



CRI REACTY, Leverage, 5ª Emissão Série 1, 2, 3 e 4

**Relatório Consolidado de Monitoramento |
Abril-24**



CARACTERÍSTICAS EMISSÃO

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

RESUMO DO MÊS

GARANTIAS

RESUMO EMPREENDIMENTO

RESUMO VENDAS

RESUMO DA OBRA

ANÁLISE DE INADIMPLÊNCIA

RAZÃO DE GARANTIAS

PROJEÇÕES

ORDEM DE PAGAMENTOS

FUNDOS E DESPESAS

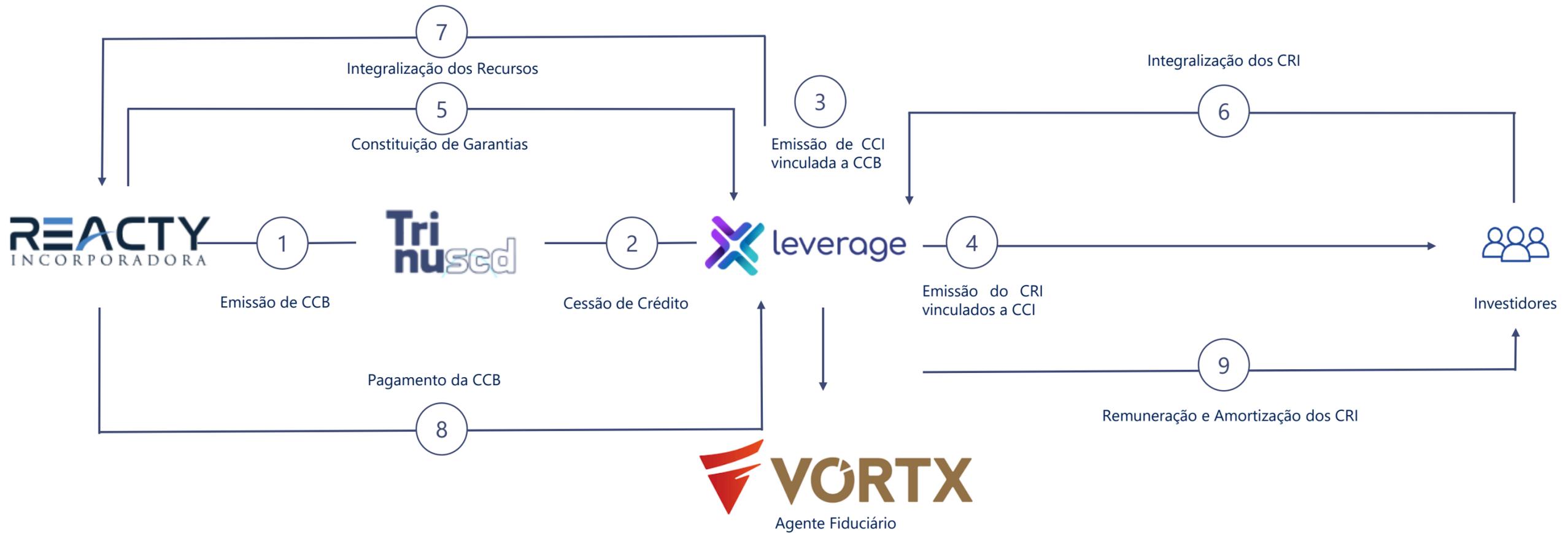
RENTABILIDADE

GLOSSÁRIO

COMENTÁRIOS

CONTATOS

Securizadora	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			
Emissão / Série	5ª / 1ª, 2ª, 3ª e 4ª			
Volume de Emissão (R\$)	R\$ 10.800.000			
Prazo	50 meses			
Prazo Remanescente	49 meses			
<i>Duration</i>	-			
Data da Emissão	22/03/2024			
Data de Vencimento	22/05/2028			
Cronograma de Juros	Mensal sem carência			
Cronograma de Amortização	Amortização extraordinária do excedente após a emissão do habite-se na Data de Pagamento do mês subsequente ao que se apurar recursos disponíveis na Conta Centralizadora			
<i>Use of Proceeds</i>	Financiamento para a construção e desenvolvimento do Empreendimento			
Características da Emissão	Série 1ª	Série 2ª	Série 3ª	Série 4ª
Quantidade Emitida	3.000	3.100	2.600	2.100
Quantidade Liquidada	3.000	0	0	0
Quantidade Remanescente	0	3.100	2.600	2.100
Taxa de Remuneração (a.a.)	IPCA + 13 % a.a	IPCA + 13 % a.a	IPCA + 13 % a.a	IPCA + 13 % a.a
Instrumento Financeiro ("IF")	Código IF - 1ª 24C2146614 - Liquidado	Código IF - 2ª 24C2149145	Código IF - 3ª 24C2149309	Código IF - 4ª 24C2149334



- 1 A Devedora emite uma CCB em favor da instituição financeira descrevendo todos os termos e condições da operação;
- 2 A instituição financeira realiza a cessão sem coobrigação de todos os direitos e obrigações vinculados a CCB;
- 3 A Securitizadora realiza a emissão de CCI representativa vinculada a todos os termos e condições da CCB;
- 4 A Securitizadora realiza a emissão do CRI vinculando todos os termos e condições no âmbito da operação;
- 5 A Securitizadora constitui as garantias em favor do CRI em consonância com os termos e condições da operação;

- 6 Os investidores realizam a integralizações dos recursos na conta de Patrimônio Separado do CRI;
- 7 A Securitizadora realiza a liberação dos recursos integralizados na conta de Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação da Devedora;
- 8 A Devedora realiza os pagamentos de Juros Remuneratórios e Amortização conforme os termos e condições descritos na CCB na conta de Patrimônio Separado;
- 9 A Securitizadora realiza o pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização aos investidores;



Monitoramento de Obra
Acompanhamento de Recebíveis



Banco Liquidante; e
Escriturador



Auditor da Conta de
Patrimônio Separado



Custodiante da CCI



Comercial

Vendas	1
Distrato	0
Quitações	0
Preço/m ² praticado	R\$ 12.119,91
VSO	2,94%
VGV realizado	R\$ 412.804
Percentual Vendido Ac.	63%
Área Privativa Vendida	1.517,18 m ²
Área Privativa Estoque	777,16 m ²



Carteira

Total Previsto	R\$ 149.786
Total Recebido	R\$ 213.456
Adimplente	R\$ 119.438
Atrasado	R\$ 31.499
Antecipado	R\$ 62.519
Inadimplência Mensal	R\$ 30.348
Inadimplência (%)	20,26%
Inadimplência Ac. (%)	0,97%
Saldo Devedor Elegível	R\$ 7.636.800
Saldo Devedor Inelegível	R\$ 0
Troca de Boletos	0%
Contratos Elegível	19
Contratos Inelegível	0



Obras

Orçamento Total	R\$ 11.475.327
Previsto Ac.	R\$ 2.930.063
Previsto Ac. (%)	25,53%
Evolução Ac.	R\$ 2.321.092
Evolução Ac. (%)	20,23%
Remanescente	R\$ 9.154.235,42
Previsto no mês	R\$ 585.200
Previsto no mês (%)	5,10%
Realizado no mês	R\$ 583.763
Realizado no mês (%)	5,09%

