

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Maio 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

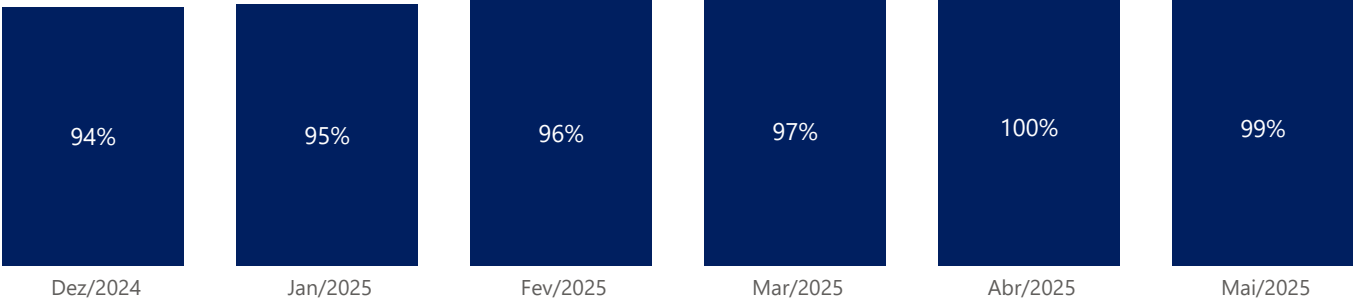
Pagamentos aos Investidores		R\$
PMT	1.712.692	
Juros Remuneratórios ordinários	696.206	
Amortização ordinária	715.242	
Amortização extraordinária	301.244	
Calendário de Eventos		R\$
Próximo evento	23/06/2025	
PMT	2.380.136	
Juros Remuneratórios ordinários	709.560	
Amortização ordinária	693.428	
Amortização extraordinária	977.147	
Saldo Devedor		Data - 31/05/2025
Quantidade em circulação	94.304	
Preço unitário	905,83	
Saldo devedor do CRI	85.423.006,99	
Multa de pré-pagamento¹	1.708.460	
Movimentações		R\$
Total - Saldo Inicial		629.280
(+) Liquidação		0
(+) Recebimento de Cessão		2.375.753
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)		102.207
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)		5
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação		29
(+) Resgate da Aplicação		269.930
(-) Despesas		(26.077)
(-) Pagamento do CRI		(1.712.692)
(-) Liberação para Obra		0
(-) Repasse para Terrenistas		(826.231)
(-) Liberação para a Cedente		0
(-) Aplicação de recursos		(800.000)
Total - Saldo Final		12.205
Despesas		R\$
Assembléia		11.882
B3		1.019
Contabilidade		302
Imposto		441
Serasa		132
Tarifas bancárias		8.303
Taxa de Gestão		5.548
Outros		1.328
Total		26.077

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	99%
Status	Desenquadrado

Garantia estoque	4.728.771
Quantidade	105
Garantia recebíveis	4.728.771
Fundo razão de garantia	11.555.958
Saldo Devedor - Data de Pagamento	85.115.748

100%



Fundo de Razão de Garantia

R\$

Saldo inicial	11.527.136
Rendimento (+)	28.822
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	11.555.958

Fundo de Despesa

R\$

Saldo inicial	343.102
Rendimento (+)	3.762
Resgate (-)	(18.166)
Recomposição (+)	0
Saldo final	328.698
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

R\$

Saldo inicial	624.827
Rendimento (+)	1.562
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	626.389

Fundo de Despesas Extraordinárias

R\$

Saldo inicial	39.681
Rendimento (+)	447
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	40.127

Fundo de Registro CCI

R\$

Saldo inicial	1.052.393
Rendimento (+)	2.631
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.055.024

