

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Agosto 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

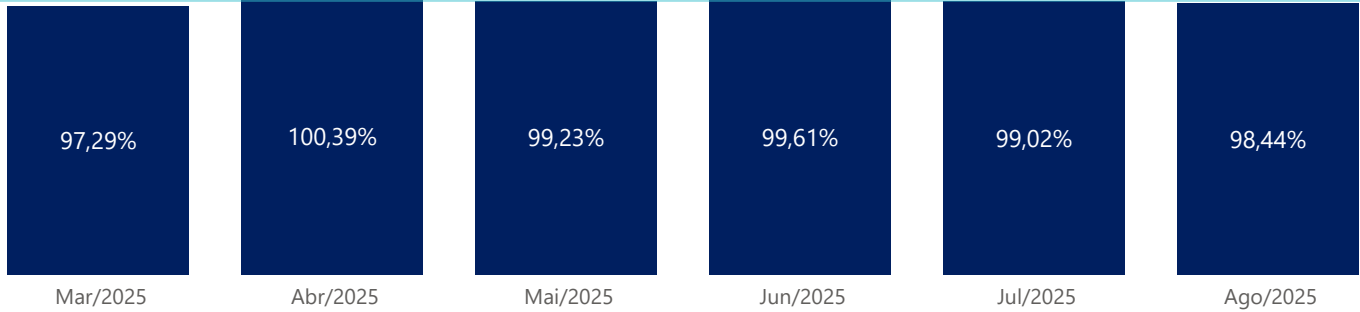
Pagamentos aos Investidores		R\$
PMT	2.055.452	
Juros Remuneratórios ordinários	760.663	
Amortização ordinária	672.045	
Amortização extraordinária	622.744	
Calendário de Eventos		R\$
Próximo evento	22/09/2025	
PMT	1.720.403	
Juros Remuneratórios ordinários	685.202	
Amortização ordinária	664.850	
Amortização extraordinária	370.351	
Saldo Devedor		Data - 31/08/2025
Quantidade em circulação	94.304	
Preço unitário	869,63	
Saldo devedor do CRI	82.009.683,26	
Multa de pré-pagamento¹	1.640.194	
Movimentações		R\$
Total - Saldo Inicial		694
(+) Liquidação		0
(+) Recebimento de Cessão		2.839.907
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)		0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)		228.838
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação		2
(+) Resgate da Aplicação		598.796
(-) Despesas		(7.009)
(-) Pagamento do CRI		(2.055.452)
(-) Liberação para Obra		0
(-) Repasse para Terrenistas		(1.786)
(-) Liberação para a Cedente		(565.496)
(-) Aplicação de recursos		(479.000)
Total - Saldo Final		559.495
Despesas		R\$
B3		2.024
Contabilidade		297
Impostos		19
Serasa		132
Taxa de Gestão		5.548
Total		7.009

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	98,44%
Status	Desenquadrado

Garantia estoque	4.055.712
Quantidade	94
Garantia recebíveis	4.055.712
Fundo razão de garantia	11.968.223
Saldo Devedor - Data de Pagamento	81.796.802

100%



Fundo de Razão de Garantia

R\$

Saldo inicial	11.831.887
Rendimento (+)	136.336
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	11.968.223

Fundo de Despesa

R\$

Saldo inicial	321.430
Rendimento (+)	3.457
Resgate (-)	(7.010)
Recomposição (+)	0
Saldo final	317.877
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

R\$

Saldo inicial	641.346
Rendimento (+)	6.957
Resgate (-)	(79.739)
Recomposição (+)	0
Saldo final	568.564

Fundo de Despesas Extraordinárias

R\$

Saldo inicial	41.075
Rendimento (+)	473
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	41.549

Fundo de Registro CCI

R\$

Saldo inicial	1.080.216
Rendimento (+)	10.659
Resgate (-)	(252.034)
Recomposição (+)	0
Saldo final	838.841

Fundo de Reserva

R\$

Saldo inicial	1.028.345
Rendimento (+)	11.610
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.039.956
Saldo mínimo	840.411
Situação	Enquadrado

