

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Setembro 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	1.720.403	
Juros Remuneratórios ordinários	685.202	
Amortização ordinária	664.850	
Amortização extraordinária	370.351	
Calendário de Eventos		R\$
Próximo evento	22/10/2025	
PMT	1.580.861	
Juros Remuneratórios ordinários	708.129	
Amortização ordinária	660.750	
Amortização extraordinária	211.981	
Saldo Devedor		Data - 30/09/2025
Quantidade em circulação	94.304	
Preço unitário	860,44	
Saldo devedor do CRI	81.142.582,61	
Multa de pré-pagamento¹	1.622.852	
Movimentações		R\$
Total - Saldo Inicial		940.322
(+) Liquidação		0
(+) Recebimento de Cessão		2.307.529
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)		0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)		593.599
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação		29
(+) Resgate da Aplicação		1.279.575
(-) Despesas		(13.755)
(-) Pagamento do CRI		0
(-) Liberação para Obra		0
(-) Repasse para Terrenistas		(821.841)
(-) Liberação para a Cedente		(500.000)
(-) Aplicação de recursos		(349.000)
Total - Saldo Final		3.436.458
Despesas		R\$
B3		2.030
Contabilidade		297
Impostos		19
Seres		135
Tarifas bancárias		6.740
Taxa de Gestão		5.548
Total		13.755

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	99,56%
Status	Desenquadrado

Garantia estoque	3.697.114
Quantidade	85
Garantia recebíveis	3.697.114
Fundo razão de garantia	12.114.631
Saldo Devedor - Data de Pagamento	80.974.230

100%



Fundo de Razão de Garantia

R\$

Saldo inicial	11.968.223
Rendimento (+)	146.408
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	12.114.631

Fundo de Despesa

R\$

Saldo inicial	317.877
Rendimento (+)	3.786
Resgate (-)	(7.221)
Recomposição (+)	0
Saldo final	314.443
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

R\$

Saldo inicial	568.564
Rendimento (+)	6.955
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	575.520

Fundo de Despesas Extraordinárias

R\$

Saldo inicial	41.549
Rendimento (+)	502
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	42.050

Fundo de Registro CCI

R\$

Saldo inicial	838.841
Rendimento (+)	5.617
Resgate (-)	(504.918)
Recomposição (+)	0
Saldo final	339.540

Fundo de Reserva

R\$

Saldo inicial	1.039.956
Rendimento (+)	12.304
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.052.260
Saldo mínimo	840.411
Situação	Enquadrado

✕ Análise da Carteira

Distratos - mês

6

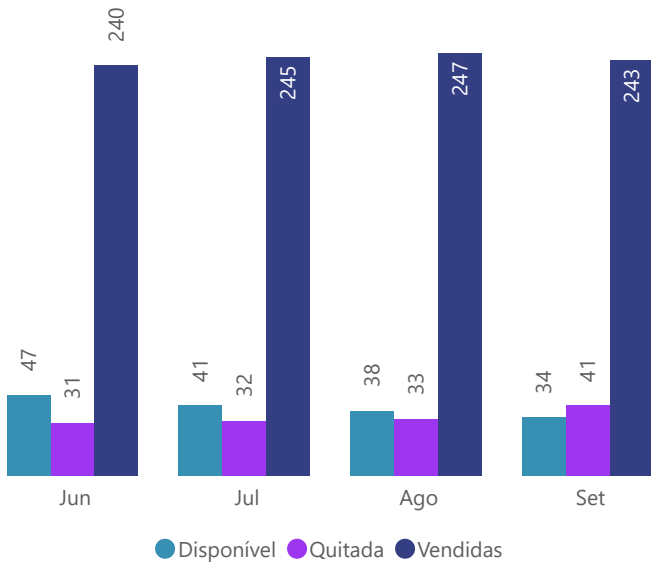
Bauru	2
Cotia	3
Jaguariúna	1
Eucaliptos	0