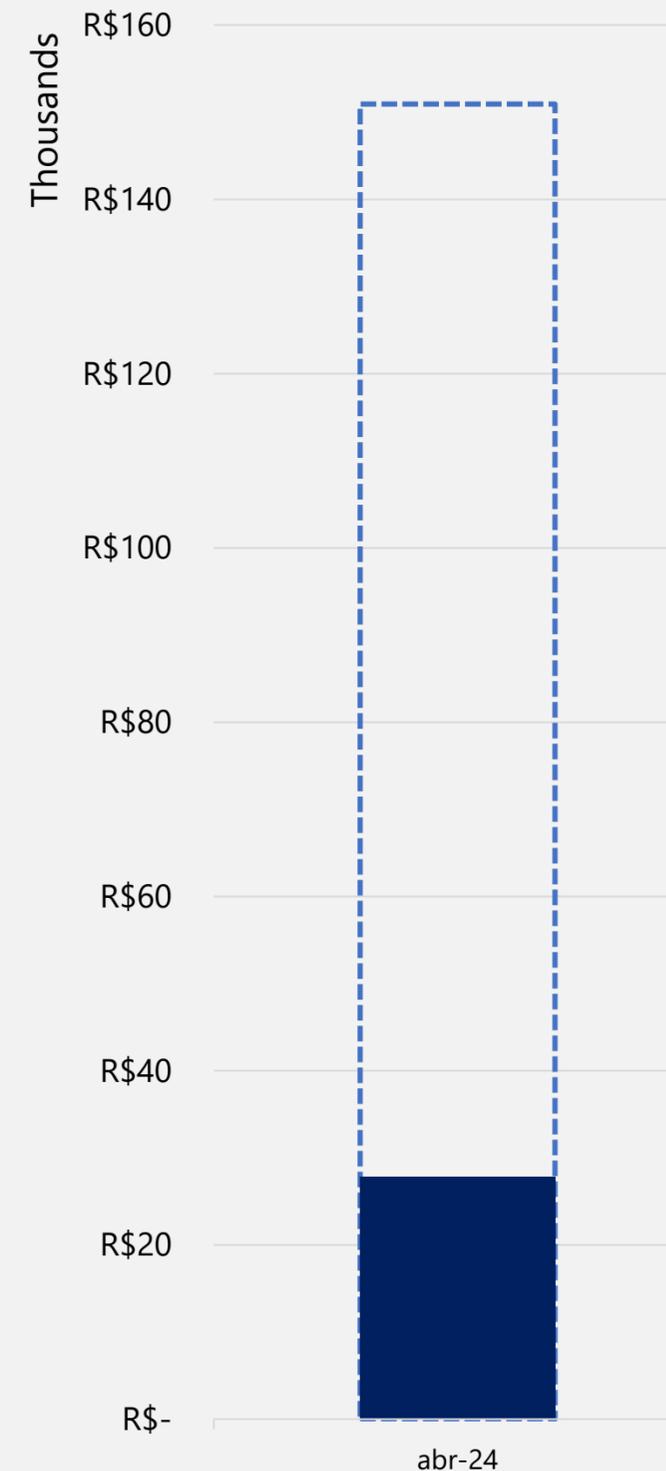


Evolução do Saldo CRI

Saldo Devedor Final (30/abr)	R\$ 3.006.699
PMT Total	R\$ 27.811
Juros	R\$ 0
Amortização Ordinária	R\$ 0
Amortização Extraordinária	R\$ 62.519
Integralizações (abr/24)	R\$ 3.000.000
Remanescente a Liquidar	R\$ 7.800.000
LTV médio	72,88%
LTV Ponderado	82,43%
Razão Recebimento/PMT	7,7x
ILG (abr/24)	123%

PMT x Recebimento

Recebimento (Adimplente + Atrasado) "PMT"



abr-24

Garantias da Operação

Alienação Fiduciária de Imóvel



Cessão Fiduciária de Recebíveis



Garantia Fidejussória

Alienação Fiduciária de Quotas



Fundo de Obras



Fundo de Reserva



Fundo de Despesa



Fundo de Amortização

Condomínio Arvorys Da Vila

Tipologia	Incorporação Vertical
Localização	São Paulo – SP
Data de Lançamento	Fevereiro de 2023
VGV Total	R\$ 19.116.967,50
VGV do Estoque	R\$ 7.951.132,96
Valor Médio das Unidades em Estoque	R\$ 704.395,65
Total de Unidades	34 unidades
Unidades Vendidas	19 unidades (56%)
Unidades em Estoque	11 unidades (32%)
Unidades Quitadas	0 unidades
Unidades Permutadas	4 unidades
Custo Total de Obra	R\$ 11.475.327,11
Valor Remanescente de Obra	R\$ 9.154.235,42
Data Estimada da Entrega	Junho/2025
Data de Entrega Pactuada no CCV	Junho/2025

[CARACTERÍSTICAS EMISSÃO](#)

[ESTRUTURA DA OPERAÇÃO](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[GARANTIAS](#)

[RESUMO EMPREENDIMENTO](#)

[RESUMO VENDAS](#)

[RESUMO DA OBRA](#)

[ANÁLISE DE INADIMPLÊNCIA](#)

[RAZÃO DE GARANTIAS](#)

[PROJEÇÕES](#)

[ORDEM DE PAGAMENTOS](#)

[FUNDOS E DESPESAS](#)

[RENTABILIDADE](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[COMENTÁRIOS](#)

[CONTATOS](#)



