

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Julho 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

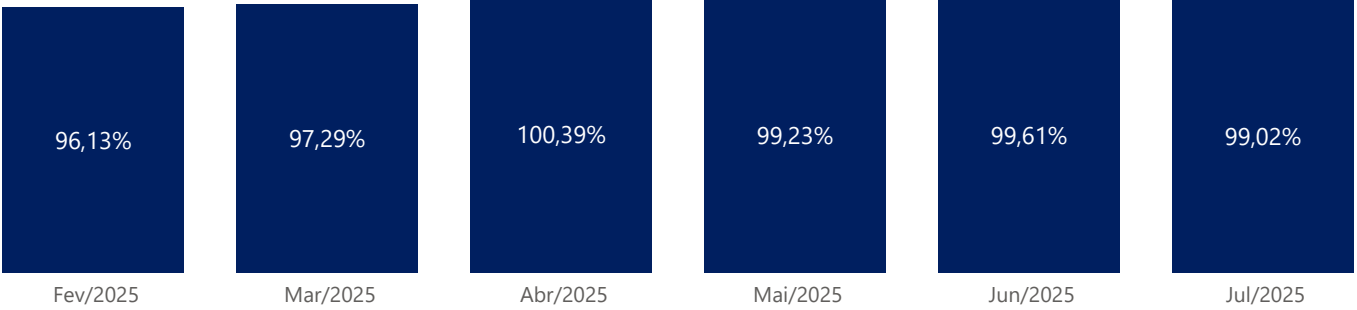
Pagamentos aos Investidores		R\$
PMT	1.815.715	
Juros Remuneratórios ordinários	679.207	
Amortização ordinária	682.737	
Amortização extraordinária	453.771	
Calendário de Eventos		R\$
Próximo evento	22/08/2025	
PMT	2.055.452	
Juros Remuneratórios ordinários	760.663	
Amortização ordinária	672.045	
Amortização extraordinária	622.744	
Saldo Devedor		Data - 31/07/2025
Quantidade em circulação	94.304	
Preço unitário	882,08	
Saldo devedor do CRI	83.183.527,44	
Multa de pré-pagamento¹	1.663.671	
Movimentações		R\$
Total - Saldo Inicial		241
(+) Liquidação		0
(+) Recebimento de Cessão		4.218.141
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)		0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)		0
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação		23
(+) Resgate da Aplicação		1.692.840
(-) Despesas		(14.803)
(-) Pagamento do CRI		(1.815.715)
(-) Liberação para Obra		0
(-) Repasse para Terrenistas		(1.022.989)
(-) Liberação para a Cedente		(2.873)
(-) Aplicação de recursos		(2.814.700)
Total - Saldo Final		240.166
Despesas		R\$
B3		2.043
Contabilidade		297
Impostos		19
Serasa		132
Tarifas bancárias		7.781
Taxa de Gestão		5.548
Total		14.803

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	99,02%
Status	Desenquadrado

Garantia estoque	4.551.792
Quantidade	101
Garantia recebíveis	4.551.792
Fundo razão de garantia	11.831.887
Saldo Devedor - Data de Pagamento	83.183.527

100%



Fundo de Razão de Garantia

R\$

Saldo inicial	11.682.287
Rendimento (+)	149.600
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	11.831.887

Fundo de Despesa

R\$

Saldo inicial	324.595
Rendimento (+)	4.035
Resgate (-)	(7.200)
Recomposição (+)	0
Saldo final	321.430
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

R\$

Saldo inicial	633.237
Rendimento (+)	8.109
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	641.346

Fundo de Despesas Extraordinárias

R\$

Saldo inicial	40.563
Rendimento (+)	512
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	41.075

Fundo de Registro CCI

R\$

Saldo inicial	1.066.558
Rendimento (+)	13.658
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.080.216

Fundo de Reserva

R\$

Saldo inicial	1.015.778
Rendimento (+)	12.568
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.028.345
Saldo mínimo	840.411
Situação	Enquadrado