Vendas - mês

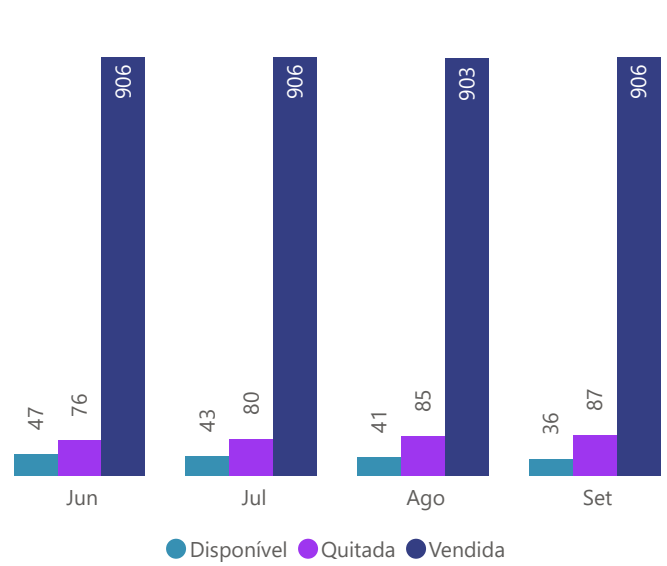
15

Bauru	6
Cotia	8
Jaguariúna	0
Eucaliptos	1

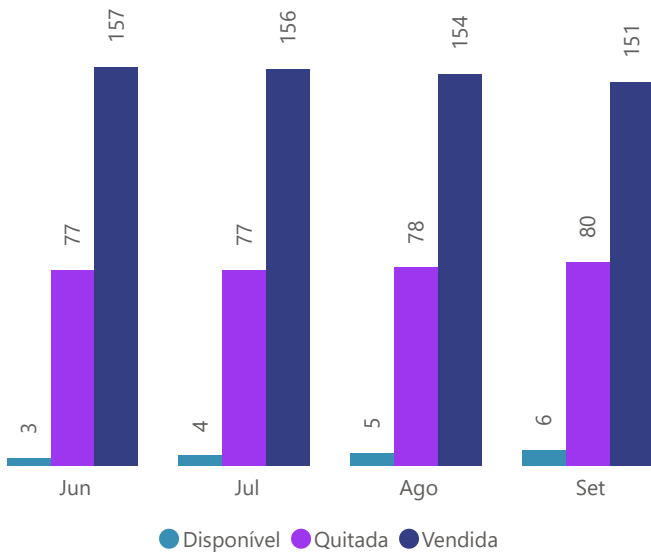
Unidades - Bauru



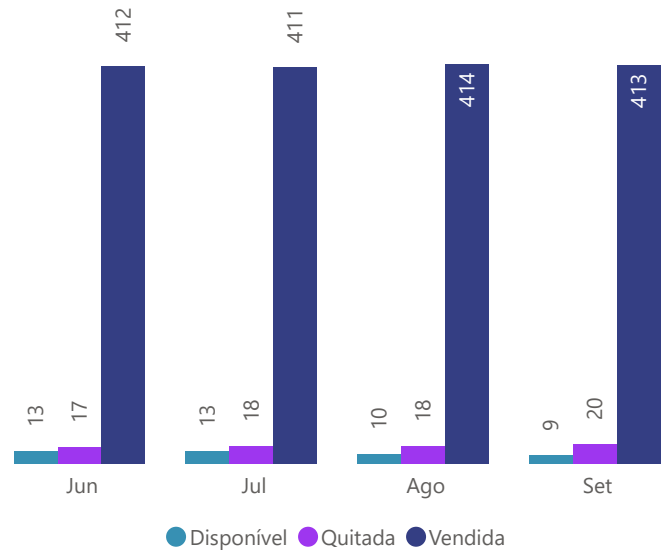
