

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Junho 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.)	10,50%	Fundo de razão de garantia	Sim
Correção Monetária	Sim		

Visão Mensal

Pagamentos aos Investidores		R\$
PMT		2.380.136
Juros Remuneratórios ordinários		709.560
Amortização ordinária		693.428
Amortização extraordinária		977.147

Calendário de Eventos		R\$
Próximo evento	22/07/2025	
PMT		1.815.715
Juros Remuneratórios ordinários		679.207
Amortização ordinária		682.737
Amortização extraordinária		453.771

Saldo Devedor		Data - 30/06/2025
Quantidade em circulação		94.304
Preço unitário		890,97
Saldo devedor do CRI		84.021.802,28
Multa de pré-pagamento¹		1.680.436

Movimentações		R\$
Total - Saldo Inicial		331
(+) Liquidação		0
(+) Recebimento de Cessão		2.171.704
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)		0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)		0
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação		9
(+) Resgate da Aplicação		2.252.425
(-) Despesas		(13.798)
(-) Pagamento do CRI		(2.380.136)
(-) Liberação para Obra		0
(-) Repasse para Terrenistas		(741.973)
(-) Liberação para a Cedente		(6.753)
(-) Aplicação de recursos		(657.846)
Total - Saldo Final		623.964
Despesas		R\$
Assembleia		859
B3		1.010
Contabilidade		297
Impostos		19
Serasa		132
Tarifas bancárias		4.688
Tarifas bancárias		1.674
Taxa de Gestão		5.548
Total		13.798

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	99,61%
Status	Desenquadrado

Garantia estoque	4.946.724
Quantidade	110
Garantia recebíveis	4.946.724
Fundo razão de garantia	11.682.287
Saldo Devedor - Data de Pagamento	83.811.227

100%



Fundo de Razão de Garantia

R\$

Saldo inicial	11.555.958
Rendimento (+)	126.330
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	11.682.287

Fundo de Despesa

R\$

Saldo inicial	328.698
Rendimento (+)	2.515
Resgate (-)	(6.618)
Recomposição (+)	0
Saldo final	324.595
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

R\$

Saldo inicial	624.827
Rendimento (+)	8.410
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	633.237

Fundo de Despesas Extraordinárias

R\$

Saldo inicial	39.681
Rendimento (+)	882
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	40.563

Fundo de Registro CCI

R\$

Saldo inicial	0
Rendimento (+)	1.066.558
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.066.558

Fundo de Reserva

R\$

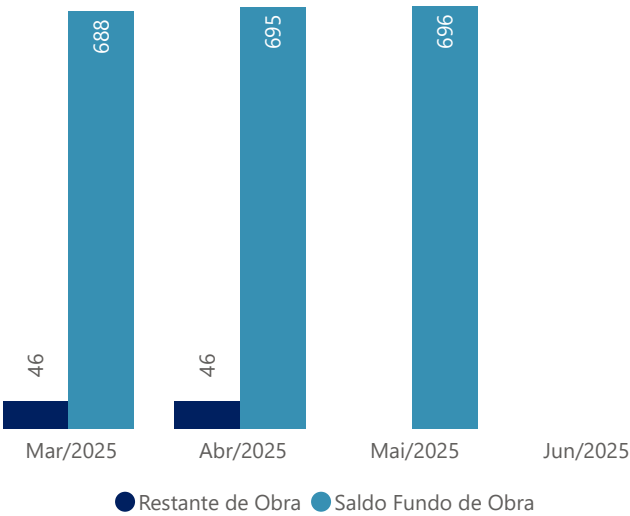
Saldo inicial	1.005.092
Rendimento (+)	10.685
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.015.778
Saldo mínimo	889.509
Situação	Enquadrado

Fundo de Obras

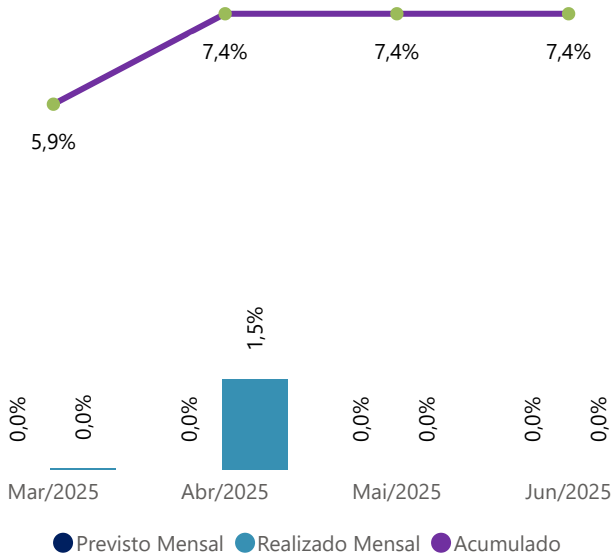
R\$

Saldo inicial	695.094
Rendimento (+)	3.813
Resgate (-)	(698.907)
Recomposição (+)	0
Saldo final	0
Restante de Obra	0

