

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Janeiro de 2026

 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	22/01/2026
PU	18,50635159
Juros Ordinário	6,98323327
Juros Extraordinário	0,00000000
Amortização Ordinária	7,00566946
Amortização Extraordinária	4,51744886
PMT	1.745.222,98
Juros Ordinário	658.546,83
Juros Extraordinário	0,00
Amortização Ordinária	660.662,65
Amortização Extraordinária	426.013,50

Calendário de Eventos
R\$

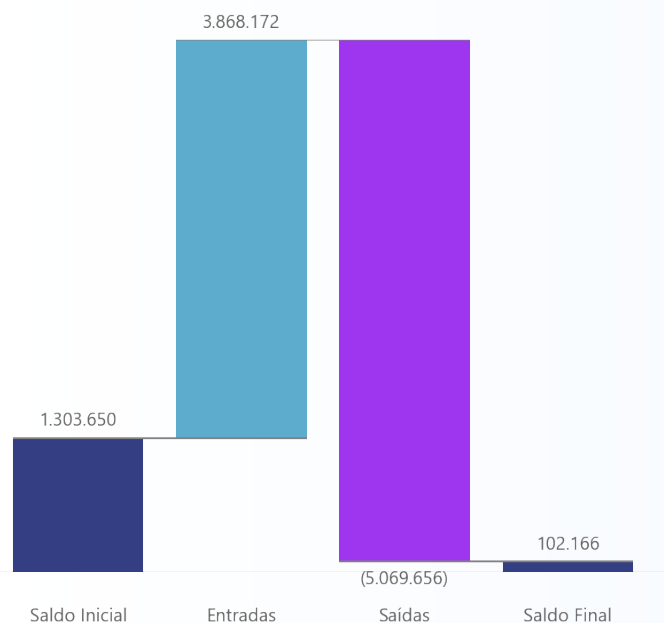
Data	23/02/2026
PU	13,41033308
Juros Ordinário	6,57934444
Juros Extraordinário	0,00000000
Amortização Ordinária	6,83098864
Amortização Extraordinária	0,00000000
PMT	1.264.648,05
Juros Ordinário	620.458,50
Juros Extraordinário	0,00
Amortização Ordinária	644.189,55
Amortização Extraordinária	0,00

Saldo Devedor
R\$

Quantidade	94.304
Preço Unitário	827,05501717
Saldo Devedor	77.994.596,34
Multa de Pré-pagamento	1.559.891,93

Movimentações

	R\$
Total - Saldo Inicial	1.303.650
(+) Liquidação	0
(+) Recebimento de Cessão	2.074.493
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	35
(+) Resgate da Aplicação	1.793.645
(-) Despesas	(18.600)
(-) Iniciais	0
(-) Recorrentes	(12.685)
(-) Extraordinárias	(5.915)
(-) Pagamento do CRI	(1.745.223)
(-) Liberação para Obra	0
(-) Repasse para Terrenistas	(815.633)
(-) Liberação para a Cedente	0
(-) Aplicação de Recursos	(2.490.200)
(-) Compra de Lastro	0
Total - Saldo Final	102.166


Fundo de Reserva

CDB Itaú 97% CDI	
Saldo Inicial	1.088.887
Rendimento (+)	12.294
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	1.101.181
Saldo Mínimo	750.893
Situação	Enquadrado

Fundo de Despesa

CDB Itaú 99% CDI	
Saldo Inicial	302.723
Rendimento (+)	3.404
Resgate (-)	(13.886)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	292.240
Saldo Mínimo	200.000
Situação	Enquadrado

Fundo de Descasamento

FATOR MAX DI FI RF SIMPLES	
Saldo Inicial	592.593
Rendimento (+)	6.996
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	599.590

Fundo de Despesas Extraordinárias

CDB Itaú 99% CDI	
Saldo Inicial	43.545
Rendimento (+)	502
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	44.047

Fundo de Registro de CCI

FATOR MAX DI FI RF SIMPLES	
Saldo Inicial	348.109
Rendimento (+)	4.110
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	352.218