Unidades - Cotia



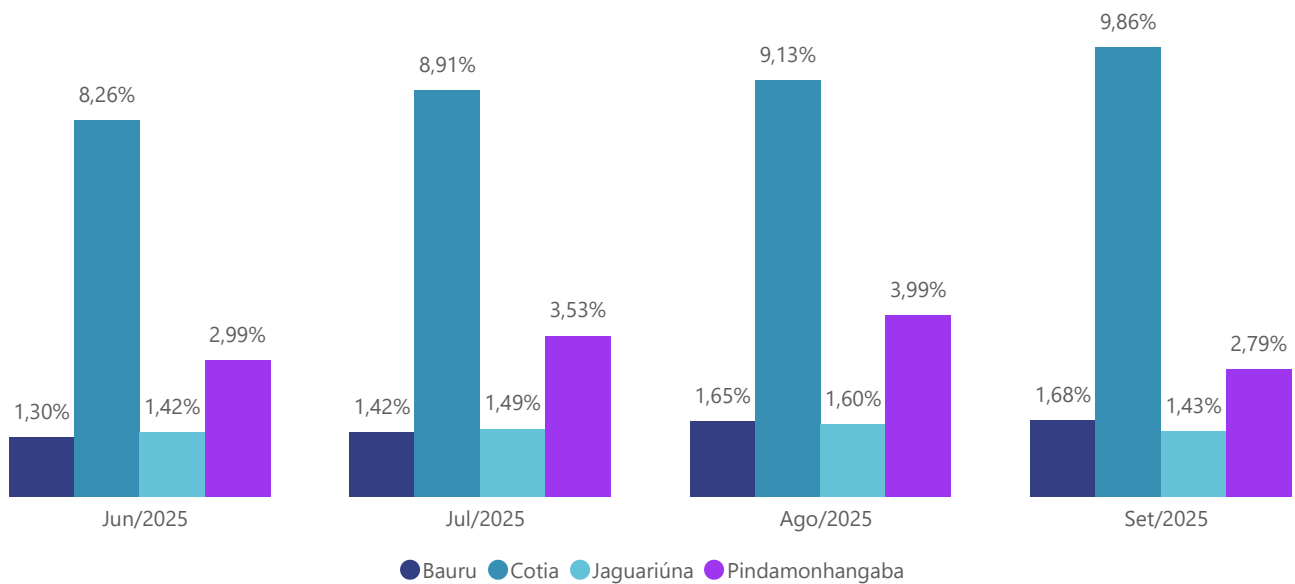
Unidades - Jaguariúna



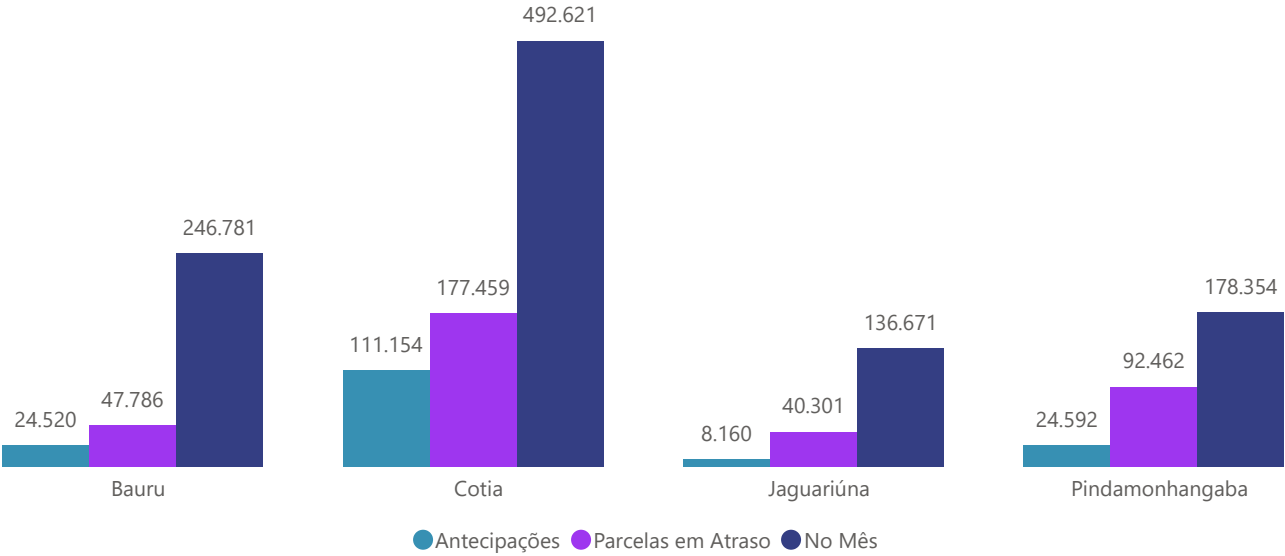
Unidades - Pindamonhangaba



Inadimplência (%)