Fundo de Reserva

R\$

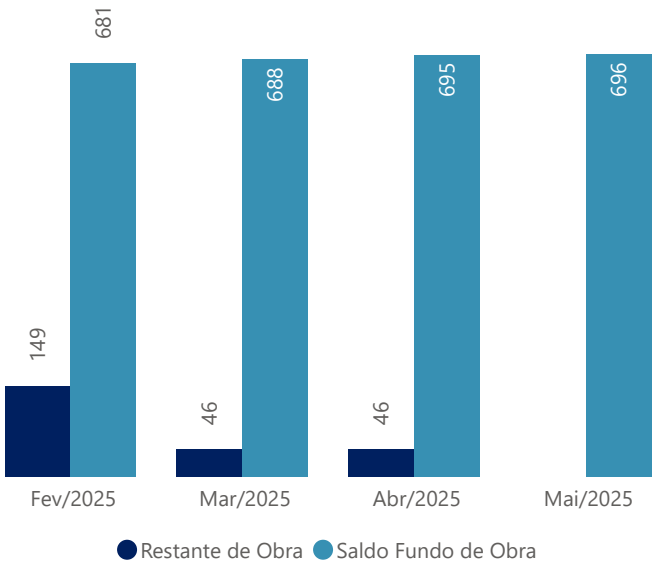
Saldo inicial	994.130
Rendimento (+)	10.963
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.005.092
Saldo mínimo	804.612
Situação	Enquadrado

Fundo de Obras

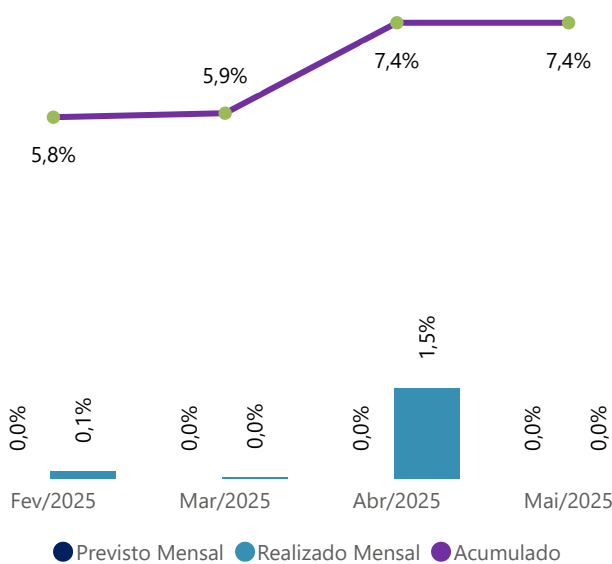
R\$

Saldo inicial	695.094
Rendimento (+)	929
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	696.023
Restante de Obra	0

Restante de Obra (R\$ mil)