✖ Análise da Carteira

Distratos - mês

20

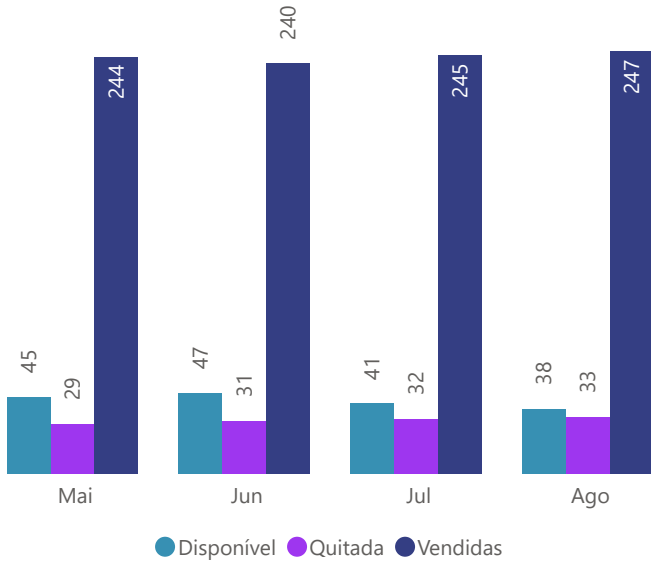
Bauru	4
Cotia	11
Jaguariúna	1
Eucaliptos	4