Restante de Obra (R\$ mil)

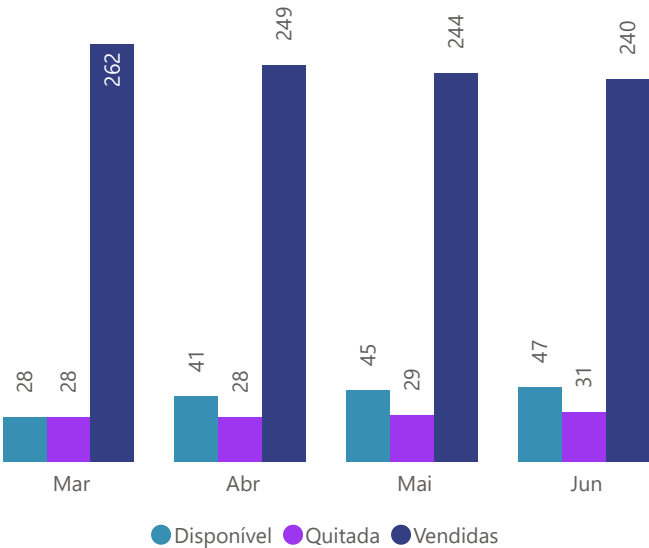


Evolução da Obra (%)²

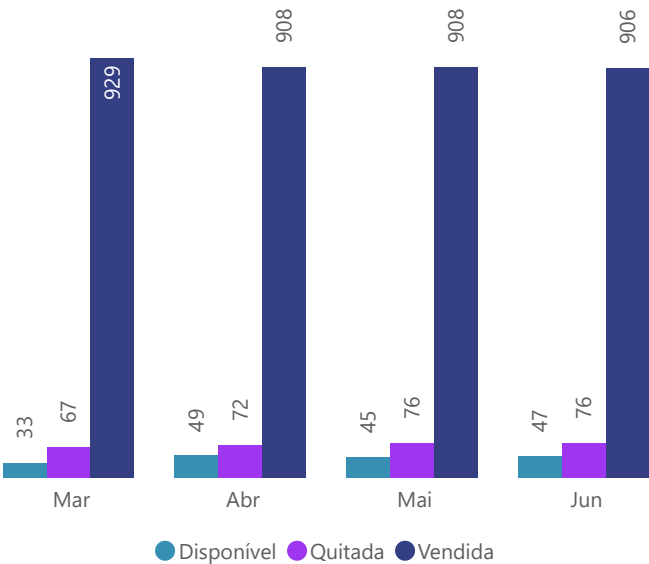


Análise da Carteira

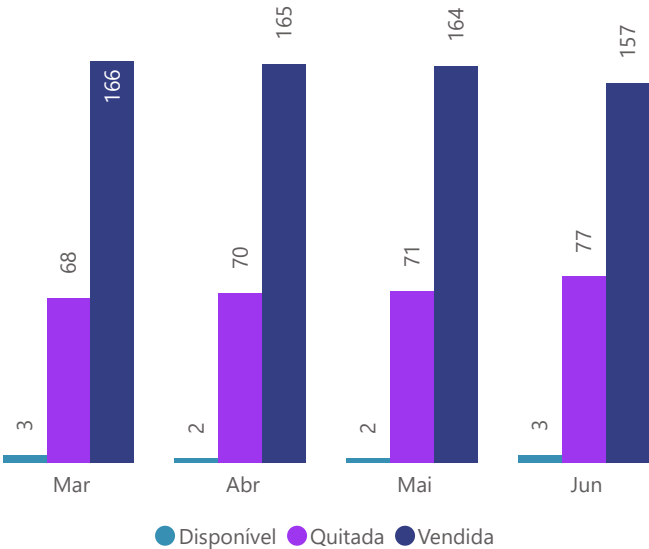
Unidades - Bauru



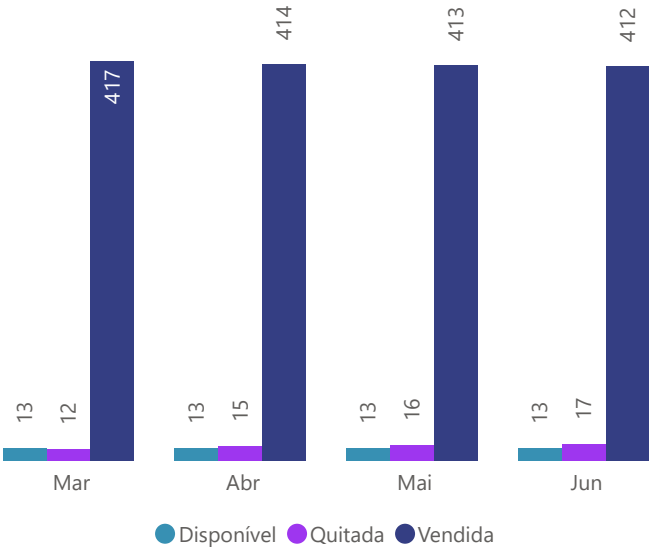