34 Unidades

R\$ 2,3 milhões de VGV líquido vendido em 2024

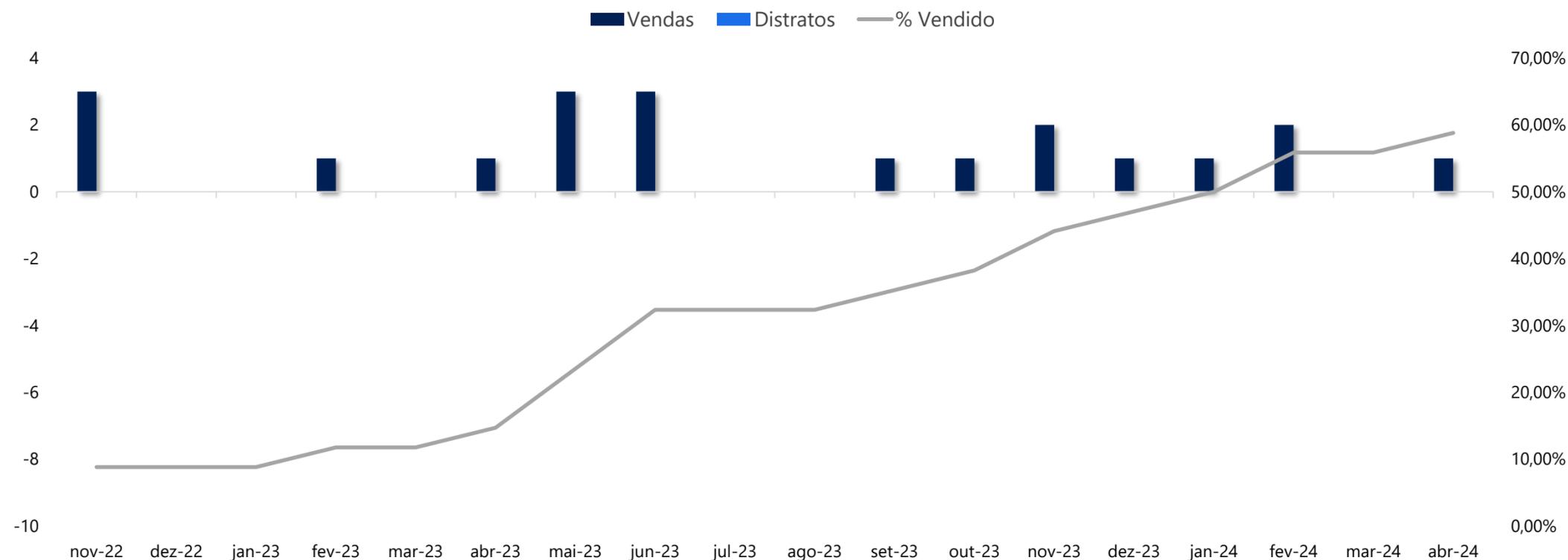
19 Unidades Vendidas

4 Vendas líquidas no ano de 2024

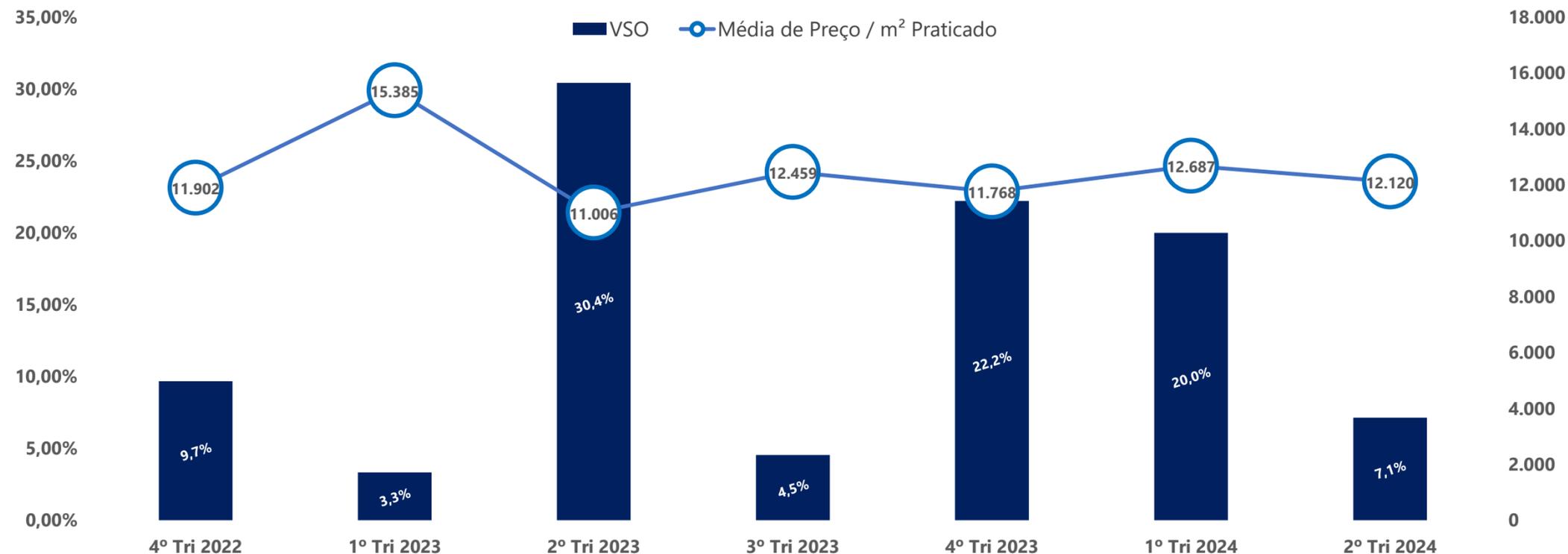
11 Unidades em Estoque

01 Cancelamento no ano de 2024

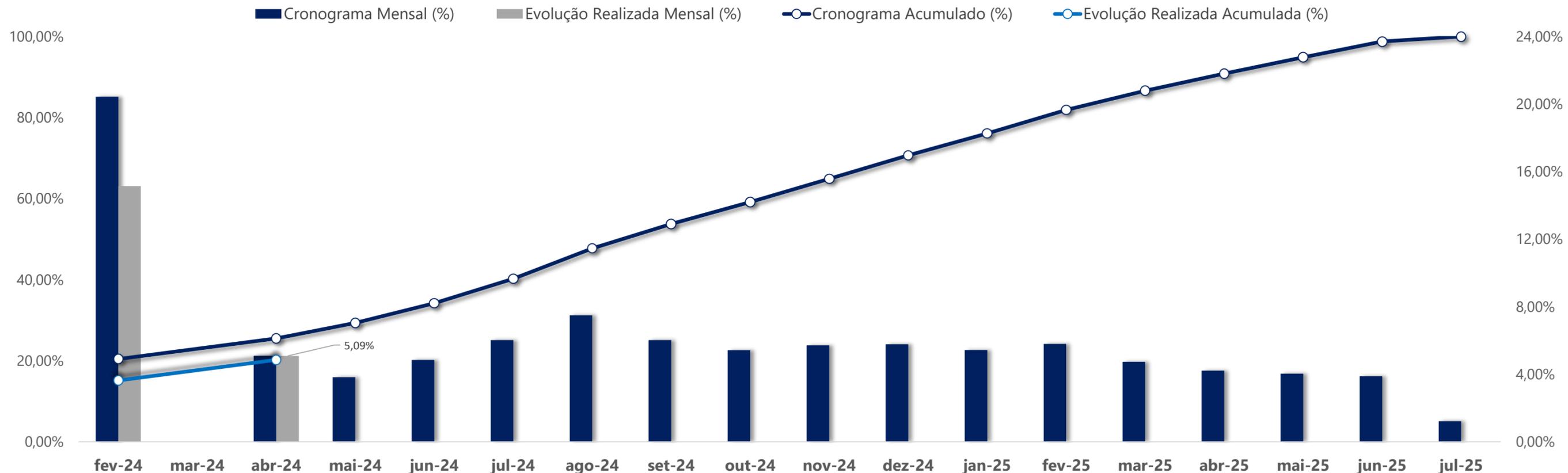
Histórico Comercial do Empreendimento



Histórico Comercial do Empreendimento - VSO X Preço de Médio de Venda por M²



Histórico e Planejamento de Evolução de Obra



Data	Cronograma de Evolução (R\$)	Cronograma de Evolução Acumulado (R\$)	Cronograma Mensal (%)	Cronograma Acumulado (%)	Evolução no Período (R\$)	Valor Remanescente (R\$)	Evolução Realizada Mensal (%)	Evolução Realizada Acumulada (%)	Diferença
fev-24	2.344.863,47	2.344.863,47	20,43%	20,43%	1.737.329,10	9.737.998,01	15,14%	15,14%	-5,29%
abr-24	585.199,77	2.930.063,24	5,10%	25,53%	583.762,59	9.154.235,42	5,09%	20,23%	-5,31%
mai-24	439.365,55	3.369.428,79	3,83%	29,36%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-9,14%
jun-24	556.802,12	3.926.230,91	4,85%	34,21%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-13,99%
jul-24	691.216,23	4.617.447,14	6,02%	40,24%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-20,01%
ago-24	860.016,74	5.477.463,88	7,49%	47,73%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-27,51%
set-24	691.815,57	6.169.279,46	6,03%	53,76%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-33,53%
