data de Pagamento	85.984.237

100%



Fundo de Razão de Garantia

R\$

Saldo inicial	11.407.657
Rendimento (+)	119.479
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	11.527.136

Fundo de Despesa

R\$

Saldo inicial	366.967
Rendimento (+)	3.659
Resgate (-)	(27.524)
Recomposição (+)	0
Saldo final	343.102
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

R\$

Saldo inicial	618.351
Rendimento (+)	6.476
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	624.827

Fundo de Despesas Extraordinárias

R\$

Saldo inicial	39.270
Rendimento (+)	410
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	39.681

Fundo de Registro CCI

R\$

Saldo inicial	1.291.750
Rendimento (+)	10.643
Resgate (-)	(250.000)
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.052.393

Fundo de Reserva

R\$

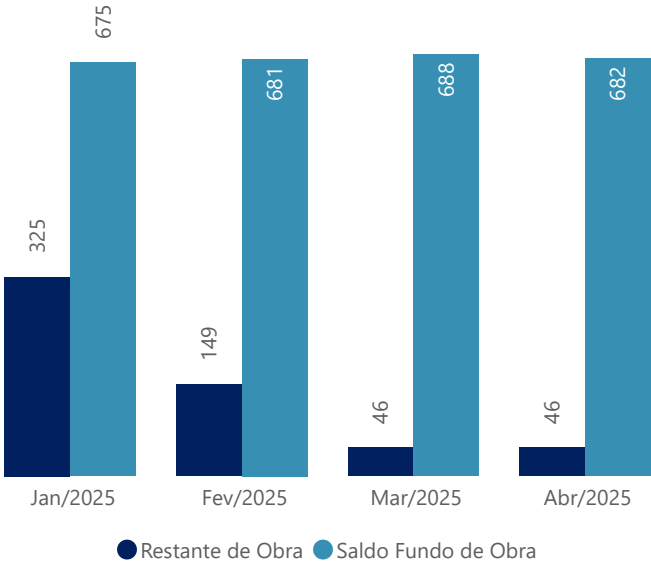
Saldo inicial	984.052
Rendimento (+)	10.077
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	994.130
Saldo mínimo	853.871
Situação	Enquadrado

Fundo de Obras

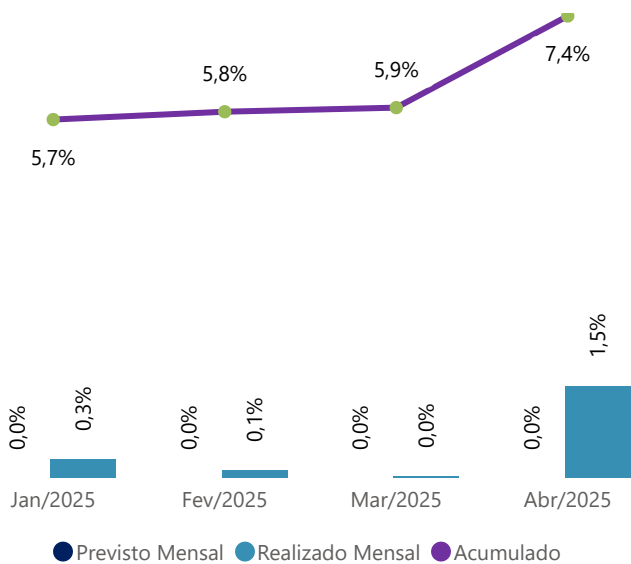
R\$

Saldo inicial	687.890
Rendimento (+)	(5.810)
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	682.080
Restante de Obra	46.472

Restante de Obra (R\$ mil)

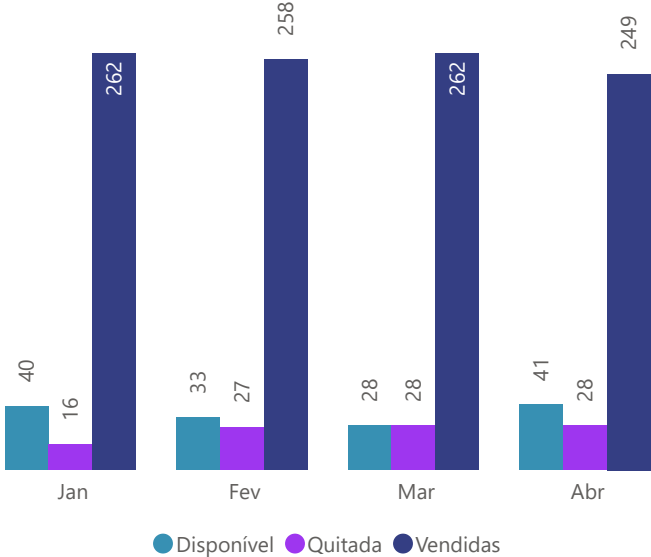


Evolução da Obra (%)

