

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Novembro 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		

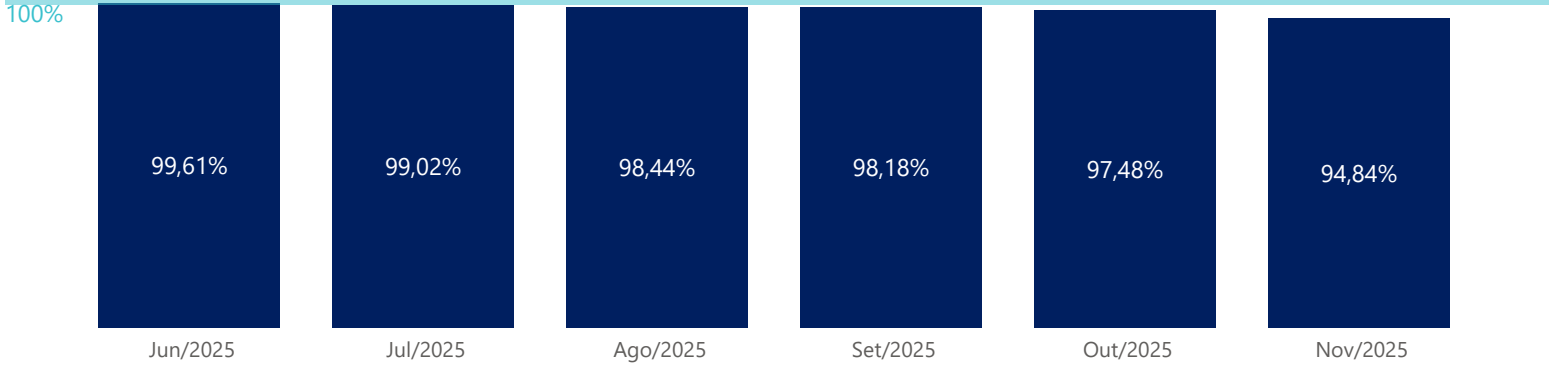
Visão Mensal

Pagamentos aos Investidores		R\$
PMT	1.558.862	
Juros Remuneratórios ordinários	703.851	
Amortização ordinária	664.074	
Amortização extraordinária	190.937	
Calendário de Eventos		R\$
Próximo evento	22/12/2025	
PMT	1.568.724	
Juros Remuneratórios ordinários	633.378	
Amortização ordinária	673.207	
Amortização extraordinária	262.140	
Saldo Devedor		Data - 30/11/2025
Quantidade em circulação	94.304	
Preço unitário	844,95	
Saldo devedor do CRI	79.681.857,51	
Multa de pré-pagamento¹	1.593.637	
Movimentações		R\$
Total - Saldo Inicial		1.203.287
(+) Liquidação		0
(+) Recebimento de Cessão		2.110.032
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)		0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)		0
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação		42
(+) Resgate da Aplicação		1.617.530
(-) Despesas		(12.486)
(-) Pagamento do CRI		(1.558.862)
(-) Liberação para Obra		0
(-) Repasse para Terrenistas		(678.574)
(-) Liberação para a Cedente		0
(-) Aplicação de recursos		(1.815.000)
Total - Saldo Final		865.969
Despesas		R\$
Recorrentes		12.486
Total		12.486

Razão de garantia

Valor Mínimo	100%
Valor no período apurado	94,84%
Status	Desenquadrado

Garantia estoque	3.217.608
Quantidade	76
Garantia recebíveis	3.217.608
Fundo razão de garantia	12.271.296
Saldo Devedor - Data de Pagamento	79.541.369



Fundo de Razão de Garantia

Saldo inicial	R\$ 12.268.616
Rendimento (+)	2.680
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	R\$ 12.271.296

Fundo de Despesa

Saldo inicial	R\$ 310.873
Rendimento (+)	3.194
Resgate (-)	(7.326)
Recomposição (+)	0
Saldo final	306.741
Saldo mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

Saldo inicial	R\$ 578.934
Rendimento (+)	6.549
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	585.483

Fundo de Despesas Extraordinárias

Saldo inicial	R\$ 42.581
Rendimento (+)	444
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	43.025

Fundo de Registro CCI

Saldo inicial	R\$ 343.856
Rendimento (+)	75
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	343.932

Fundo de Reserva

Saldo inicial	R\$ 1.065.278
Rendimento (+)	10.876
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo final	1.076.155
Saldo mínimo	840.411
Situação	Enquadrado

