

 Características Gerais da Emissão

Número da Emissão	4ª Emissão	Indexador	IPCA
Tipo	CRI	Taxa de Juros Sobretaxa (a.a.)	10,50%
Código IF	24B1573243	Regime Fiduciário	Sim
Data da Emissão	14/02/2024	Tipo de Oferta	Registro Automático
Data da 1ª Liquidação	22/02/2024	Lastro	Debênture
Data de Vencimento	22/07/2037	Concentração	Concentrado
Carência de Principal	Não	Segmento(s)	Imobiliário
Carência de Juros	Não	Aval	Sim
Quantidade Total Emitida	94.304	Cessão Fiduciária	Sim
Quantidade Total Integralizada	94.304	Alienação Fiduciária de Cotas	Sim
Valor Total da Oferta	94.304.000	Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim
Companhia Emissora	Leverage	Fundo de Reserva	Sim
Distribuidor	Leverage	Fundo de Despesas Ordinárias	Não
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Fundo de Despesas Extraordinárias	Sim
Custodiante	Vórtx DTVM	Fundo de Obra	Sim
Escriturador	Vórtx DTVM	Fundo de Descasamento	Sim
Liquidante	Vórtx DTVM	Fundo de Registro CCI	Sim
Público Alvo	Investidor Profissional	Fundo de Registro AFI	Sim
Coobrigação	Não	Fundo de Razão Garantia	Sim

Pagamento aos Investidores
R\$

Data	22/12/2025
PU	16,63475760
Juros Ordinário	6,71633823
Juros Extraordinário	0,00000000
Amortização Ordinária	7,13868840
Amortização Extraordinária	2,77973097
PMT	1.568.724,18
Juros Ordinário	633.377,56
Juros Extraordinário	0,00
Amortização Ordinária	673.206,87
Amortização Extraordinária	262.139,75

Calendário de Eventos
R\$

Data	22/01/2026
PU	13,98890273
Juros Ordinário	6,98323327
Juros Extraordinário	0,00000000
Amortização Ordinária	7,00566946
Amortização Extraordinária	0,00000000
PMT	1.319.209,48
Juros Ordinário	658.546,83
Juros Extraordinário	0,00
Amortização Ordinária	660.662,65
Amortização Extraordinária	0,00

Saldo Devedor
R\$

Quantidade	94.304
Preço Unitário	836,71290874
Saldo Devedor	78.905.374,15
Multa de Pré-pagamento	1.578.107,48

Movimentações

	R\$			
Total - Saldo Inicial	865.969			
(+) Liquidação	595.674			
(+) Recebimento de Cessão	3.050.452			
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0			
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0			
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	11			
(+) Resgate da Aplicação	1.703.552			
(-) Despesas	(12.169)			
(-) Iniciais	0			
(-) Recorrentes	(12.169)			
(-) Extraordinárias	0			
(-) Pagamento do CRI	(1.568.724)			
(-) Liberação para Obra	0			
(-) Repasse para Terrenistas	(167.107)			
(-) Liberação para a Cedente	0			
(-) Aplicação de Recursos	(3.164.007)			
(-) Compra de Lastro	0			
Total - Saldo Final	1.303.650			
		Saldo Inicial	Entradas	Saídas
		865.969	5.349.689	(4.912.008)
				Saldo Final
				1.303.650

Fundo de Reserva

	R\$
Saldo Inicial	1.076.155
Rendimento (+)	12.732
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	1.088.887
Saldo Mínimo	752.450
Situação	Enquadrado

Fundo de Despesa

	R\$
Saldo Inicial	306.741
Rendimento (+)	2.355
Resgate (-)	(6.373)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	302.723
Saldo Mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

	R\$
Saldo Inicial	585.483
Rendimento (+)	7.111
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	592.593

Fundo de Despesas Extraordinárias

	R\$
Saldo Inicial	43.025
Rendimento (+)	520
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	43.545

Fundo de Registro de CCI

	R\$
Saldo Inicial	343.932
Rendimento (+)	4.177
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	348.109