Vendas - mês

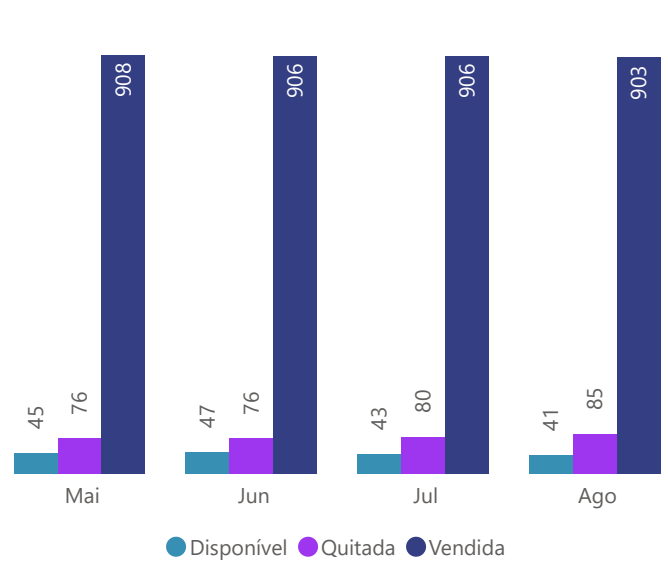
27

Bauru	7
Cotia	13
Jaguariúna	0
Eucaliptos	7

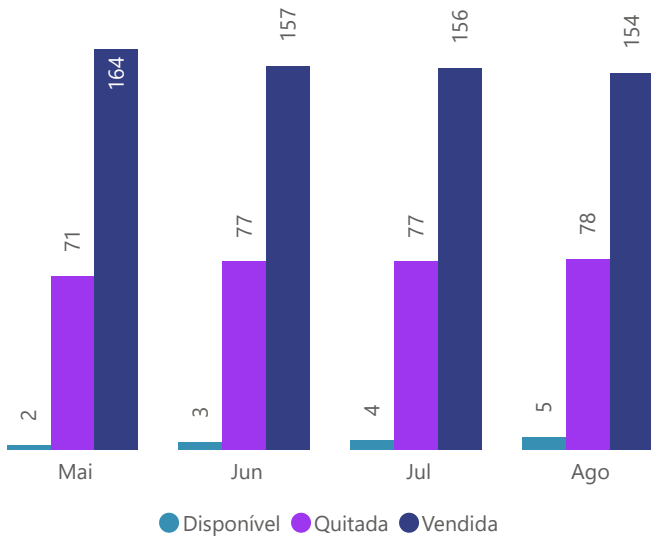
Unidades - Bauru



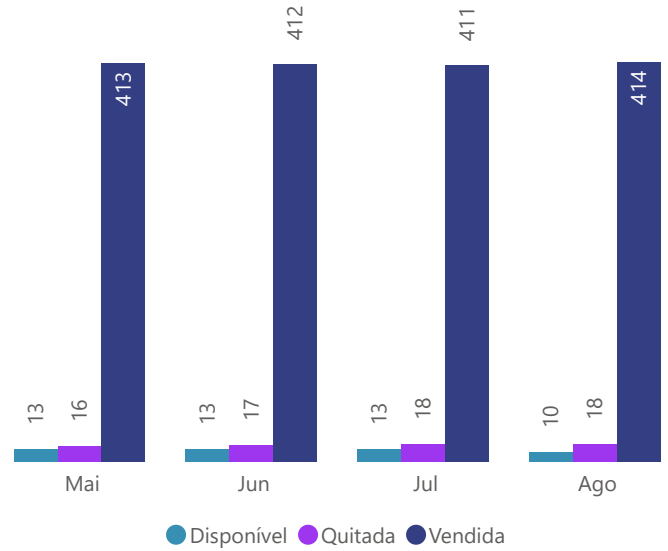
Unidades - Cotia



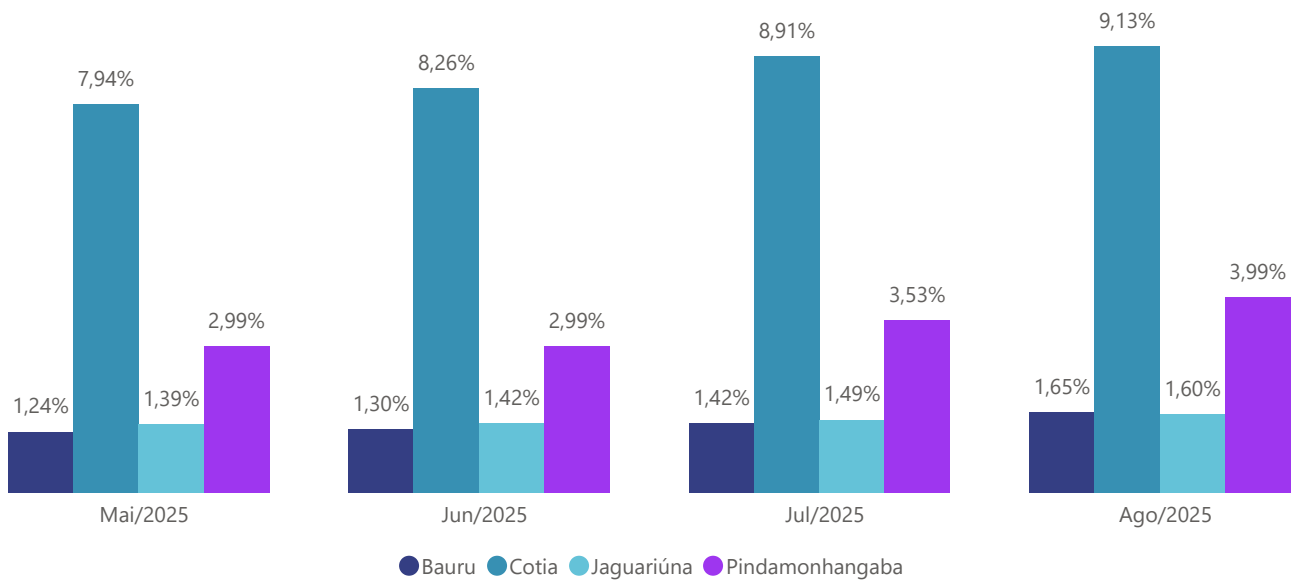
Unidades - Jaguariúna



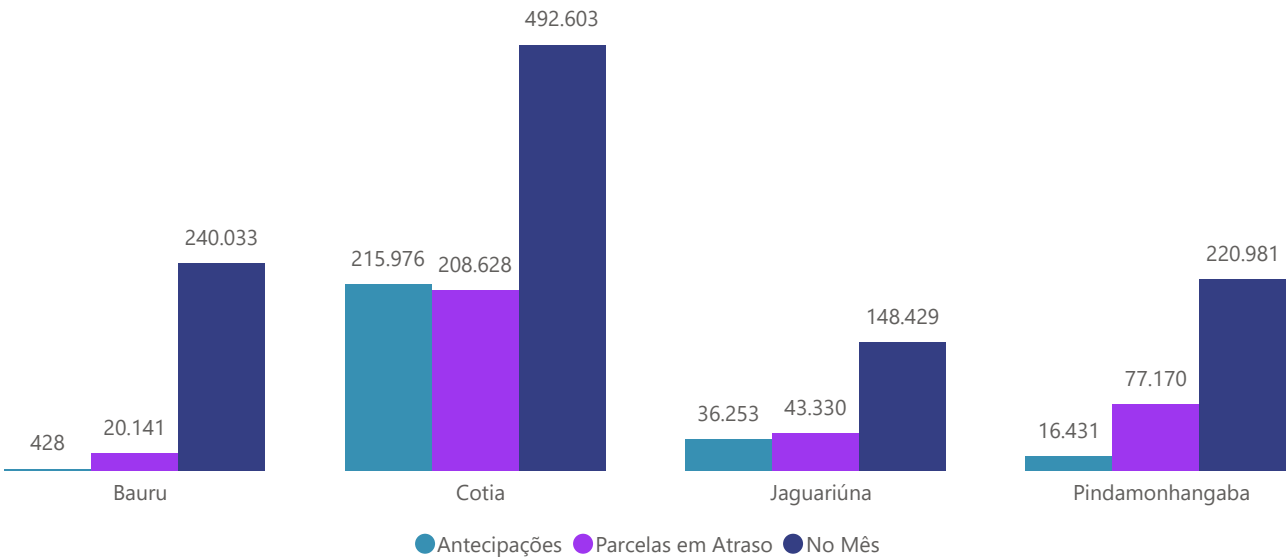
Unidades - Pindamonhangaba



Inadimplência (%)

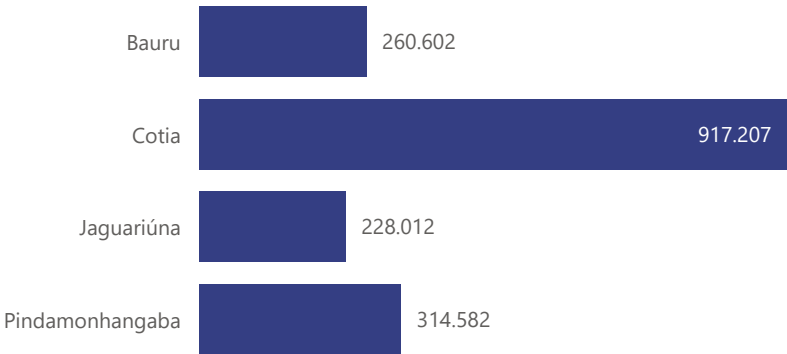


Recebimentos - Por Tipo (R\$)



Recebimentos - Total (R\$)

R\$1.720.403



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%	6.447	3%	673	2%	2.634	16%
61 a 90 dias	0	0%	3.518	2%	668	2%	0	0%
91 a 120 dias	0	0%	2.667	1%	662	2%	0	0%
121 a 150 dias	0	0%	2.661	1%	657	2%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	2.655	1%	652	2%	0	0%
Acima de 180 dias	428	100%	198.029	92%	32.941	91%	13.797	84%
Total	428	100%	215.976	100%	36.253	100%	16.431	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	16.242	81%	120.598	58%	24.046	55%	44.325	57%
61 a 90 dias	2.315	11%	43.158	21%	11.941	28%	15.066	20%
91 a 120 dias	639	3%	25.524	12%	4.929	11%	4.159	5%
121 a 150 dias	945	5%	10.486	5%	1.333	3%	2.116	3%
151 a 180 dias	0	0%	4.290	2%	1.080	2%	5.721	7%
Acima de 180 dias	0	0%	4.573	2%	0	0%	5.783	7%
Total	20.141	100%	208.628	100%	43.330	100%	77.170	100%