out-24	622.433,59	6.791.713,05	5,42%	59,19%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-38,96%
nov-24	655.670,00	7.447.383,05	5,71%	64,90%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-44,67%
dez-24	662.983,98	8.110.367,03	5,78%	70,68%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-50,45%
jan-25	624.085,33	8.734.452,35	5,44%	76,12%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-55,89%
fev-25	664.750,81	9.399.203,16	5,79%	81,91%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-61,68%
mar-25	543.842,47	9.943.045,64	4,74%	86,65%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-66,42%
abr-25	483.444,23	10.426.489,86	4,21%	90,86%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-70,63%
mai-25	462.677,61	10.889.167,47	4,03%	94,89%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-74,67%
jun-25	446.102,69	11.335.270,16	3,89%	98,78%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-78,55%
jul-25	140.056,95	11.475.327,11	1,22%	100,00%		9.154.235,42	0,00%	20,23%	-79,77%
Total		11.475.327,11			2.321.091,69				

[CARACTERÍSTICAS EMISSÃO](#)

[ESTRUTURA DA OPERAÇÃO](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[GARANTIAS](#)

[RESUMO EMPREENDIMENTO](#)

[RESUMO VENDAS](#)

[RESUMO DA OBRA](#)

[ANÁLISE DE INADIMPLÊNCIA](#)

[RAZÃO DE GARANTIAS](#)

[PROJEÇÕES](#)

[ORDEM DE PAGAMENTOS](#)

[FUNDOS E DESPESAS](#)

[RENTABILIDADE](#)

[GLOSSÁRIO](#)

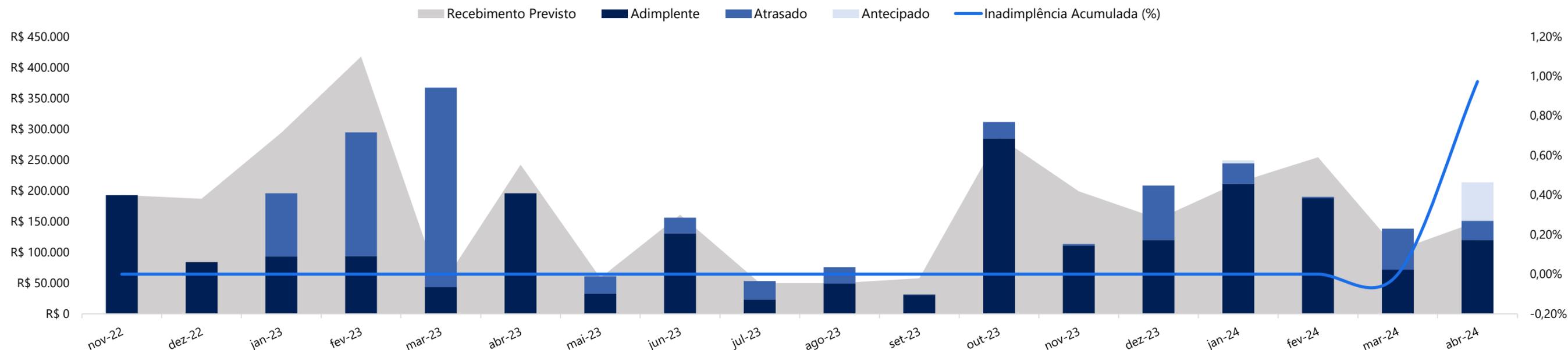
[COMENTÁRIOS](#)

[CONTATOS](#)