Fundo de Razão de Garantia

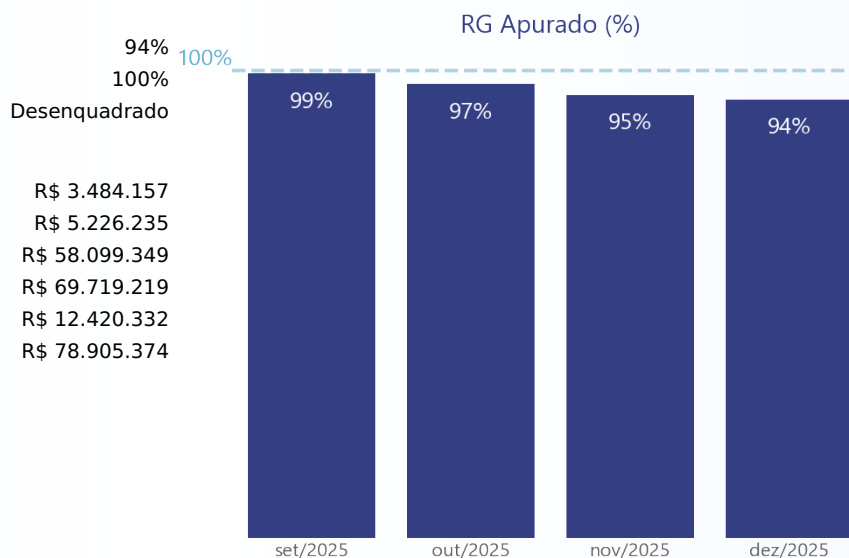
	R\$
Saldo Inicial	12.271.296
Rendimento (+)	149.036
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	12.420.332

Razão de Garantia - RG

Apurado
Mínimo
Situação

Variáveis para Cálculo:

Garantia Estoque	R\$ 3.484.157
Estoque	R\$ 5.226.235
Garantia Recebíveis	R\$ 58.099.349
VPL Adimplente	R\$ 69.719.219
Fundo de Razão de Garantia	R\$ 12.420.332
Saldo Devedor Debênture	R\$ 78.905.374


 Bauru

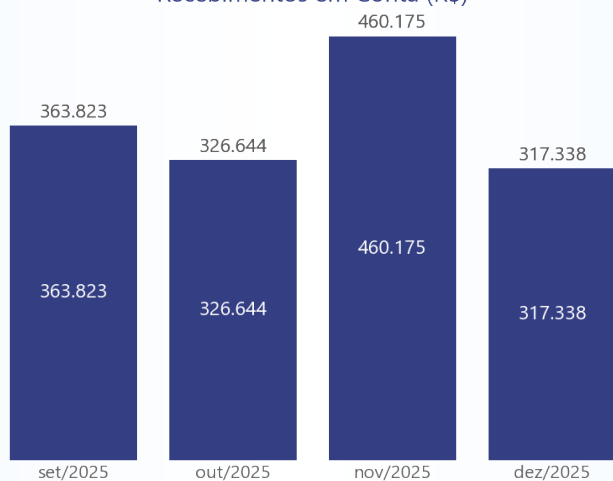
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal **R\$ 14.806.676**