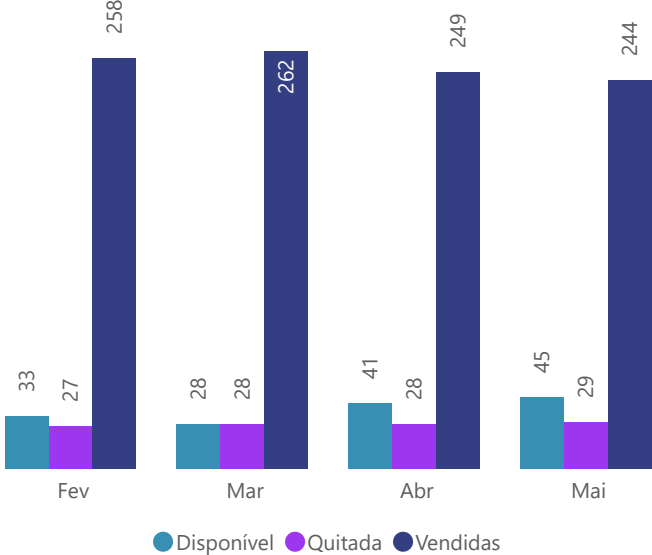


Evolução da Obra (%)²

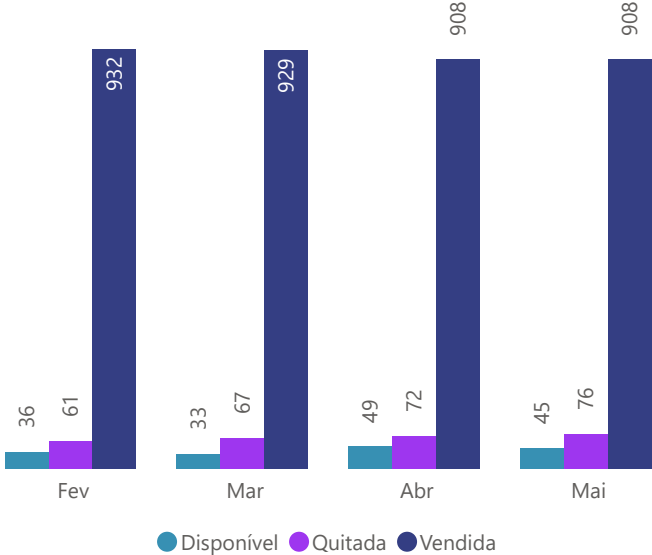


Análise da Carteira

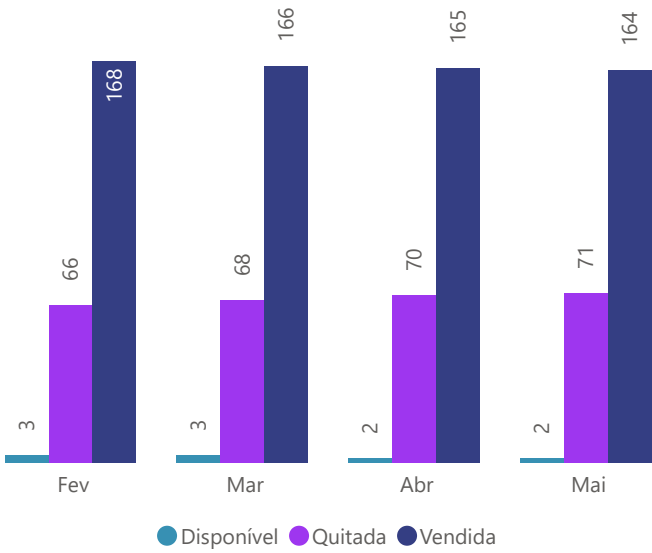
Unidades - Bauru



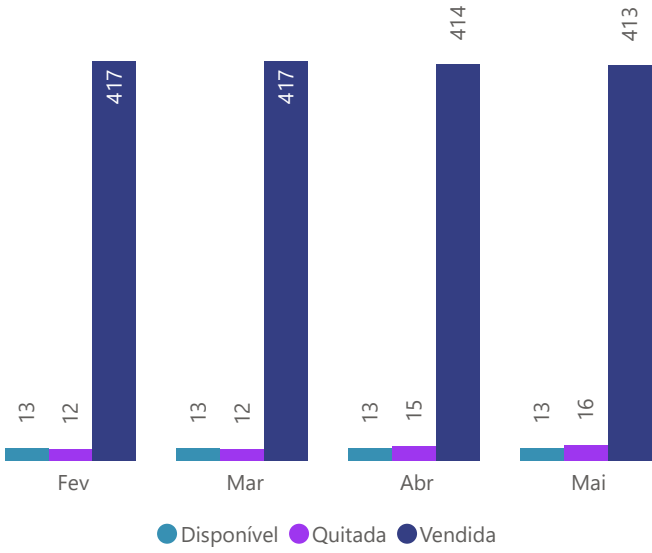
Unidades - Cotia



Unidades - Jaguariúna