Unidades - Cotia



Unidades - Jaguariúna



Unidades - Pindamonhangaba



Distratos - mês

12

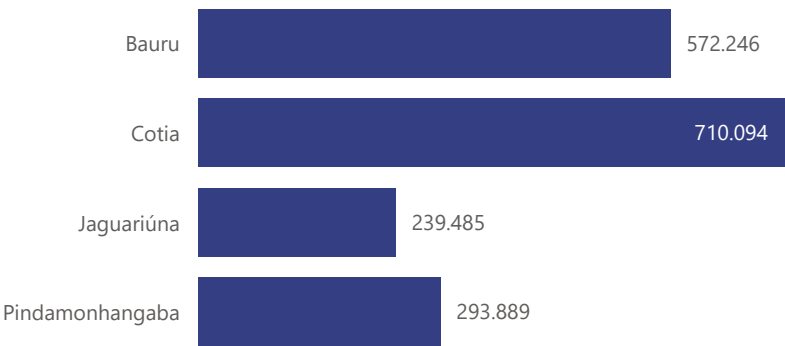
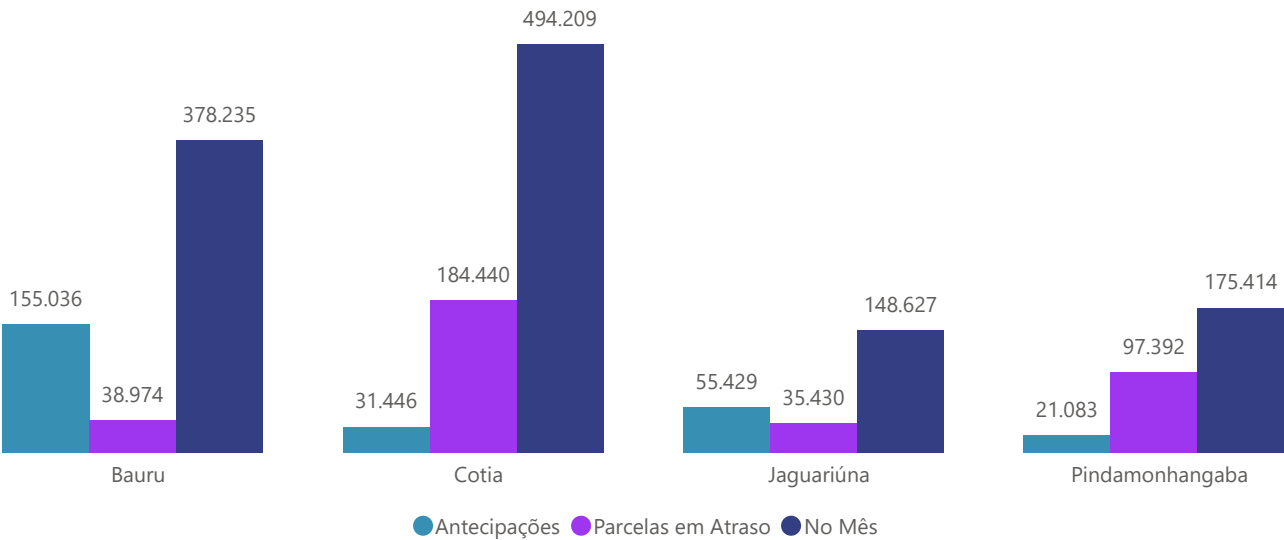
Bauru	3
Cotia	8
Jaguariúna	1
Eucaliptos	0