Elegíveis	11.866.565
Inelegíveis	2.940.111

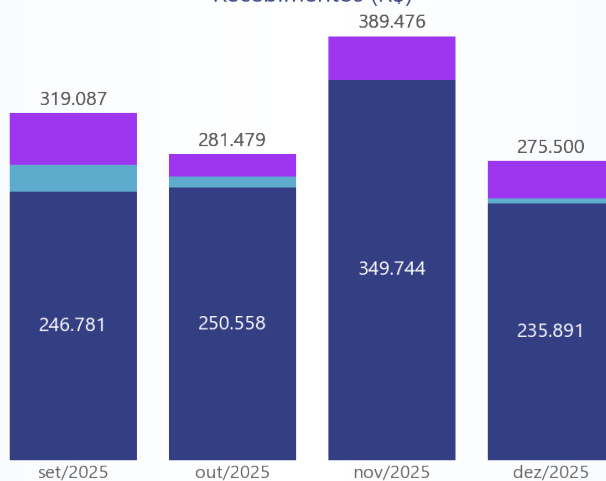
Saldo Devedor da Carteira Full - VP

R\$ 10.418.550

Elegíveis	8.380.701
Inelegíveis	2.037.849

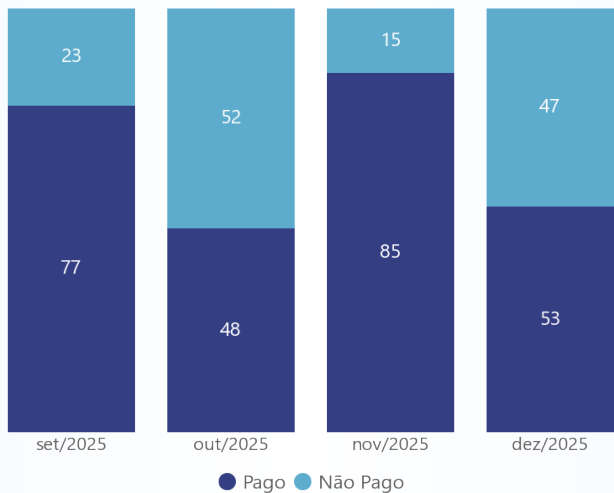
Recebimentos em Conta (R\$)


● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

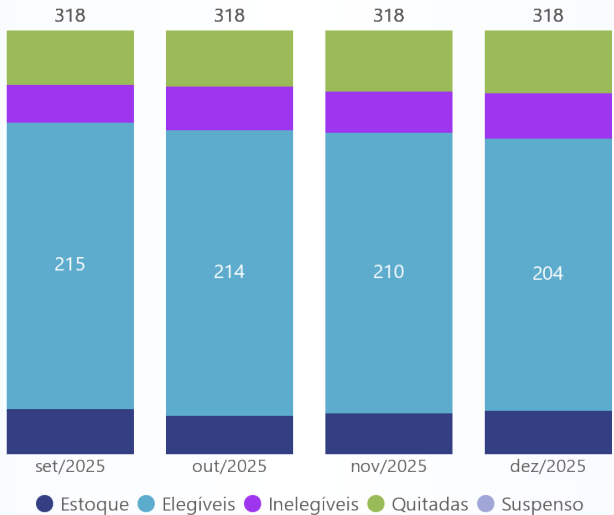
Recebimentos (R\$)


● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)



Unidades



Inadimplência - R\$

R\$ 409.870

Elegíveis	209.505
Inelegíveis	200.365
Inadimplência - Contratos	78
Elegíveis	44
Inelegíveis	34

Negociações - Mês

3

Distratos	2
Vendas	0
Quitados	1

Registro de CCI

Quantidade

%

Registradas (em 12/2025)	26	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	91	28,57
Quantidade total (em 31/12/2025)*	97	26,80

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	26.479	76,12
31 a 60 dias	3.279	67,97	0	0,00
61 a 90 dias	0	0,00	3.612	10,38
91 a 120 dias	0	0,00	0	0,00
121 a 150 dias	0	0,00	1.654	4,75
151 a 180 dias	0	0,00	1.671	4,80
Acima de 180 dias	1.545	32,03	1.369	3,94
Total	4.824	100,00	34.785	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	170.892	41,69	21	26,92
31 a 60 dias	17.665	4,31	11	14,10
61 a 90 dias	20.948	5,11	12	15,38
91 a 120 dias	18.243	4,45	6	7,69
121 a 150 dias	1.689	0,41	2	2,56
151 a 180 dias	40.675	9,92	7	8,97
181 a 360 dias	112.124	27,36	17	21,79
Acima de 360 dias	27.633	6,74	2	2,56
Total	409.870	100,00	78	100,00



Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal

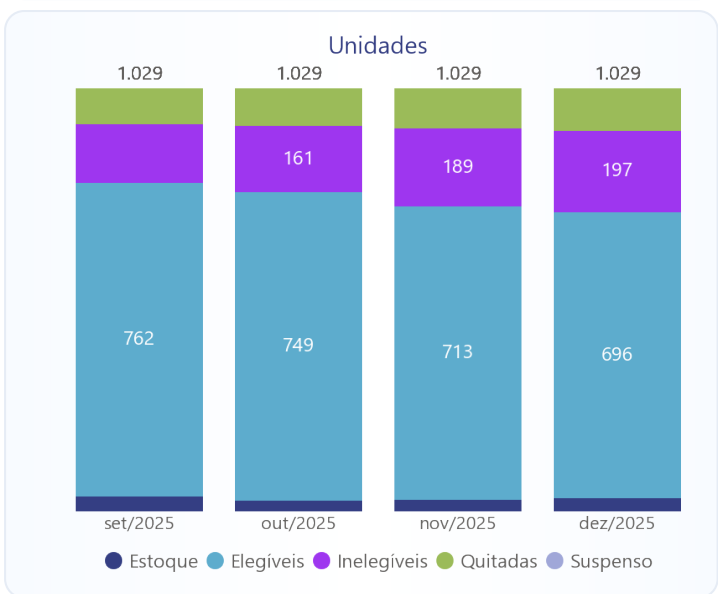
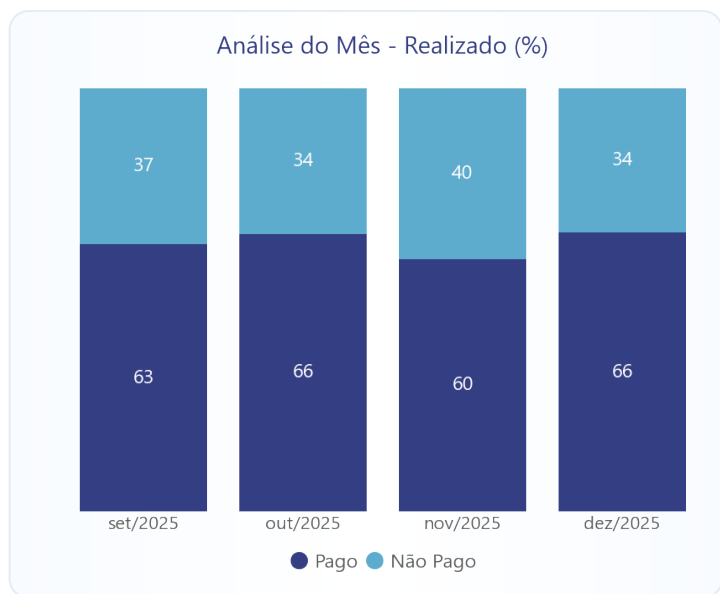
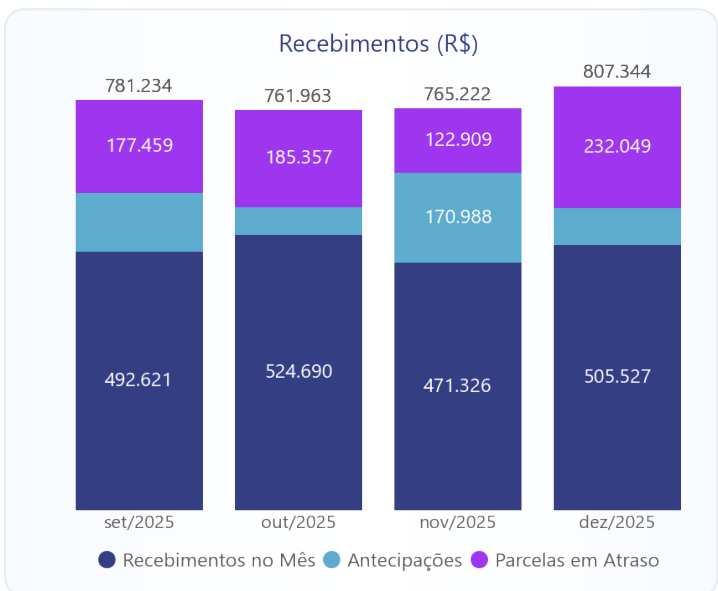
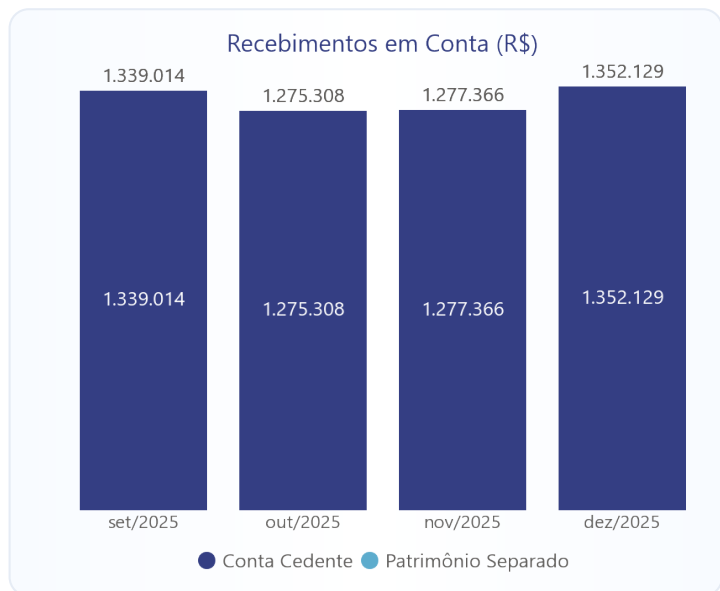
R\$ 79.206.624