✕ Análise da Carteira

Distratos - mês

8

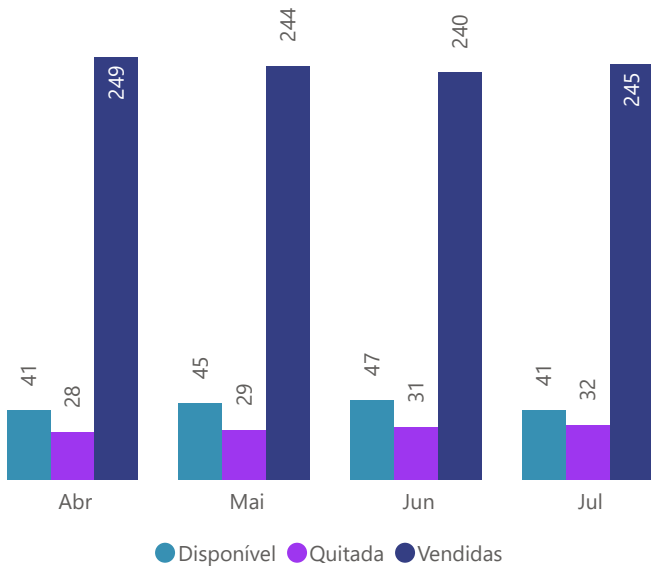
Bauru	2
Cotia	5
Jaguariúna	1
Eucaliptos	0