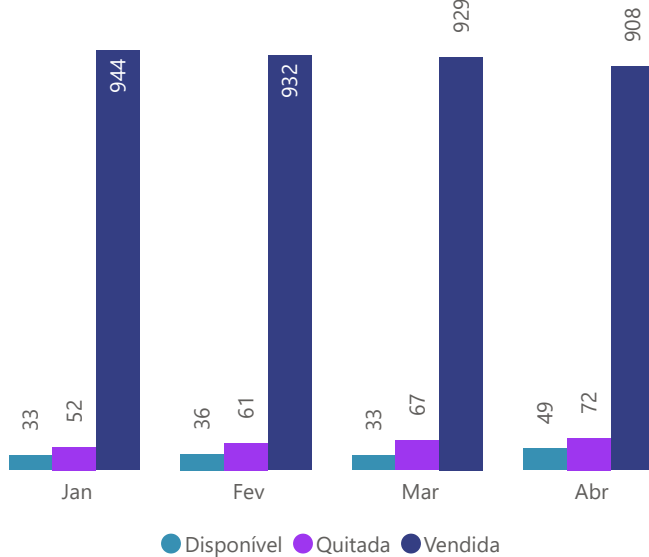


Análise da Carteira

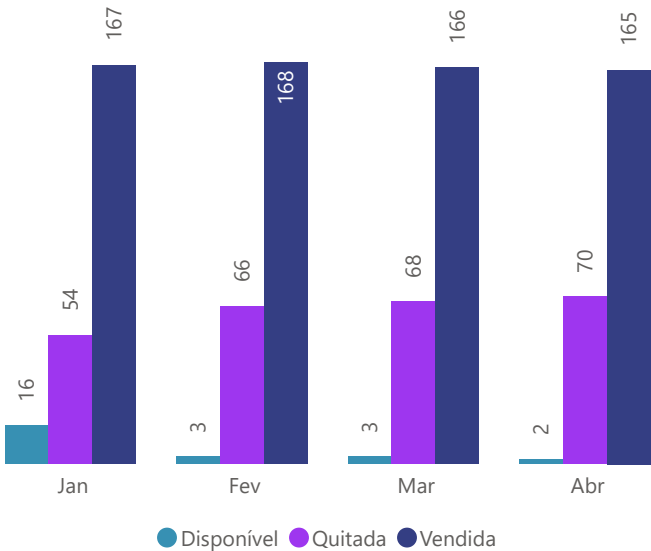
Unidades - Bauru



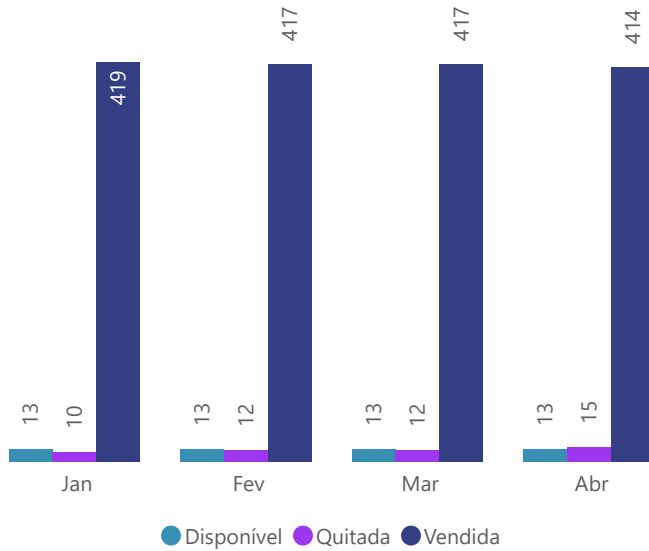
Unidades - Cotia



Unidades - Jaguariúna



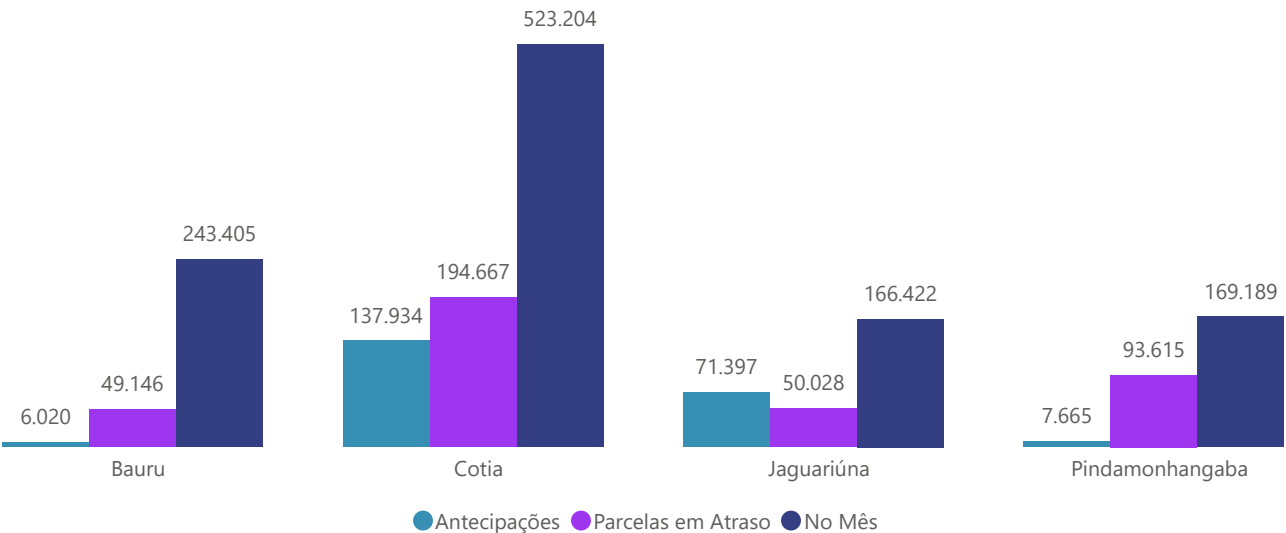