Unidades - Pindamonhangaba



Distratos - mês

11

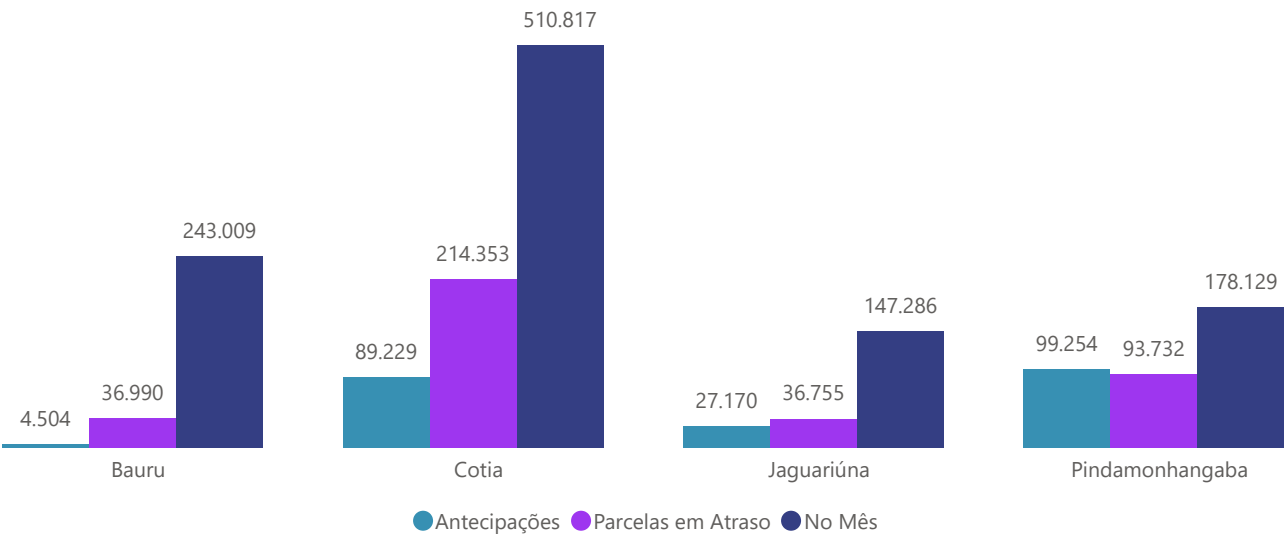
Bauru	10
Cotia	1
Jaguariúna	0
Eucaliptos	0

Vendas - mês

11

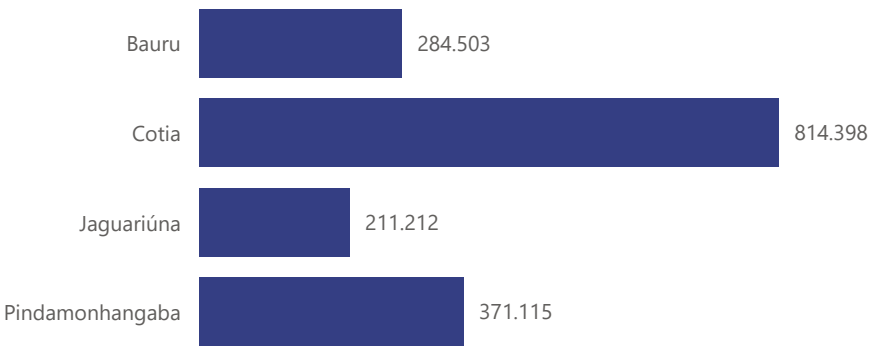
Bauru	6
Cotia	5
Jaguariúna	0
Eucaliptos	0

Recebimentos - Por Tipo (R\$)