Vendas - mês

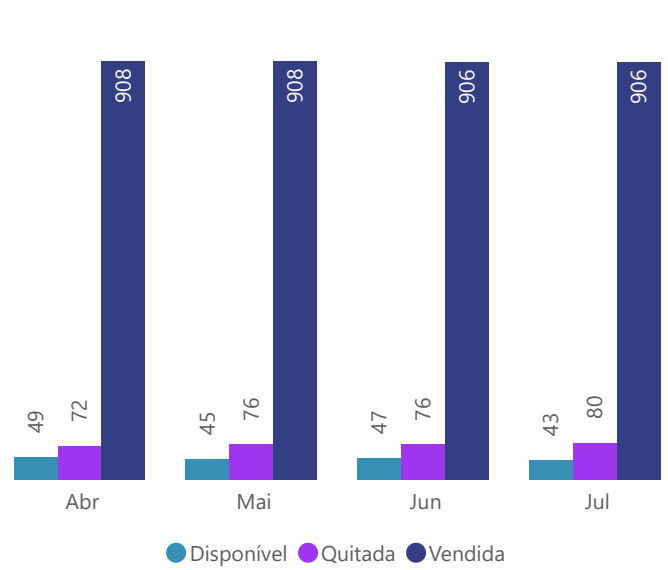
17

Bauru	8
Cotia	9
Jaguariúna	0
Eucaliptos	0

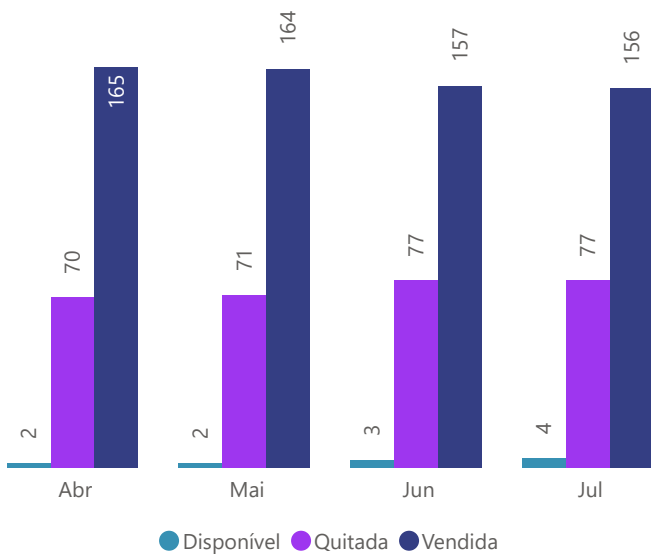
Unidades - Bauru



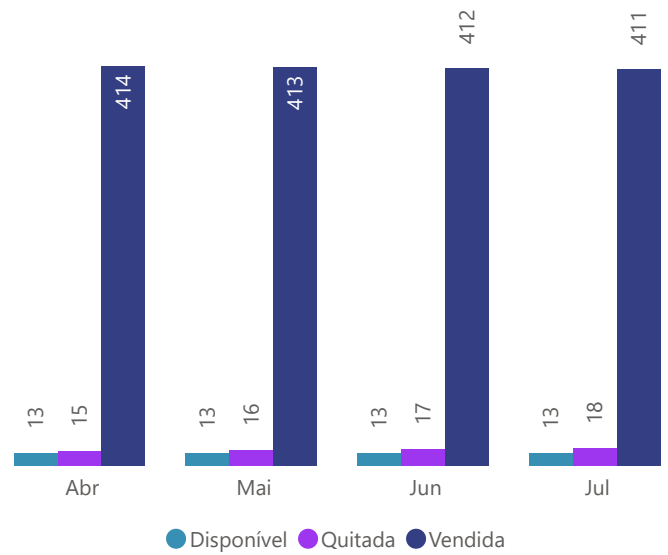
Unidades - Cotia



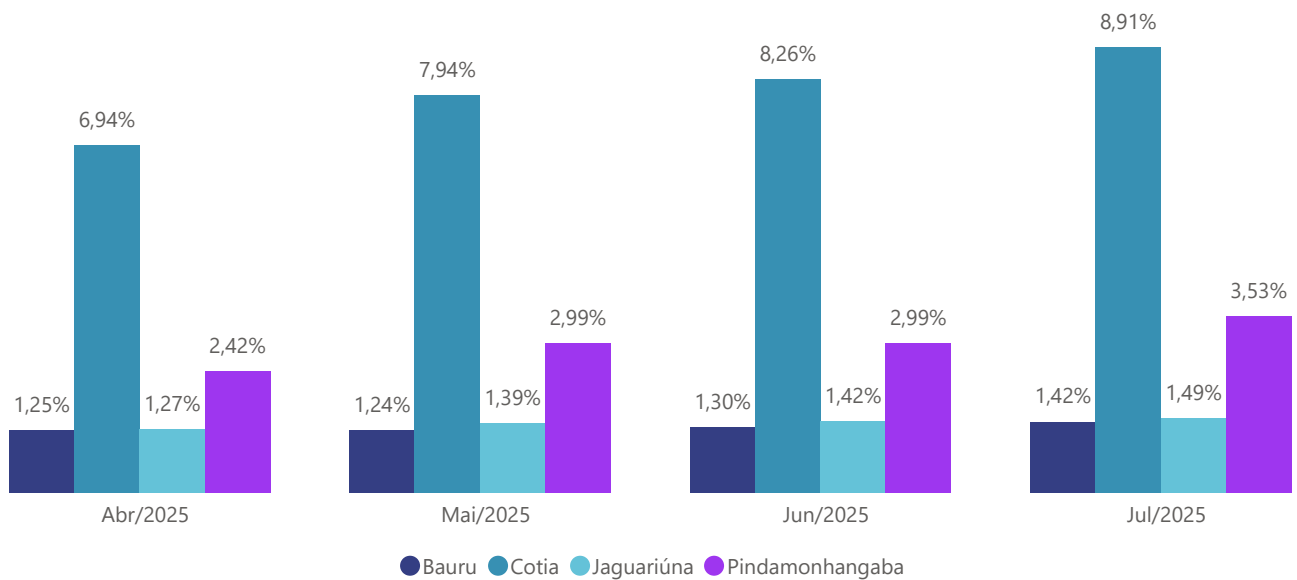
Unidades - Jaguariúna



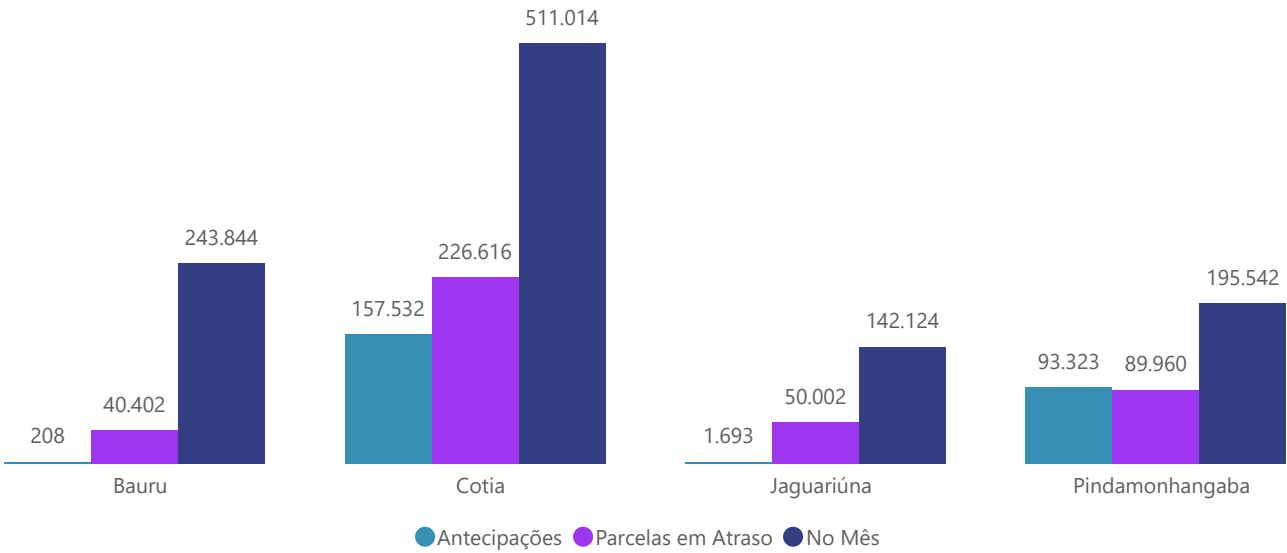
Unidades - Pindamonhangaba



Inadimplência (%)

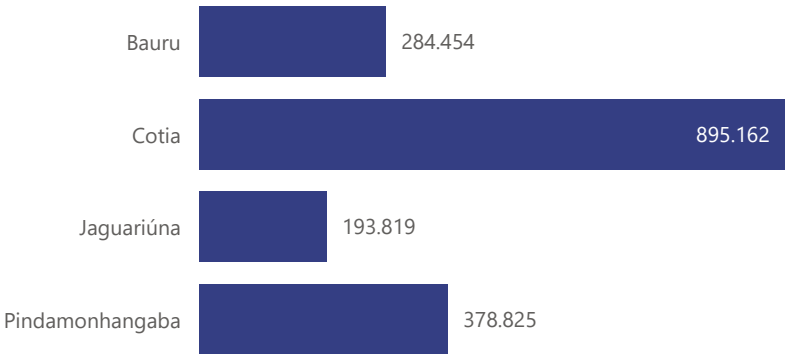


Recebimentos - Por Tipo (R\$)



Recebimentos - Total (R\$)

R\$1.752.259



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	0	0%	10.245	7%	1.248	74%	2.844	3%
61 a 90 dias	0	0%	1.272	1%	0	0%	1.277	1%
91 a 120 dias	0	0%	1.262	1%	0	0%	1.265	1%
121 a 150 dias	0	0%	1.252	1%	0	0%	666	1%
151 a 180 dias	0	0%	1.242	1%	0	0%	660	1%
Acima de 180 dias	208	100%	142.258	90%	445	26%	86.611	93%
Total	208	100%	157.532	100%	1.693	100%	93.323	100%

Parcelas Recebidas em Atraso (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	23.680	59%	137.839	61%	27.624	55%	61.006	68%
31 a 60 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
61 a 90 dias	5.139	13%	40.402	18%	13.700	27%	16.003	18%
91 a 120 dias	6.091	15%	25.082	11%	4.976	10%	7.892	9%
121 a 150 dias	3.243	8%	15.935	7%	3.702	7%	3.071	3%