✖ Análise da Carteira

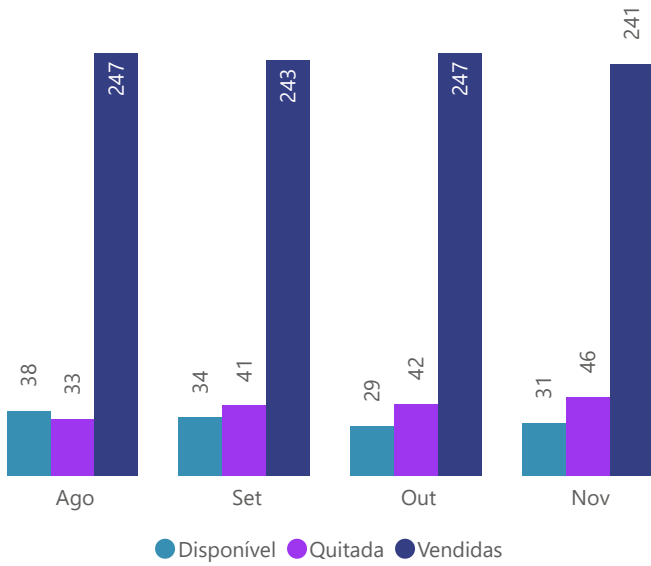
Distratos - mês

Bauru	10
Cotia	2
Jaguariúna	3
Eucaliptos	2
	3

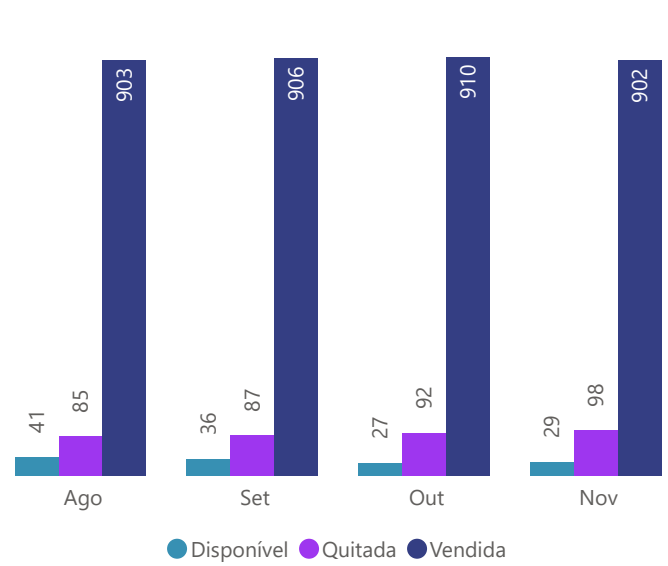
Vendas - mês

Bauru	4
Cotia	0
Jaguariúna	1
Eucaliptos	2
	1

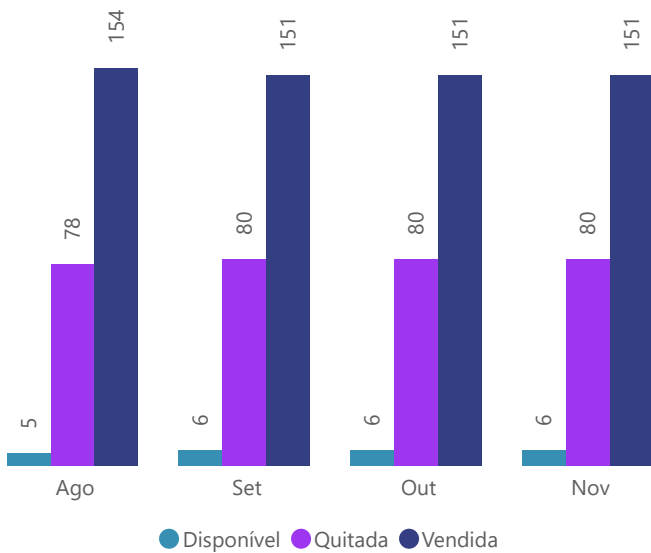