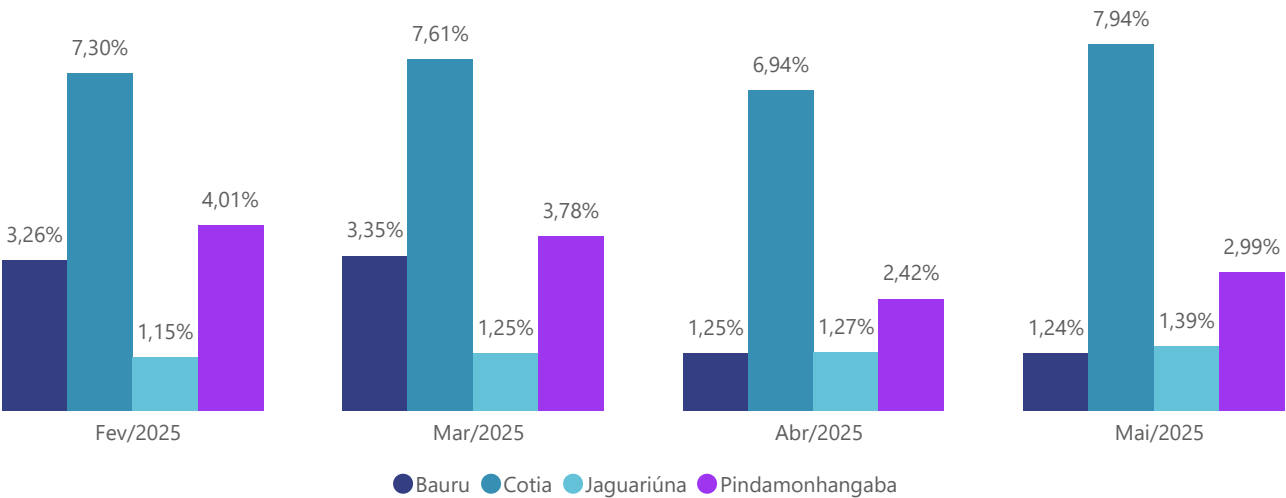


Recebimentos - Total (R\$)

R\$1.681.228



Inadimplência (%)



Parcelas Antecipadas (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	3.610	80%	20.384	23%	1.187	4%	4.635	5%
61 a 90 dias	0	0%	5.670	6%	0	0%	1.898	2%
91 a 120 dias	0	0%	2.755	3%	0	0%	1.880	2%
121 a 150 dias	0	0%	4.093	5%	0	0%	1.863	2%
151 a 180 dias	0	0%	2.718	3%	0	0%	1.845	2%
Acima de 180 dias	894	20%	53.609	60%	25.984	96%	87.133	88%
Total	4.504	100%	89.229	100%	27.170	100%	99.254	100%

Parcelas Recebidas em Atraso (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	29.498	80%	124.144	58%	29.393	80%	56.469	60%
31 a 60 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
61 a 90 dias	7.492	20%	49.897	23%	5.226	14%	23.546	25%
91 a 120 dias	0	0%	8.772	4%	1.048	3%	6.736	7%
121 a 150 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	6.094	3%	0	0%	1.437	2%
Acima de 180 dias	0	0%	25.446	12%	1.088	3%	5.544	6%
Total	36.990	100%	214.353	100%	36.755	100%	93.732	100%

Inadimplência (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	192.209	57%	112.559	10%	25.270	7%	48.141	9%
31 a 60 dias	18.122	5%	91.783	8%	57.548	16%	38.554	7%
61 a 90 dias	19.651	6%	72.566	6%	19.530	5%	28.373	5%
91 a 120 dias	12.735	4%	64.766	6%	15.782	4%	56.764	10%
121 a 150 dias	6.022	2%	60.356	5%	5.030	1%	6.760	1%
151 a 180 dias	17.370	5%	46.636	4%	0	0%	24.401	4%
Acima de 180 dias	70.884	21%	679.837	60%	245.503	67%	342.071	63%
Total	336.993	100%	1.128.503	100%	368.663	100%	545.064	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP	94.962.293
Elegível	81.809.150
Inelegível	13.153.143

Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)	144.044.180
Elegível	124.498.493
Inelegível	19.545.688

Saldo Devedor VP - Empreendimento	94.962.293
Bauru	12.003.796
Cotia	51.990.709
Jaguariúna	11.334.793
Pindamonhangaba	19.632.996

Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)	144.044.180
Bauru	16.964.357
Cotia	82.105.809
Jaguariúna	16.830.697
Pindamonhangaba	28.143.317

 Registro de CCLs³

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).

 Notas aos Investidores

1 Prêmio de Pré-Pagamento = Saldo devedor do CRI * Taxa Prêmio | Taxa Prêmio: 2% até o 24º mês; 1,5% até o 36º mês; 1% a partir do 37º mês.

2 Considerando que a operação iniciou com 92,64% da obra acumulada, no mês de abril foi concluído o restante de 7,36%.

3 Sem dados totais de CCLs para registro no fechamento de maio.