151 a 180 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Acima de 180 dias	2.249	6%	7.358	3%	0	0%	1.989	2%
Total	40.402	100%	226.616	100%	50.002	100%	89.960	100%

Inadimplência (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	49.064	19%	97.694	8%	11.257	3%	34.549	6%
31 a 60 dias	43.977	17%	74.437	6%	14.174	4%	28.695	5%
61 a 90 dias	30.677	12%	103.321	8%	21.102	6%	34.127	6%
91 a 120 dias	21.674	9%	62.682	5%	44.837	12%	31.186	5%
121 a 150 dias	9.832	4%	57.830	5%	8.125	2%	14.810	2%
151 a 180 dias	18.791	7%	43.336	3%	4.377	1%	69.204	12%
Acima de 180 dias	80.813	32%	831.240	65%	271.963	72%	384.886	64%
Total	254.828	100%	1.270.539	100%	375.835	100%	597.458	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP
93.524.190
Elegível
78.834.177
Inelegível
14.690.013
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)
141.067.745
Elegível
119.418.918
Inelegível
21.648.827
Saldo Devedor VP - Empreendimento
93.524.190
Bauru
11.431.952
Cotia
51.689.400
Jaguariúna
10.976.791
Pindamonhangaba
19.426.046
Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)
141.067.745
Bauru
16.133.086
Cotia
81.076.107
Jaguariúna
16.216.442
Pindamonhangaba
27.642.111
 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.