Elegíveis	60.261.873
Inelegíveis	18.944.750

Saldo Devedor da Carteira Full - VP

R\$ 50.295.355

Elegíveis	37.935.342
Inelegíveis	12.360.013



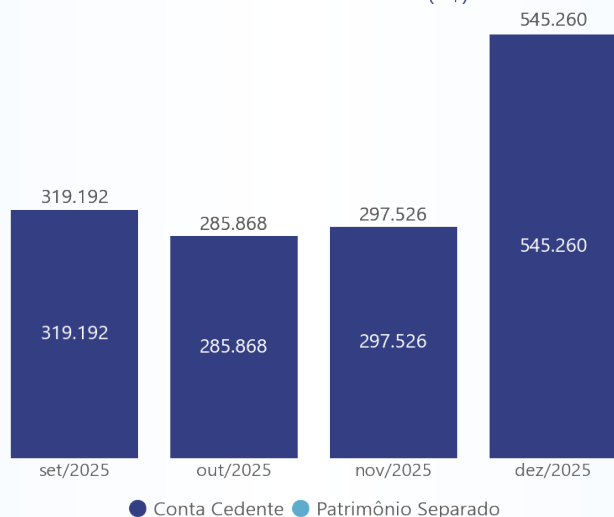
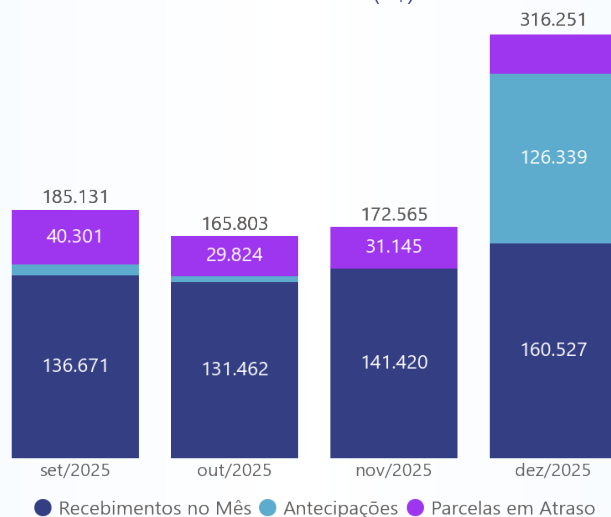
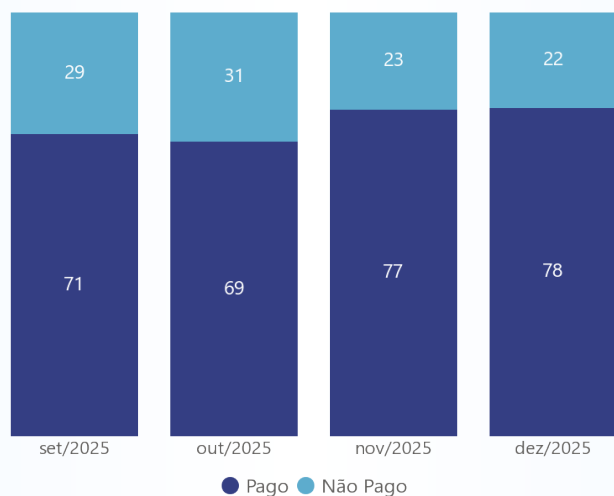
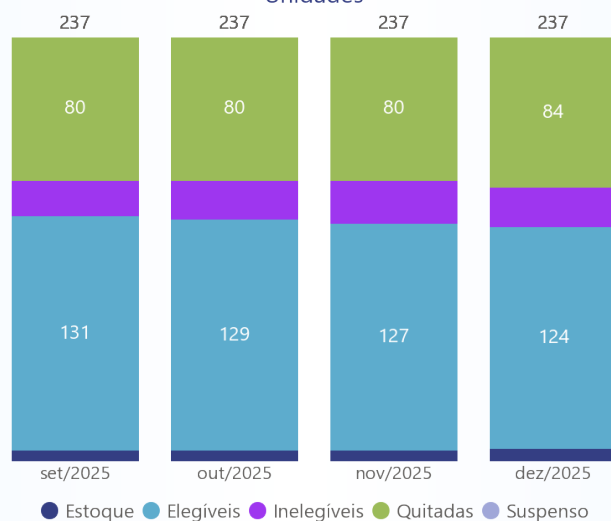
Inadimplência - R\$		R\$ 1.727.348
Elegíveis		179.867
Inelegíveis		1.547.481
Inadimplência - Contratos		347
Elegíveis		150
Inelegíveis		197

Negociações - Mês		13
Distratos		5
Vendas		2
Quitados		6

Registro de CCI	Quantidade	%
Registradas (em 12/2025)	453	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	689	65,75
Quantidade total (em 31/12/2025)*	765	59,22

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	188.202	81,10
31 a 60 dias	24.189	34,67	0	0,00
61 a 90 dias	193	0,28	8.567	3,69
91 a 120 dias	0	0,00	8.257	3,56
121 a 150 dias	0	0,00	8.102	3,49
151 a 180 dias	0	0,00	7.105	3,06
Acima de 180 dias	45.386	65,05	11.816	5,09
Total	69.768	100,00	232.049	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	80.874	4,68	97	27,95
31 a 60 dias	50.971	2,95	30	8,65
61 a 90 dias	48.022	2,78	23	6,63
91 a 120 dias	52.346	3,03	20	5,76
121 a 150 dias	108.370	6,27	34	9,80
151 a 180 dias	62.620	3,63	18	5,19
181 a 360 dias	505.904	29,29	80	23,05
Acima de 360 dias	818.242	47,37	45	12,97
Total	1.727.348	100,00	347	100,00

 Jaguariúna
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal R\$ 14.790.986
Elegíveis 12.491.032
Inelegíveis 2.299.954
Saldo Devedor da Carteira Full - VP R\$ 9.940.517
Elegíveis 8.304.033
Inelegíveis 1.636.483
Recebimentos em Conta (R\$)

Recebimentos (R\$)

Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades


Inadimplência - R\$	R\$ 355.585	Negociações - Mês	5
Elegíveis	29.812	Distratos	1
Inelegíveis	325.773	Vendas	0
Inadimplência - Contratos	37	Quitados	4
Elegíveis	15		
Inelegíveis	22		