Unidades - Bauru



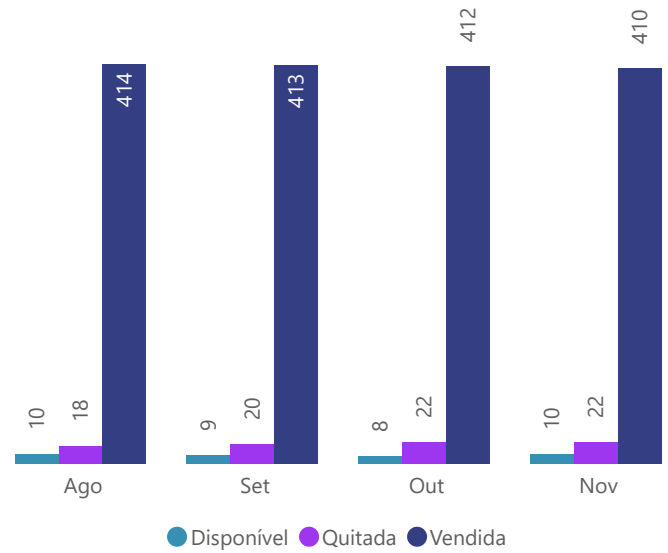
Unidades - Cotia



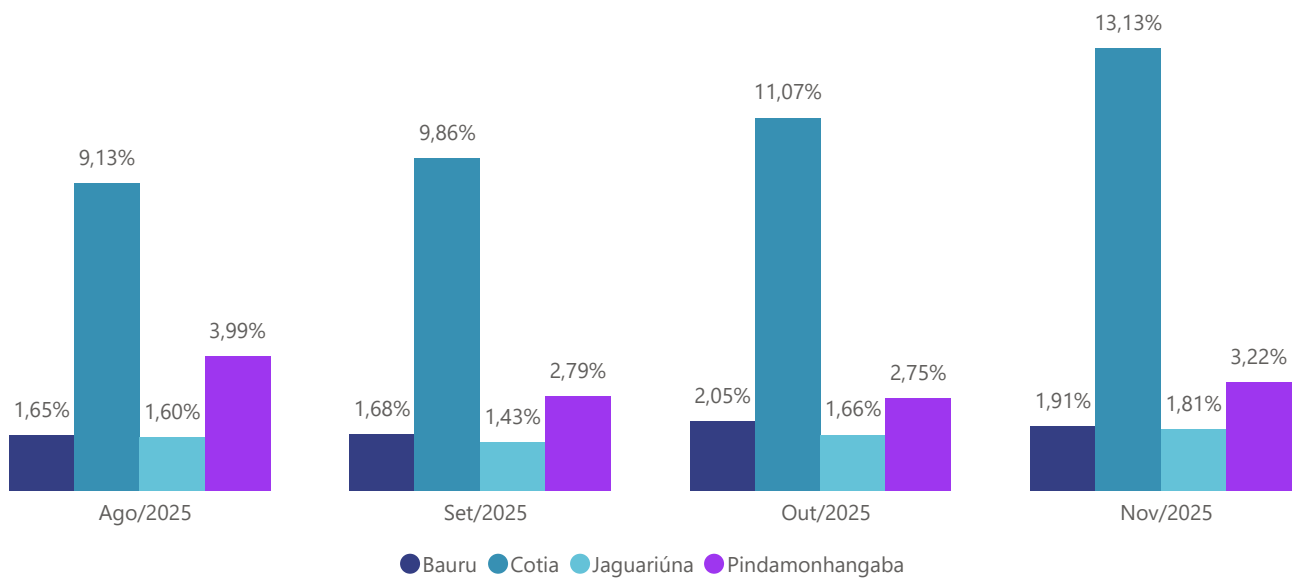
Unidades - Jaguariúna



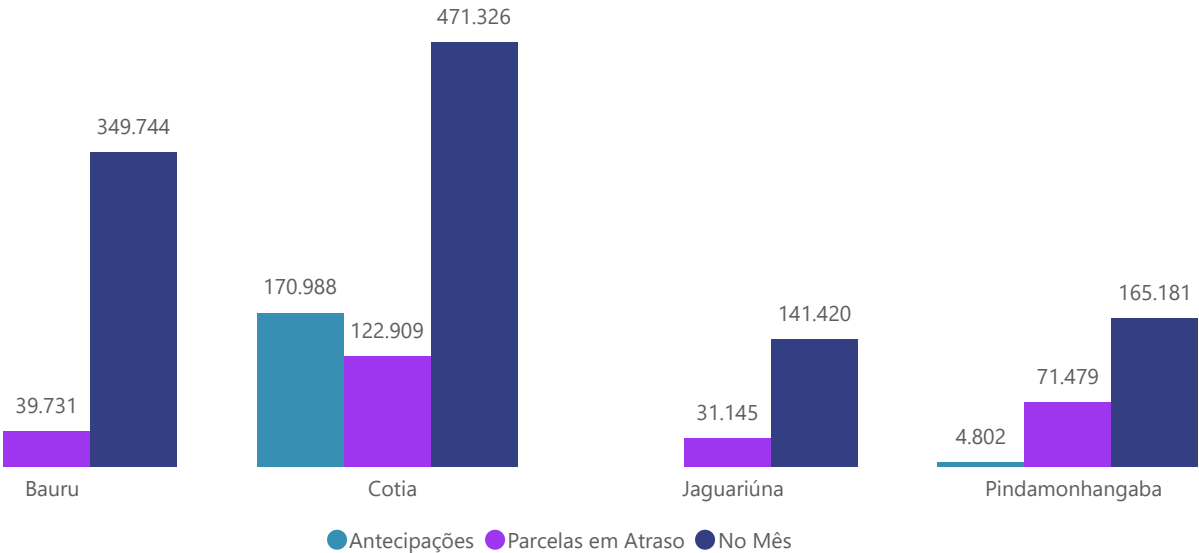
Unidades - Pindamonhangaba



Inadimplência (%)