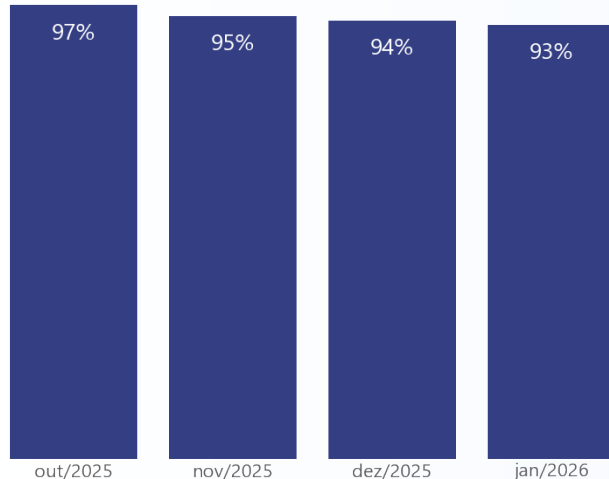
Fundo de Razão de Garantia

FATOR MAX DI FI RF SIMPLES	
Saldo Inicial	12.420.332
Rendimento (+)	146.636
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	12.566.968

Razão de Garantia - RG

Apurado
Mínimo
Situação

93%
100%
Desenquadrado

RG Apurado (%)

Variáveis para Cálculo:

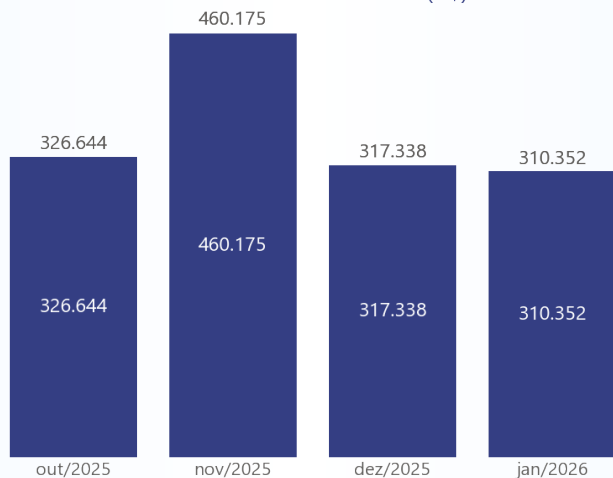
Garantia Estoque	R\$ 3.413.050
Estoque	R\$ 5.119.575
Garantia Recebíveis	R\$ 56.338.832
VPL Adimplente	R\$ 67.606.599
Fundo de Razão de Garantia	R\$ 12.566.968
Saldo Devedor Debênture	R\$ 77.994.596

 Bauru
Saldo Devedor da Carteira - Nominal
R\$ 14.456.176

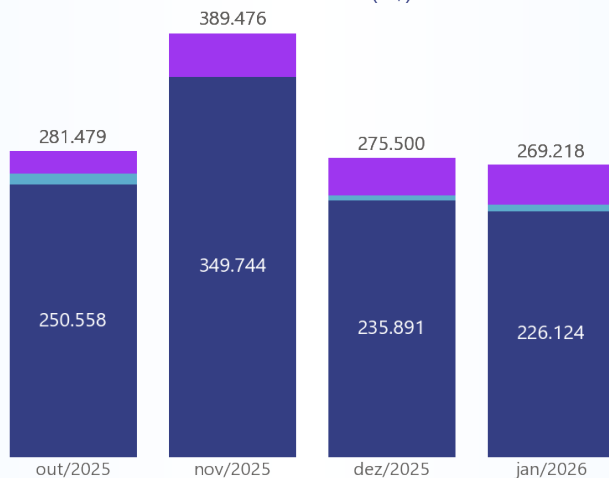
Elegíveis	10.806.283
Inelegíveis	3.649.893