Vendas - mês

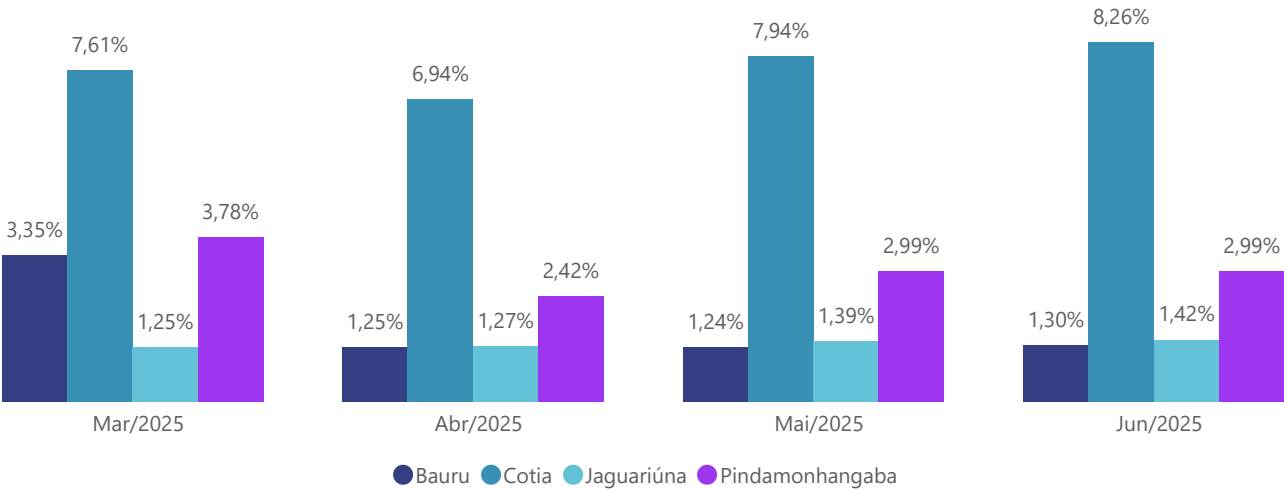
7

Bauru	1
Cotia	6
Jaguariúna	0
Eucaliptos	0

Recebimentos - Por Tipo (R\$)



Inadimplência (%)



Parcelas Antecipadas (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	146.630	95%	5.144	16%	2.146	4%	5.032	24%
31 a 60 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
61 a 90 dias	0	0%	566	2%	2.129	4%	290	1%
91 a 120 dias	0	0%	562	2%	2.112	4%	0	0%
121 a 150 dias	0	0%	557	2%	2.095	4%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	553	2%	2.078	4%	0	0%
Acima de 180 dias	8.406	5%	24.064	77%	44.870	81%	15.762	75%
Total	155.036	100%	31.446	100%	55.429	100%	21.083	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	31.802	82%	111.994	61%	20.412	58%	55.362	57%
61 a 90 dias	3.581	9%	31.094	17%	8.487	24%	18.428	19%
91 a 120 dias	3.591	9%	33.887	18%	5.525	16%	15.443	16%
121 a 150 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	2.524	1%	0	0%	3.990	4%
Acima de 180 dias	0	0%	4.941	3%	1.006	3%	4.169	4%
Total	38.974	100%	184.440	100%	35.430	100%	97.392	100%

Inadimplência (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	103.779	38%	95.202	8%	16.921	4%	37.295	7%
31 a 60 dias	26.941	10%	93.098	8%	30.042	8%	43.436	8%
61 a 90 dias	24.660	9%	84.362	7%	53.365	14%	35.318	6%
91 a 120 dias	12.305	5%	72.094	6%	7.634	2%	14.036	3%
121 a 150 dias	16.294	6%	42.165	4%	12.053	3%	59.093	11%
151 a 180 dias	8.008	3%	59.230	5%	6.052	2%	20.112	4%
Acima de 180 dias	78.439	29%	746.006	63%	252.355	67%	351.809	63%
Total	270.426	100%	1.192.157	100%	378.421	100%	561.099	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP	93.634.415
Elegível	80.230.236
Inelegível	13.404.180

Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)	141.751.626
Elegível	121.949.450
Inelegível	19.802.176

Saldo Devedor VP - Empreendimento	93.634.415
Bauru	11.337.465
Cotia	51.621.209
Jaguariúna	11.109.135
Pindamonhangaba	19.566.606

Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)	141.751.626
Bauru	16.094.214
Cotia	81.218.928
Jaguariúna	16.471.799
Pindamonhangaba	27.966.685

 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.