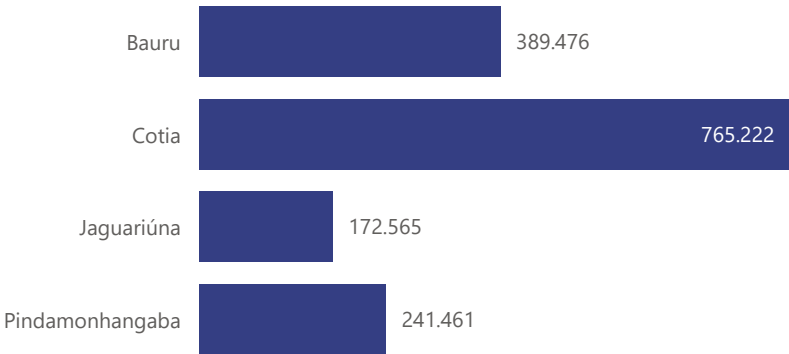


Recebimentos - Por Tipo (R\$)



Recebimentos - Total (R\$)

R\$1.568.725



Parcelas Antecipadas (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	0	0%	4.873	3%	0	0%	0	0%
31 a 60 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
61 a 90 dias	0	0%	3.311	2%	0	0%	0	0%
91 a 120 dias	0	0%	4.659	3%	0	0%	0	0%
121 a 150 dias	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
151 a 180 dias	0	0%	2.302	1%	0	0%	0	0%
Acima de 180 dias	0	0%	155.842	91%	0	0%	4.802	100%
Total	0	0%	170.988	100%	0	0%	4.802	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	17.265	43%	98.429	80%	24.019	77%	51.886	73%
61 a 90 dias	6.557	17%	10.515	9%	3.201	10%	11.667	16%
91 a 120 dias	7.163	18%	7.542	6%	1.296	4%	3.782	5%
121 a 150 dias	3.091	8%	4.820	4%	1.308	4%	994	1%
151 a 180 dias	4.078	10%	1.603	1%	1.321	4%	1.154	2%
Acima de 180 dias	1.578	4%	0	0%	0	0%	1.996	3%
Total	39.731	100%	122.909	100%	31.145	100%	71.479	100%

Inadimplência (R\$)	Bauru		Cotia		Jaguariúna		Pindamonhangaba	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
1 a 30 dias	21.044	9%	143.731	9%	15.279	4%	51.820	9%
31 a 60 dias	21.936	9%	44.199	3%	11.225	3%	32.432	5%
61 a 90 dias	9.319	4%	47.785	3%	0	0%	34.963	6%
91 a 120 dias	1.689	1%	94.852	6%	27.307	7%	25.589	4%
121 a 150 dias	33.777	14%	68.553	4%	7.419	2%	20.134	3%
151 a 180 dias	24.162	10%	74.670	4%	0	0%	15.672	3%
Acima de 180 dias	123.198	52%	1.192.644	72%	306.978	83%	427.921	70%
Total	235.125	100%	1.666.434	100%	368.209	100%	608.531	100%

Saldo Devedor da Carteira Full - VP
90.453.086
Elegível
71.941.604
Inelegível
18.511.481
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal (R\$)
137.510.286
Elegível
109.901.603
Inelegível
27.608.682
Saldo Devedor VP - Empreendimento
90.453.086
Bauru
10.702.913
Cotia
50.706.722
Jaguariúna
10.165.466
Pindamonhangaba
18.877.984
Saldo Devedor Nominal - Empreendimento (R\$)
137.510.286
Bauru
15.227.947
Cotia
80.162.966
Jaguariúna
15.113.461
Pindamonhangaba
27.005.912
 Registro de CCLs³

Empreendimentos	Quantidade total (em 14/02/2024)*	Quantidade total (em 31/11/2025)*	Registradas (em nov/2025)	% registrado (base 14/02)**	% registrado (base 30/11/2025)***
	R\$	R\$	R\$	%	%
Bauru	93	99	26	28%	26%
Cotia	696	841	468	67%	56%
Jaguariúna	112	114	82	73%	72%

*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.