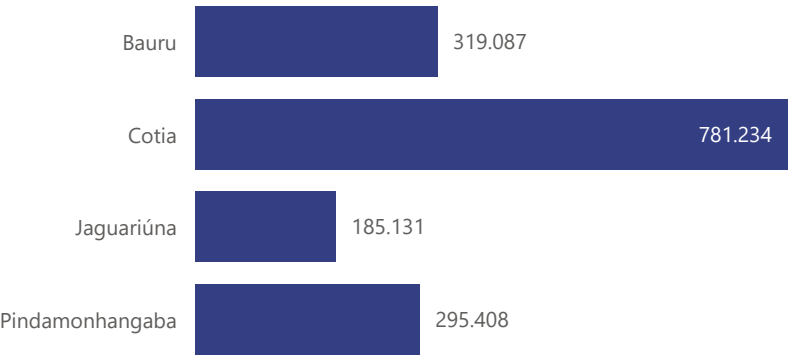


Recebimentos - Por Tipo (R\$)



Recebimentos - Total (R\$)

R\$1.580.860



Parcelas Antecipadas (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	0	0%	4.062	4%	2.573	32%	6.101	25%
31 a 60 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
61 a 90 dias	0	0%	2.693	2%	0	0%	672	3%
91 a 120 dias	0	0%	1.400	1%	0	0%	666	3%
121 a 150 dias	0	0%	1.389	1%	0	0%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	1.378	1%	0	0%	660	3%
Acima de 180 dias	24.520	100%	100.231	90%	5.587	68%	16.493	67%
Total	24.520	100%	111.154	100%	8.160	100%	24.592	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	27.823	58%	121.386	68%	31.225	77%	64.792	70%
61 a 90 dias	8.158	17%	28.614	16%	4.063	10%	12.394	13%
91 a 120 dias	4.329	9%	10.099	6%	0	0%	5.484	6%
121 a 150 dias	5.191	11%	10.057	6%	1.289	3%	2.479	3%
151 a 180 dias	1.063	2%	3.033	2%	1.053	3%	3.701	4%
Acima de 180 dias	1.222	3%	4.271	2%	2.671	7%	3.612	4%
Total	47.786	100%	177.459	100%	40.301	100%	92.462	100%

Inadimplância (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	30.252	14%	88.249	6%	18.792	5%	49.608	9%
31 a 60 dias	14.566	7%	75.777	5%	26.413	7%	31.425	6%
61 a 90 dias	19.462	9%	72.735	5%	6.698	2%	21.291	4%
91 a 120 dias	21.998	10%	64.555	5%	4.884	1%	11.933	2%
121 a 150 dias	27.880	13%	90.188	6%	12.723	3%	39.694	7%
151 a 180 dias	21.280	10%	58.621	4%	41.990	11%	18.026	3%
Acima de 180 dias	82.398	38%	950.381	68%	255.077	70%	386.423	69%
Total	217.836	100%	1.400.506	100%	366.578	100%	558.402	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP
92.783.256
Elegível
77.769.901
Inelegível
15.013.356
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)
139.351.594
Elegível
117.373.804
Inelegível
21.977.790
Saldo Devedor VP - Empreendimento
92.783.256
Bauru
11.270.161
Cotia
51.554.280
Jaguariúna
10.510.487
Pindamonhangaba
19.448.329
Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)
139.351.594
Bauru
15.821.926
Cotia
80.472.354
Jaguariúna
15.475.097
Pindamonhangaba
27.582.216
 Registro de CCLs³

Empreendimentos	Quantidade total (em 14/02/2024)*	Quantidade total (em 31/09/2025)*	Registradas (em set/2025)	% registrado (base 14/02)**	% registrado (base 30/09/2025)***
	R\$	R\$	R\$	%	%
Bauru	96	97	27	28%	28%
Cotia	706	775	476	67%	61%
Jaguariúna	113	120	83	73%	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.