Inadimplência (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	86.653	26%	99.840	8%	41.438	11%	51.831	8%
31 a 60 dias	46.551	14%	66.878	5%	13.565	4%	27.133	4%
61 a 90 dias	51.560	15%	65.520	5%	0	0%	18.973	3%
91 a 120 dias	39.605	12%	92.161	7%	16.643	4%	37.510	6%
121 a 150 dias	28.961	9%	61.054	5%	41.173	11%	41.094	6%
151 a 180 dias	11.988	4%	60.290	5%	6.458	2%	33.587	5%
Acima de 180 dias	72.764	22%	865.233	66%	251.146	68%	424.238	67%
Total	338.083	100%	1.310.975	100%	370.423	100%	634.366	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP	93.084.656
Elegível	77.391.613
Inelegível	15.693.043

Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)	140.167.619
Elegível	117.243.414
Inelegível	22.924.205

Saldo Devedor VP - Empreendimento	93.084.656
Bauru	11.375.972
Cotia	51.525.195
Jaguariúna	10.707.052
Pindamonhangaba	19.476.438

Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)	140.167.619
Bauru	16.026.719
Cotia	80.658.140
Jaguariúna	15.786.681
Pindamonhangaba	27.696.079

Registro de CCLs³

Empreendimentos	Quantidade total (em 14/02/2024)*	Quantidade total (em 31/08/2025)*	Registradas (em ago/2025)	% registrado (base 14/02)**	% registrado (base 31/08/2025)***
	R\$	R\$	R\$	%	%
Bauru	83	97	10	12%	10%
Cotia	585	711	314	54%	44%
Jaguariúna	99	108	74	75%	69%

*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.