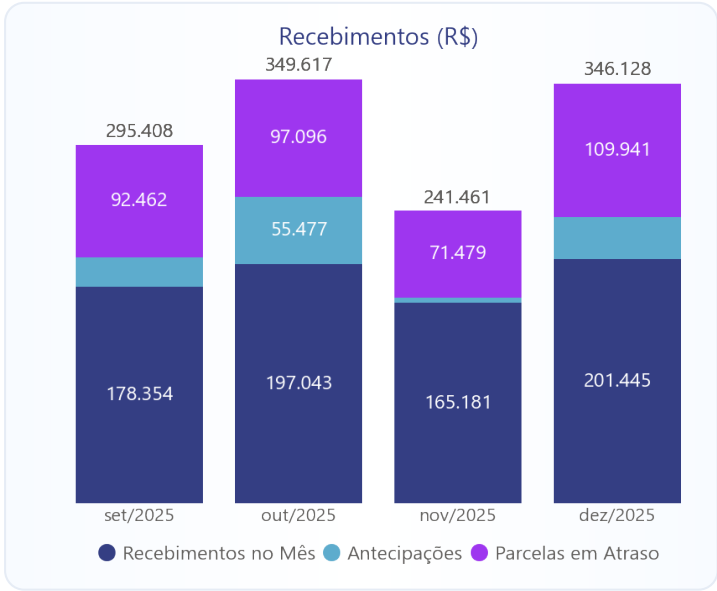
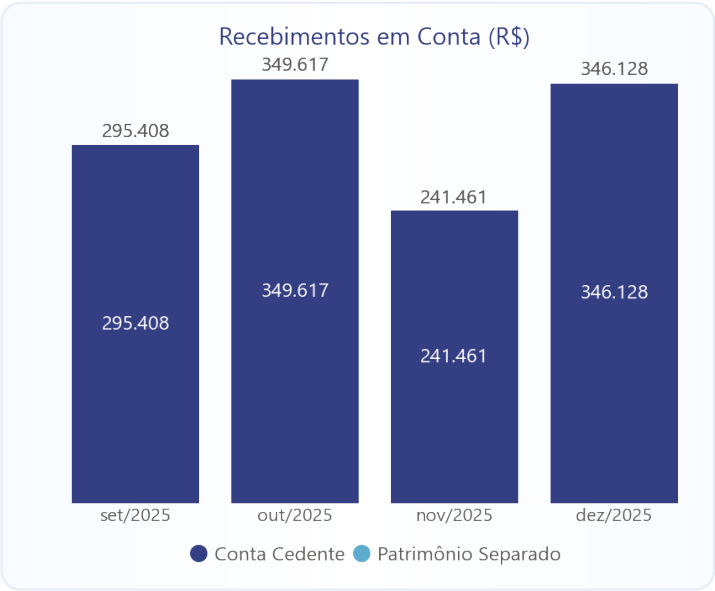
Registro de CCI	Quantidade	%
Registradas (em 12/2025)	82	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	111	73,87
Quantidade total (em 31/12/2025)*	113	72,57