Unidades - Pindamonhangaba



Distratos - mês		41
Bauru		20
Cotia		21
Jaguariúna		0
Eucaliptos		0

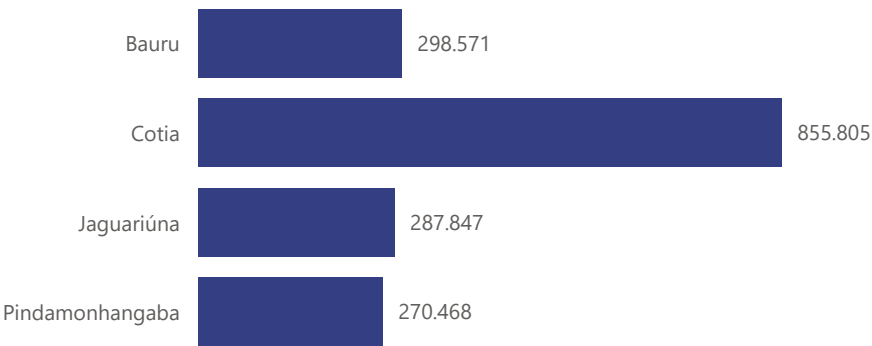
Vendas - mês		13
Bauru		7
Cotia		5
Jaguariúna		1
Eucaliptos		0

Recebimentos - Por Tipo (R\$)