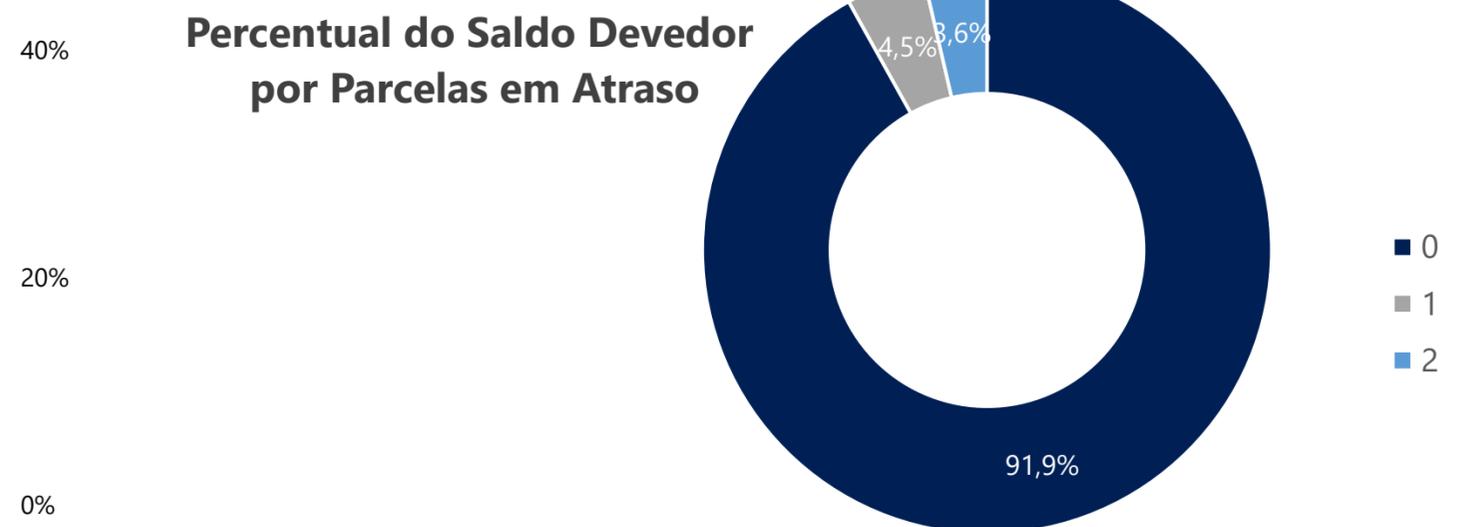
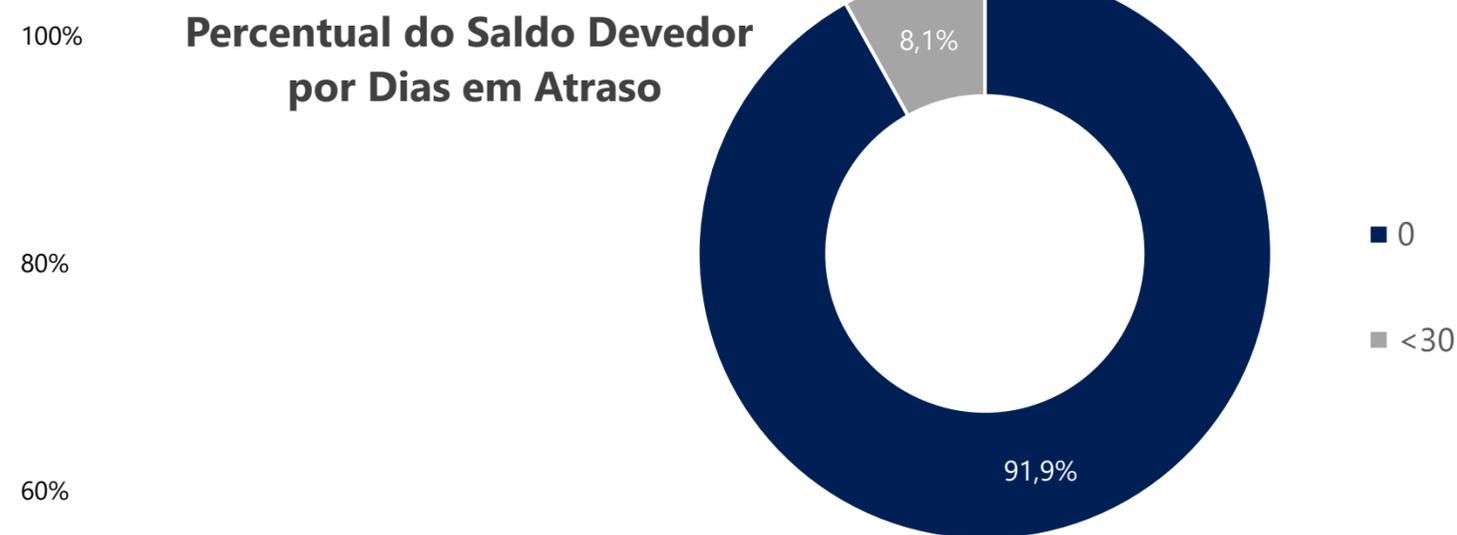
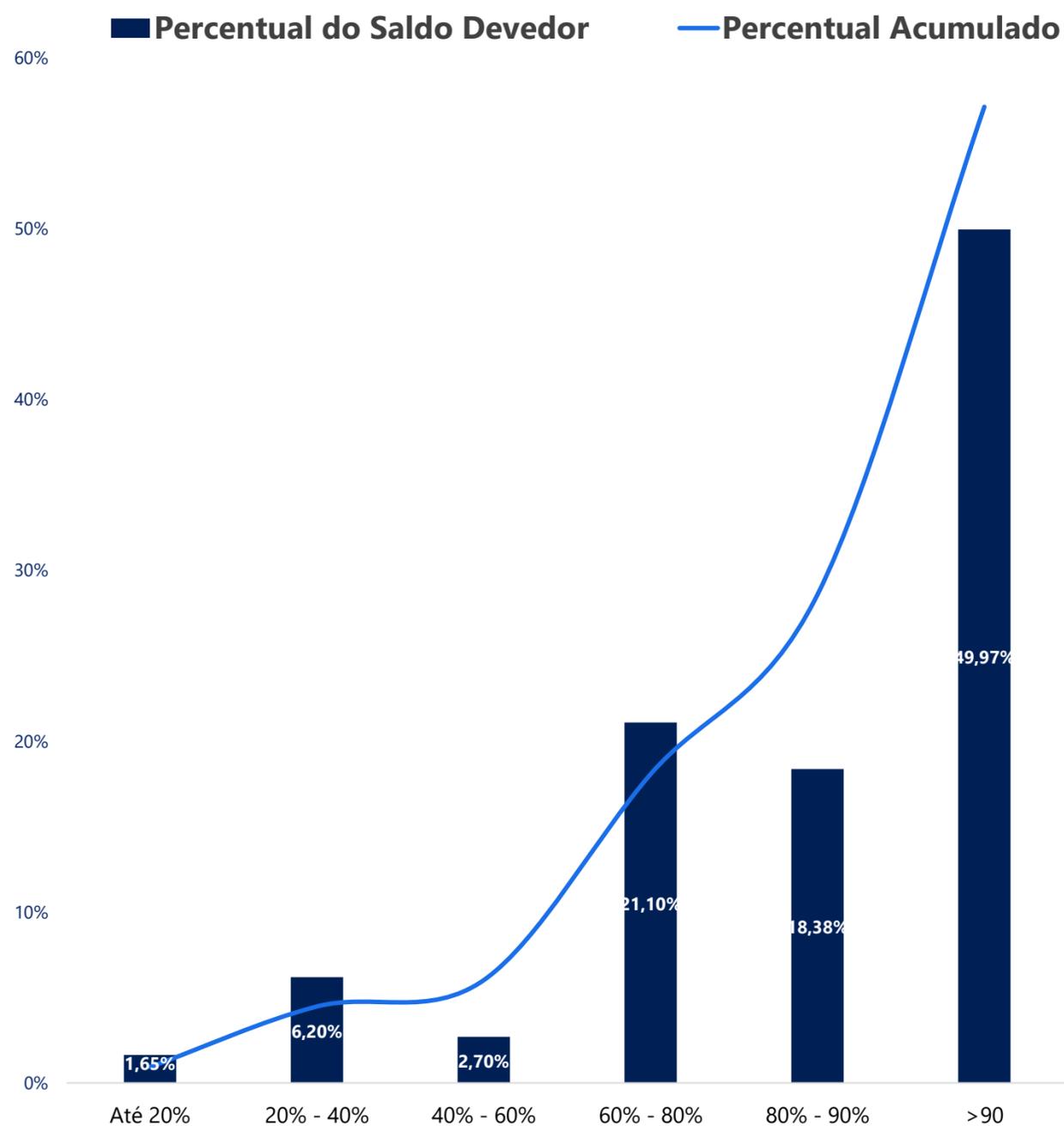