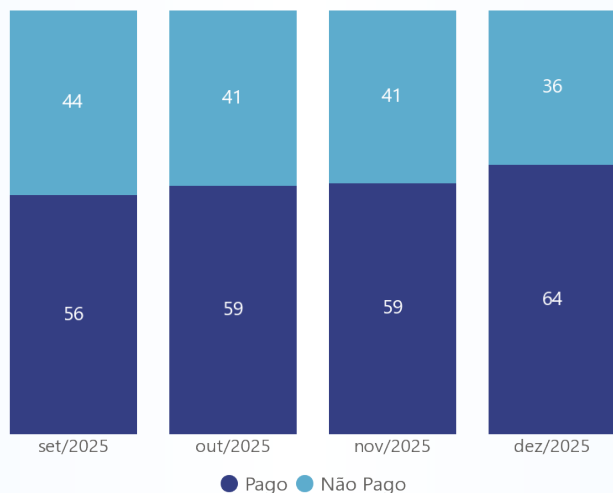
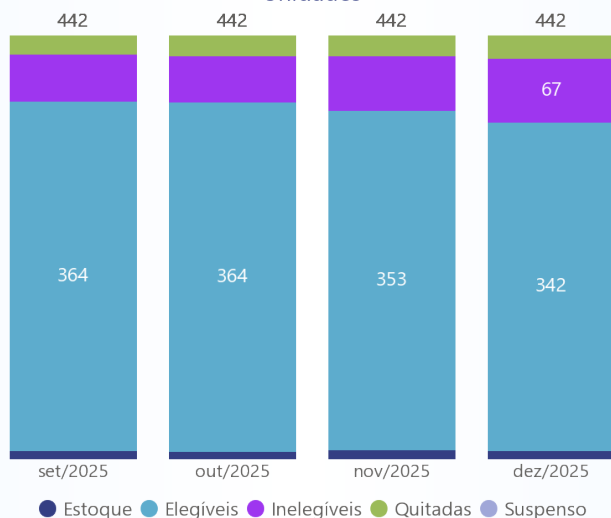
Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	23.329	79,39
31 a 60 dias	11.777	9,32	0	0,00
61 a 90 dias	10.821	8,57	1.365	4,65
91 a 120 dias	0	0,00	0	0,00
121 a 150 dias	5.410	4,28	1.173	3,99
151 a 180 dias	5.410	4,28	1.173	3,99
Acima de 180 dias	92.920	73,55	2.346	7,98
Total	126.339	100,00	29.386	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	10.415	2,93	8	21,62
31 a 60 dias	4.234	1,19	2	5,41
61 a 90 dias	15.162	4,26	5	13,51
91 a 120 dias	0	0,00	0	0,00
121 a 150 dias	39.013	10,97	5	13,51
151 a 180 dias	9.291	2,61	1	2,70
181 a 360 dias	47.653	13,40	7	18,92
Acima de 360 dias	229.816	64,63	9	24,32
Total	355.585	100,00	37	100,00

Pindamonhangaba

Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal	R\$ 26.798.219	Saldo Devedor da Carteira Full - VP	R\$ 18.804.271
Elegíveis	21.569.444	Elegíveis	15.099.143
Inelegíveis	5.228.776	Inelegíveis	3.705.127



Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades

Inadimplência - R\$
R\$ 654.147
Elegíveis
116.479
Inelegíveis
537.669
Inadimplência - Contratos
161
Elegíveis
94
Inelegíveis
67
Negociações - Mês
3
Distratos
0
Vendas
1
Quitados
2

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	79.060	71,91
31 a 60 dias	8.747	25,18	0	0,00
61 a 90 dias	1.364	3,93	15.138	13,77
91 a 120 dias	0	0,00	7.294	6,63
121 a 150 dias	672	1,93	2.228	2,03
151 a 180 dias	666	1,92	1.474	1,34
Acima de 180 dias	23.293	67,05	4.748	4,32
Total	34.742	100,00	109.941	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	42.253	6,46	57	35,40
31 a 60 dias	49.758	7,61	26	16,15
61 a 90 dias	24.467	3,74	11	6,83
91 a 120 dias	32.607	4,98	15	9,32
121 a 150 dias	24.621	3,76	11	6,83
151 a 180 dias	24.694	3,77	7	4,35
181 a 360 dias	121.228	18,53	22	13,66
Acima de 360 dias	334.518	51,14	12	7,45
Total	654.147	100,00	161	100,00

 Notas aos Investidores
¹ Valores unitários estão disponíveis no site <https://www.leveragesec.com.br>.

² Os pagamentos aos titulares de CRI dependerão do recebimento, pela Leverage, do pagamento do lastro e/ou das garantias, conforme o caso.

³ 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.

⁴ Registro de CCIs: Base de 14/02/2024 após exclusão dos distratos e quitações.

⁵ Registro de CCIs: 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;

⁶ Registro de CCIs: Para fins de controle da obrigação de registrar 100% dos contratos (Cls. 7.11. da Esc. De Emissão de Debêntures).