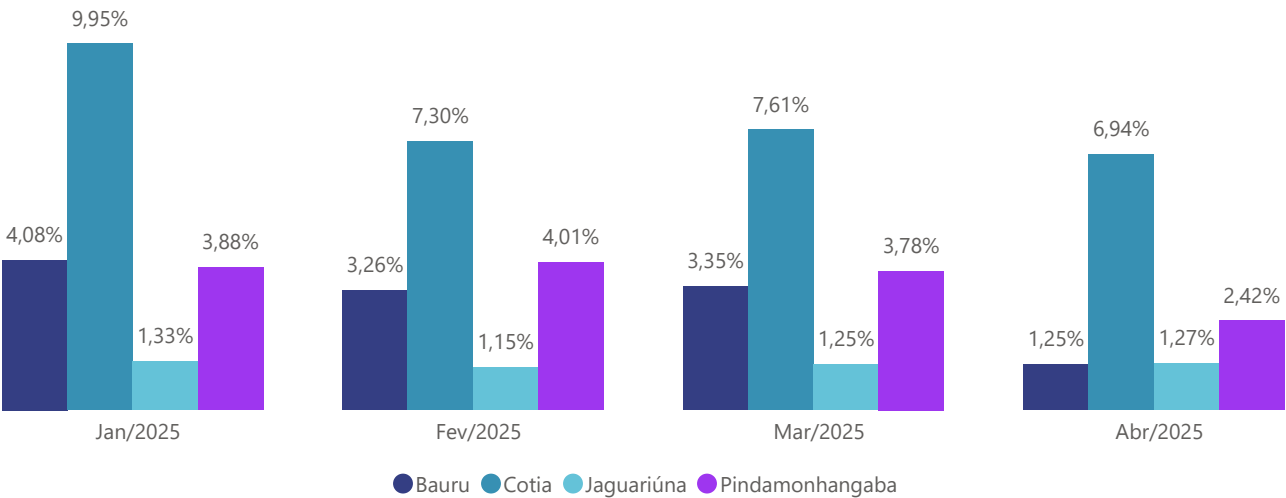


Recebimentos - Total (R\$)

R\$1.712.691



Inadimplência (%)



Parcelas Antecipadas (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	0	0%	2.872	2%	1.177	2%	2.970	39%
31 a 60 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
61 a 90 dias	0	0%	1.310	1%	1.174	2%	691	9%
91 a 120 dias	0	0%	1.300	1%	1.170	2%	0	0%
121 a 150 dias	0	0%	1.290	1%	1.166	2%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	1.279	1%	1.162	2%	0	0%
Acima de 180 dias	6.020	100%	129.882	94%	65.548	92%	4.005	52%
Total	6.020	100%	137.934	100%	71.397	100%	7.665	100%

Parcelas Recebidas em Atraso (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
31 a 60 dias	34.211	70%	158.072	81%	41.234	82%	66.928	71%
61 a 90 dias	8.070	16%	19.154	10%	1.746	3%	5.344	6%
91 a 120 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
121 a 150 dias	1.094	2%	12.567	6%	5.191	10%	3.457	4%
151 a 180 dias	1.252	3%	883	0%	716	1%	9.953	11%
Acima de 180 dias	4.519	9%	3.990	2%	1.142	2%	7.933	8%
Total	49.146	100%	194.667	100%	50.028	100%	93.615	100%

Inadimplência (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	38.749	14%	109.127	10%	44.609	14%	47.044	9%
31 a 60 dias	88.492	32%	84.536	8%	22.931	7%	37.248	7%
61 a 90 dias	51.712	18%	86.969	8%	14.279	4%	60.216	11%
91 a 120 dias	1.636	1%	51.627	5%	4.999	2%	6.442	1%
121 a 150 dias	14.309	5%	25.550	2%	0	0%	28.866	5%
151 a 180 dias	4.143	1%	28.173	3%	19.398	6%	8.321	2%
Acima de 180 dias	80.622	29%	666.269	63%	211.308	67%	338.029	64%
Total	279.662	100%	1.052.250	100%	317.526	100%	526.166	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP
95.241.130
Elegível
83.691.704
Inelegível
11.549.426
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)
144.791.092
Elegível
127.581.529
Inelegível
17.209.563
Saldo Devedor VP - Empreendimento
95.241.130
Bauru
12.302.321
Cotia
51.834.569
Jaguariúna
11.381.520
Pindamonhangaba
19.722.720
Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)
144.791.092
Bauru
17.412.517
Cotia
82.064.148
Jaguariúna
16.949.066
Pindamonhangaba
28.365.362

 Registro de CCIs

Empreendimentos	Quantidade total (em 14/02/2024)*	Quantidade total (em 30/04/2025)*	Registradas (em abr/2025)	% registrado (base 14/02)**	% registrado (base 30/04/2025)***
	R\$	R\$	R\$	%	%
Bauru	109	181	8	7%	4%
Cotia	755	888	16	2%	2%
Jaguariúna	131	148	91	69%	61%

**Base de 14/02/2024 após exclusão dos distratos e quitações;*
*** Para fins de controle da obrigação de registrar 50% dos contratos existentes em 14/02/2024 (Cls. 7.1.1. da Esc. de Emissão de Debêntures) - Prorrogada até 20/02/2025 conf. Assembleia de 23/10/2024;*
**** Para fins de controle da obrigação de registrar 100% dos contratos (Cls. 7.11. da Esc. De Emissão de Debêntures).*

 Garantias

A operação tem como garantias reais a Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Alienação Fiduciária de Participação, Cessão Fiduciária, e todos os fundos constituídos no âmbito da operação.

 Notas aos Investidores