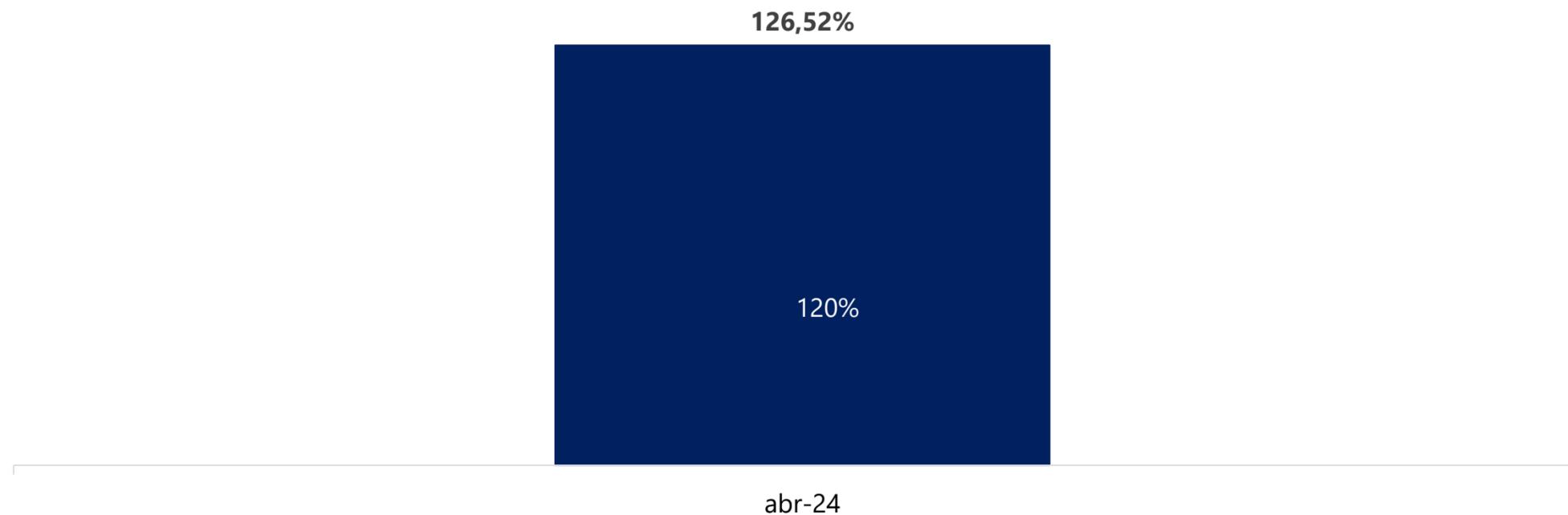


Histórico de Recebimentos e Inadimplência



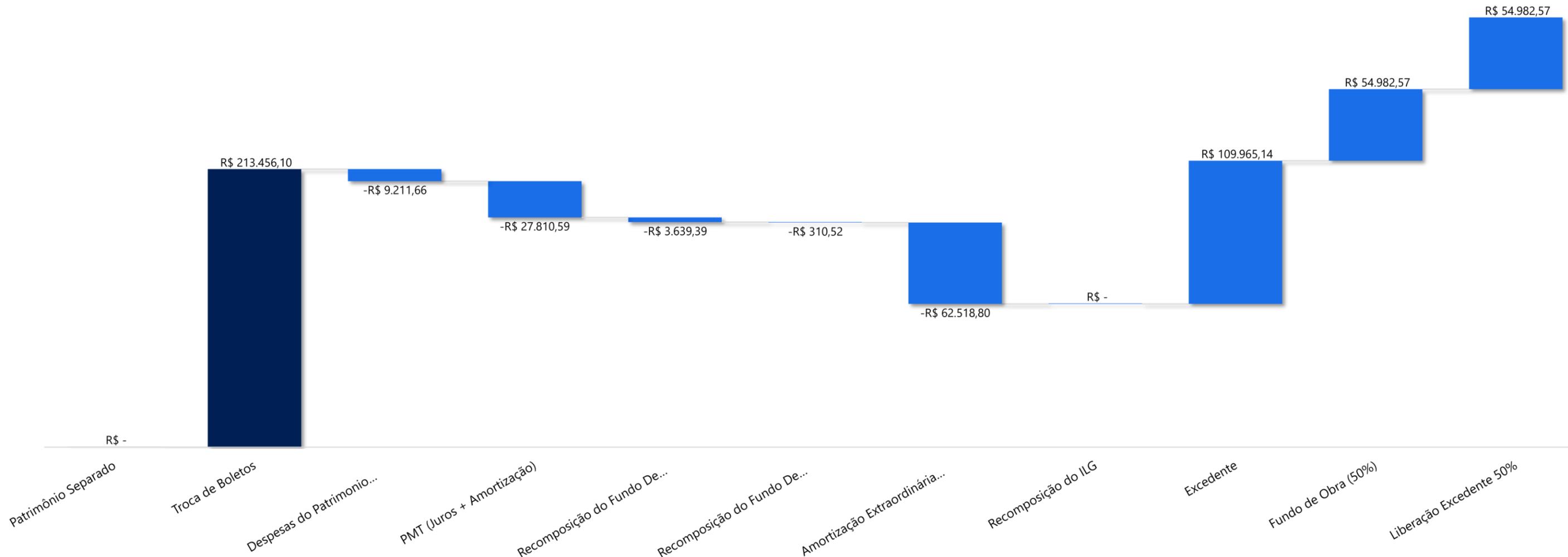
Data Vencimento	Recebimento Previsto	Adimplente	Atrasado	Antecipado	Inadimplência Mensal	Inadimplência Mensal (%)	Inadimplência Residual	Inadimplência Acumulada (%)
abr-23	R\$ 241.888	R\$ 195.476	R\$ -	R\$ -	R\$ 46.412	19,19%	R\$ -	0%
mai-23	R\$ 58.270	R\$ 32.649	R\$ 28.154	R\$ -	R\$ 25.621	43,97%	R\$ -	0%
jun-23	R\$ 160.574	R\$ 130.295	R\$ 25.714	R\$ -	R\$ 30.279	18,86%	R\$ -	0%
jul-23	R\$ 49.711	R\$ 23.021	R\$ 30.249	R\$ -	R\$ 26.690	53,69%	R\$ -	0%
ago-23	R\$ 49.761	R\$ 49.056	R\$ 26.647	R\$ -	R\$ 705	1,42%	R\$ -	0%
set-23	R\$ 57.595	R\$ 30.667	R\$ 701	R\$ -	R\$ 26.929	46,75%	R\$ -	0%
out-23	R\$ 286.844	R\$ 284.362	R\$ 26.921	R\$ -	R\$ 2.482	0,87%	R\$ -	0%
nov-23	R\$ 198.752	R\$ 110.866	R\$ 2.476	R\$ -	R\$ 87.885	44,22%	R\$ -	0%
dez-23	R\$ 154.075	R\$ 119.664	R\$ 88.438	R\$ -	R\$ 34.412	22,33%	R\$ -	0%
jan-24	R\$ 213.021	R\$ 210.524	R\$ 33.496	R\$ 5.151	R\$ 2.496	1,17%	R\$ -	0%
fev-24	R\$ 253.978	R\$ 187.415	R\$ 2.313	R\$ -	R\$ 66.563	26,21%	R\$ -	0%
mar-24	R\$ 103.329	R\$ 71.784	R\$ 66.407	R\$ -	R\$ 31.545	30,53%	R\$ -	0%
abr-24	R\$ 149.786	R\$ 119.438	R\$ 31.499	R\$ 62.519	R\$ 30.348	20,26%	R\$ 30.258	0,97%



Índice de Liquidez de Garantia - ILG (Histórico)
■ ILG — ILG (120%)


			abr/24
	(A)	VPL Recebíveis Elegíveis	7.636.800,39
	(B)	Valor de Estoque	7.951.132,96
	(C)	Fundo de Reserva	150.024,44
	(D)	Fundo de Obras	1.575.876,97
	(E)	Fundo de Amortização	-
	(F)	Remanescente de obras	9.154.235,42
	(G)	Saldo Devedor Atualizado	3.006.699,12
ILG		A+(70%* B)	126,52%
		F+G-C-D-E	
ILG (120%)			120%

Cascata de Pagamentos (Abr/24)



			abr/24
(A)	Adimplente		R\$ 119.437,85
(B)	Atrasado		R\$ 31.499,45
(C)	Antecipado		R\$ 62.518,80
(D)	Patrimônio Separado		R\$ -
(E) = (D) - (A + B + C)	Troca de Boletos		R\$ 213.456,10
(F) = (D) / (A + B + C)	Troca de Boletos (%)		0%
(G)	Despesas do Patrimônio Separado		-R\$ 9.211,66
(H)	PMT (Juros + Amortização)		-R\$ 27.810,59
(I)	Recomposição do Fundo De Despesas		-R\$ 3.639,39
(J)	Recomposição do Fundo De Reserva		-R\$ 310,52
(K)	Amortização Extraordinária Compulsória		-R\$ 62.518,80
(L)	Recomposição do ILG		R\$ -
(M) =	Excedente		R\$ 109.965,14
(L)	Fundo de Obra (50%)		R\$ 54.982,57
(M) =	Liberação Excedente 50%		R\$ 54.982,57

CARACTERÍSTICAS EMISSÃO

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

RESUMO DO MÊS

GARANTIAS

RESUMO EMPREENDIMENTO

RESUMO VENDAS

RESUMO DA OBRA

ANÁLISE DE INADIMPLÊNCIA

RAZÃO DE GARANTIAS

PROJEÇÕES

ORDEM DE PAGAMENTOS

FUNDOS E DESPESAS

RENTABILIDADE

GLOSSÁRIO

COMENTÁRIOS

CONTATOS

Fundo de Reserva

Saldo inicial	R\$ 150.000
Rendimento (+)	R\$ 185
Resgate (-)	R\$ 0
Recomposição (+)	R\$ 0
Devolução do saldo (-)	R\$ 0
Saldo final	R\$ 150.185
Saldo mínimo ³	R\$ 150.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Despesa

Saldo inicial	R\$ 50.000
Rendimento (+)	R\$ 60
Resgate (-)	R\$ 3.700
Recomposição (+)	R\$ 0
Devolução do saldo (-)	R\$ 0
Saldo final	R\$ 46.360
Saldo mínimo ³	R\$ 45.579
Situação	Enquadrado

Despesas

Despesas Iniciais	R\$ 400.458
Agente Fiduciário	R\$ 0
Auditoria	R\$ 0
Financeiro	R\$ 0
Custodiante	R\$ 0
Escrituração	R\$ 0
Taxa de Gestão	R\$ 3.697
Medição de Obra	R\$ 5.472
Total	R\$ 409.627

Fundo de Obras

Saldo inicial	R\$ 1.575.620
Rendimento (+)	R\$ 1.948
Resgate (-)	R\$ 0
Saldo final	R\$ 1.577.568
Valor Remanescente	R\$ 9.154.235
Valor de constituição	R\$ 1.575.620

Saldo Devedor

Quantidade em circulação	3.000
Preço Unitário	R\$ 1.002,23
Saldo devedor do CRI	R\$ 3.006.699

Pagamentos aos Investidores

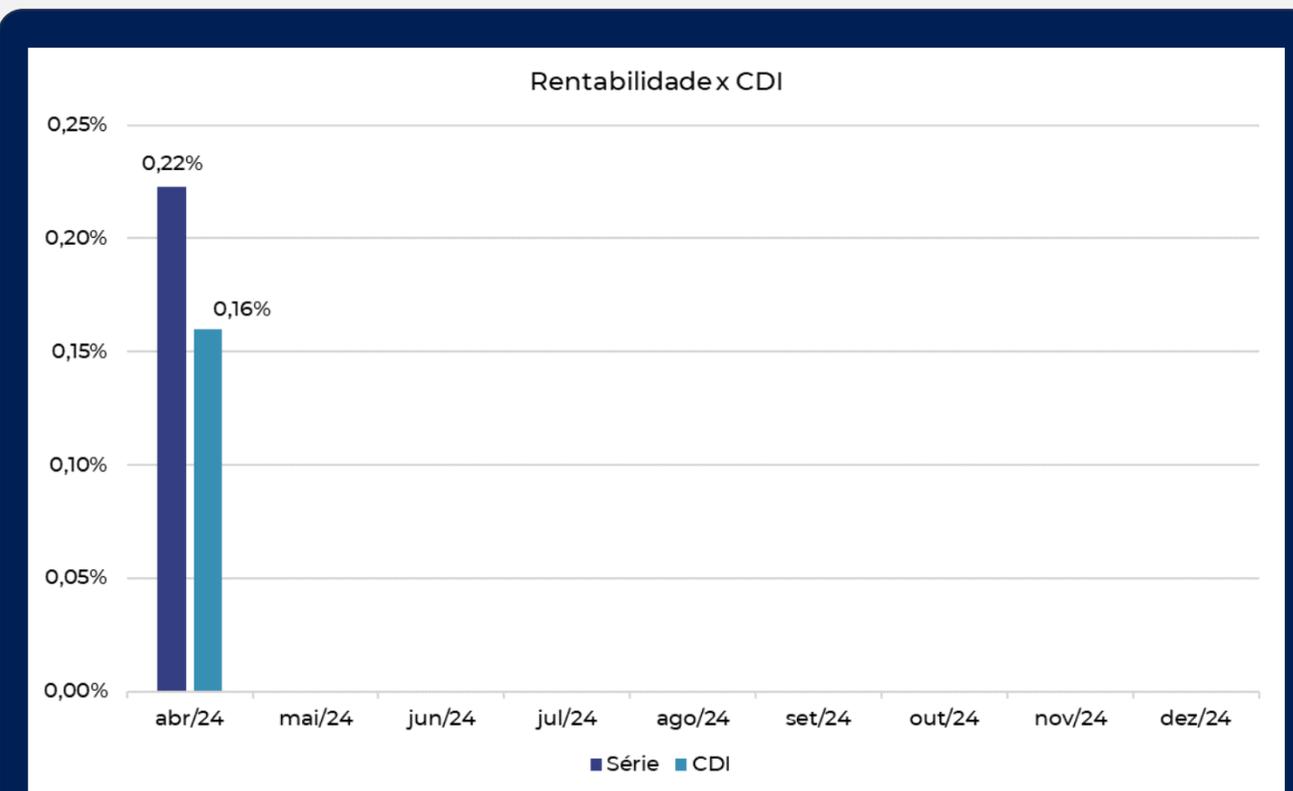
PMT (a+b+c)	-
Juros Remuneratórios Ordinários (a)	-
Amortização ordinária(b)	-
Amortização extraordinária (c)	-

Calendário de Eventos

Próximo Evento	22/05/2024
PMT (a+b+c)	R\$ 27.810
Juros Remuneratórios Ordinários (a)	R\$ 27.810
Amortização ordinária (b)	-
Amortização extraordinária (c)	-

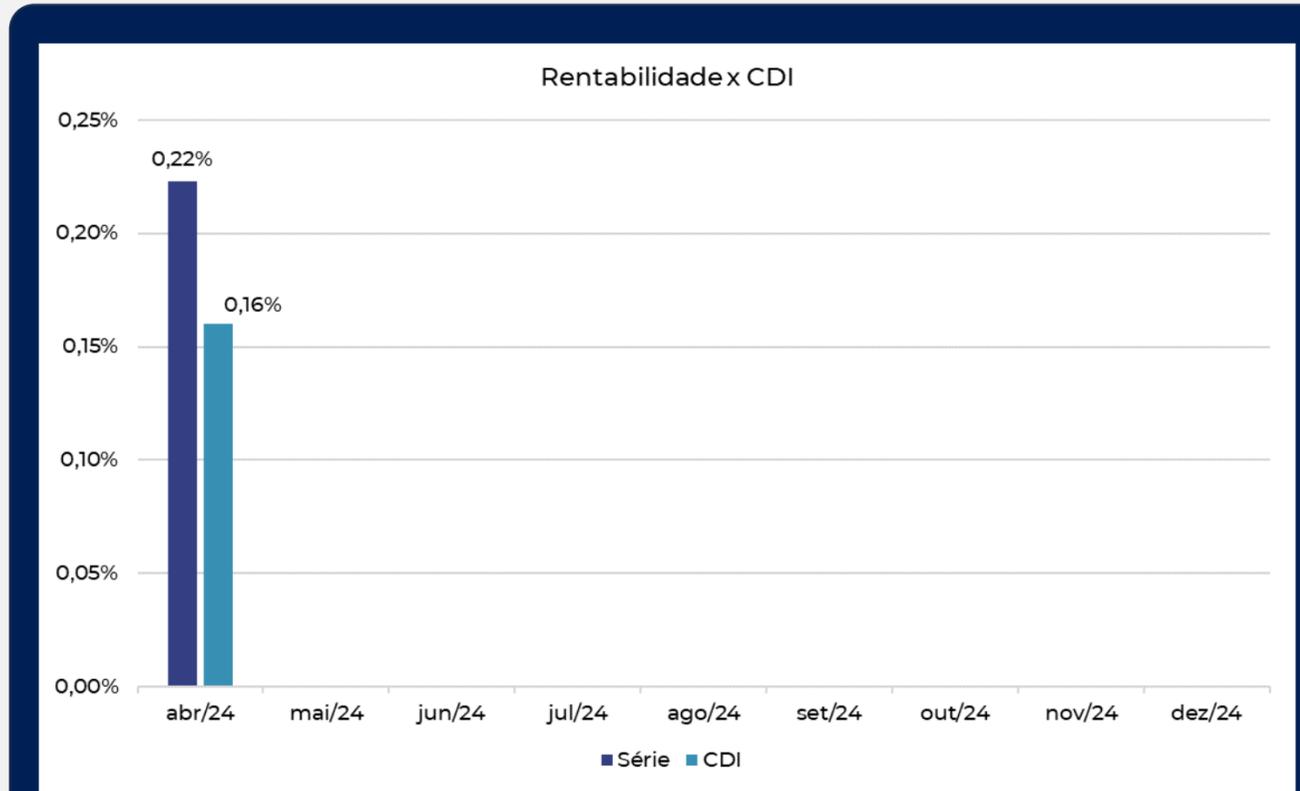
Rentabilidade do Período

Rentabilidade	0,22%
CDI	0,16%
Rentabilidade/CDI	139,38%



Rentabilidade Acumulada

Rentabilidade	0,22%
CDI	0,16%
Rentabilidade/CDI	139,38%



1.LTV (Loan to Value): É uma métrica que representa a relação entre o valor do empréstimo (loan) e o valor do imóvel (value) oferecido como garantia. É expresso como uma porcentagem e ajuda a determinar o risco do financiamento. Quanto menor o LTV, menor o risco para o credor.

2.Duration: A duração é o período de tempo médio ponderado que os pagamentos de um Título são esperados. É uma medida do prazo de vencimento dos fluxos de caixa associados ao investimento.

3.Use of Proceeds: Refere-se ao destino dos fundos obtidos através do financiamento. Pode incluir aquisição de imóveis, construção, reformas, ou outros fins específicos.

4.Fundo de Obras: Um fundo criado para financiar despesas relacionadas à construção do imóvel. Os recursos são normalmente usados para custos de construção, mão de obra e materiais.

5.Fundo de Reserva: É um fundo destinado a cobrir despesas futuras ou contingências relacionadas ao ativo.

6.Fundo de Despesas: Um fundo que abrange despesas operacionais associadas a operação, como taxas de administração e outras despesas relacionadas à gestão do empreendimento.

7.VGV Total (Valor Geral de Vendas Total): O VGV Total representa o valor potencial total de vendas de um empreendimento imobiliário, considerando todas as unidades disponíveis para venda.

8.VGV do Estoque (Valor Geral de Vendas do Estoque): É a porção do VGV Total que se refere às unidades disponíveis para venda considerando o valor médio de vendas dos últimos 180 dias.

9.CCV (Contrato de Compra e Venda): Um contrato legal que estabelece os termos e condições da compra de uma unidade imobiliária por parte do comprador, incluindo preço, prazos e obrigações de ambas as partes.

10.Área Privativa: A área de um imóvel que é de uso exclusivo do proprietário, excluindo áreas comuns compartilhadas em um condomínio, por exemplo.

11.Índice de Liquidez de Garantia (ILG): Uma métrica que avalia a capacidade dos ativos subjacentes (geralmente imóveis) de um financiamento ou CRI para cobrir os pagamentos de juros e principal. Quanto maior o ILG, maior a segurança para os investidores.

12.Cascata de Pagamentos: Um modelo de distribuição de fluxo de caixa em um CRI que estabelece uma ordem de prioridade para o pagamento dos investidores e outros stakeholders. Geralmente, os pagamentos são feitos em camadas, com diferentes níveis de prioridade.

Resumo da Operação:

A operação foi estruturada para realizar o financiamento de obra da incorporação vertical Condômino Arvorys da Vila localizada em São Paulo – SP. O montante emitido do CRI foi de R\$ 10.800.000,00 para realizar o desenvolvimento do empreendimento.

Comentários de Obra:

1. Necessária reprogramação de cronograma antes da integralização, pois o mesmo já apresenta desvio de 5 meses do previsto na originação
2. O empreendimento está em fase inicial, seu canteiro de obras e estoque são mínimos, e apresentam boa gestão de insumos e previsibilidade de compras e contratações.