Saldo Devedor da Carteira - VP
R\$ 10.227.837

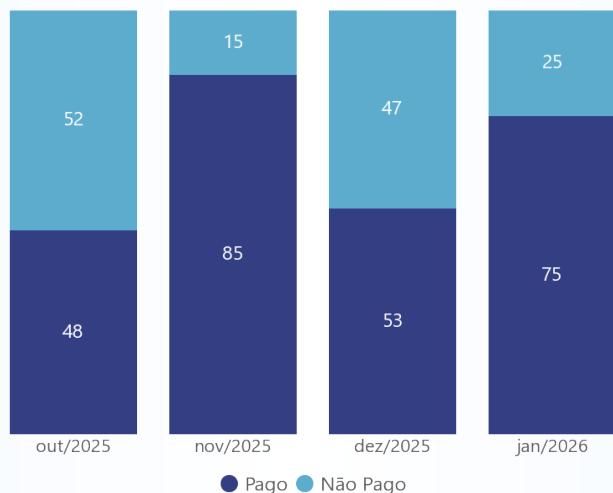
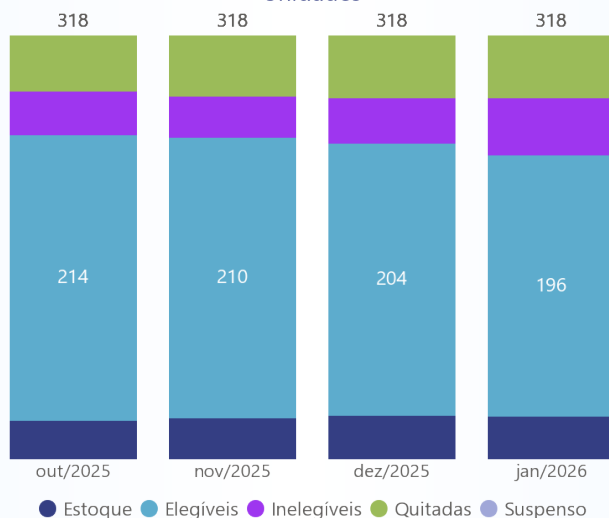
Elegíveis	7.655.988
Inelegíveis	2.571.849

Recebimentos em Conta (R\$)


Conta Cedente Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)


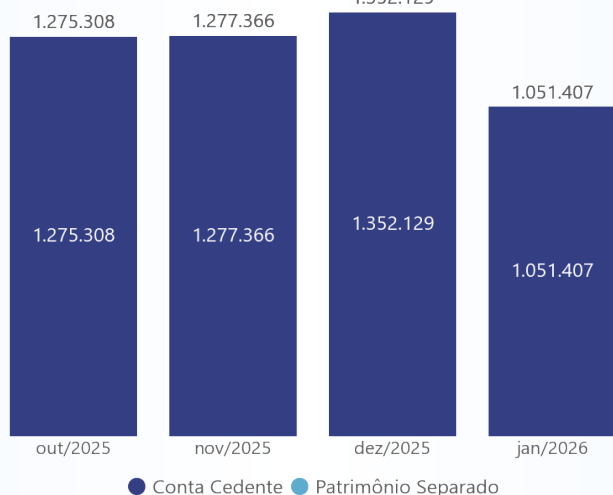
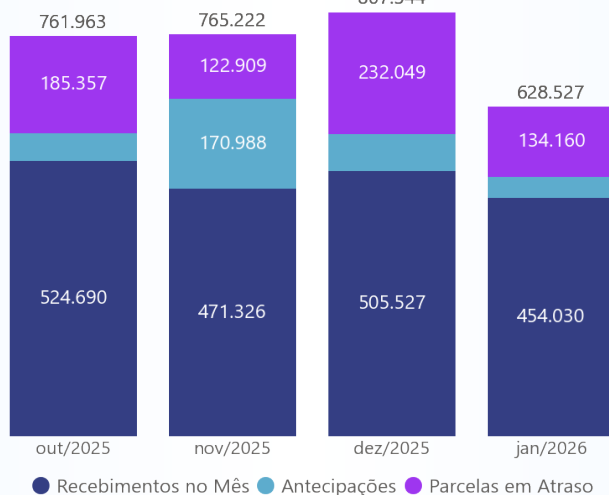
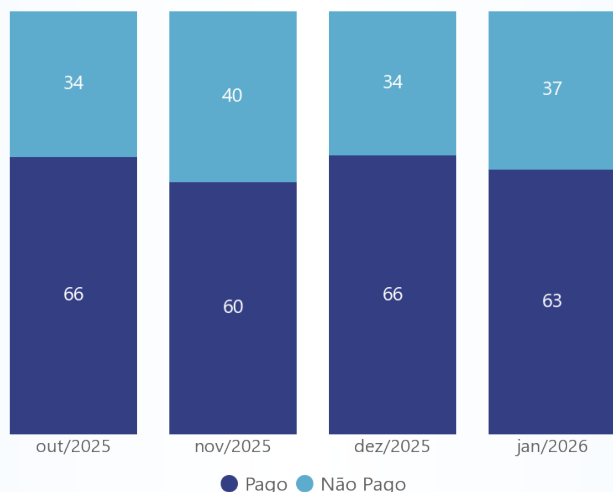
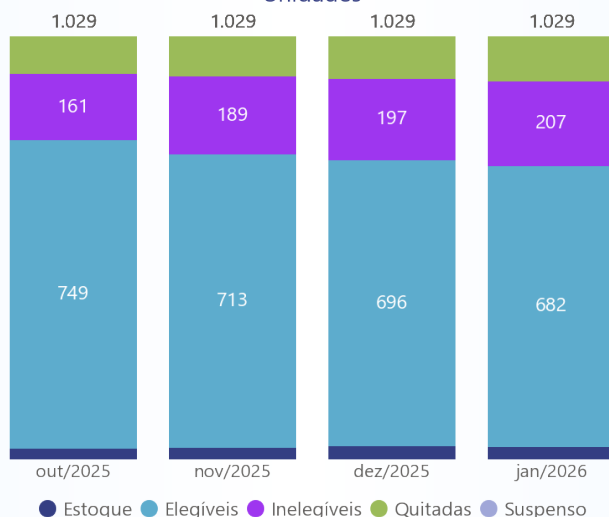
Recebimentos no Mês Antecipações Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades

Inadimplência - R\$
R\$ 445.623
Elegíveis
204.450
Inelegíveis
241.173
Inadimplência - Contratos
78
Elegíveis
35
Inelegíveis
43
Negociações - Mês
3
Distratos
1
Vendas
2
Quitados
0
Registro de CCI
Quantidade
%
Registradas (em 01/2026)
0
-
Quantidade total (em 14/02/2024)*
0
0,00
Quantidade total (em 31/01/2026)*
0
0,00

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	0	0,00
31 a 60 dias	0	0,00	21.342	58,07
61 a 90 dias	0	0,00	4.996	13,59
91 a 120 dias	0	0,00	0	0,00
121 a 150 dias	0	0,00	3.642	9,91
151 a 180 dias	0	0,00	1.858	5,06
Acima de 180 dias	6.344	100,00	4.911	13,36
Total	6.344	100,00	36.750	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	19.720	4,43	16	20,51
31 a 60 dias	172.174	38,64	11	14,10
61 a 90 dias	12.555	2,82	8	10,26
91 a 120 dias	31.567	7,08	12	15,38
121 a 150 dias	11.274	2,53	3	3,85
151 a 180 dias	8.508	1,91	4	5,13
181 a 360 dias	153.016	34,34	21	26,92
Acima de 360 dias	36.809	8,26	3	3,85
Total	445.623	100,00	78	100,00


Saldo Devedor da Carteira - Nominal
R\$ 78.931.852
Elegíveis
58.926.513
Inelegíveis
20.005.339
Saldo Devedor da Carteira - VP
R\$ 50.298.467
Elegíveis
37.191.436
Inelegíveis
13.107.031

Recebimentos em Conta (R\$)

Recebimentos (R\$)

Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades

Inadimplência - R\$
R\$ 1.840.183

Elegíveis	192.566
Inelegíveis	1.647.617
Inadimplência - Contratos	368
Elegíveis	161
Inelegíveis	207

Negociações - Mês
10

Distratos	2
Vendas	3
Quitados	5

Registro de CCI
Quantidade
%

Registradas (em 01/2026)	0	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	0	0,00
Quantidade total (em 31/01/2026)*	0	0,00

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	0	0,00
31 a 60 dias	13.912	34,49	93.653	69,81
61 a 90 dias	0	0,00	9.557	7,12
91 a 120 dias	0	0,00	7.638	5,69
121 a 150 dias	0	0,00	4.389	3,27
151 a 180 dias	0	0,00	7.588	5,66
Acima de 180 dias	26.425	65,51	11.335	8,45
Total	40.337	100,00	134.160	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	90.159	4,90	105	28,53
31 a 60 dias	47.839	2,60	31	8,42
61 a 90 dias	54.568	2,97	25	6,79
91 a 120 dias	57.794	3,14	21	5,71
121 a 150 dias	64.226	3,49	20	5,43
151 a 180 dias	102.520	5,57	30	8,15
181 a 360 dias	500.250	27,18	82	22,28
Acima de 360 dias	922.826	50,15	54	14,67
Total	1.840.183	100,00	368	100,00

 Jaguariúna
Saldo Devedor da Carteira - Nominal
R\$ 14.664.865
Elegíveis

11.877.902

Inelegíveis

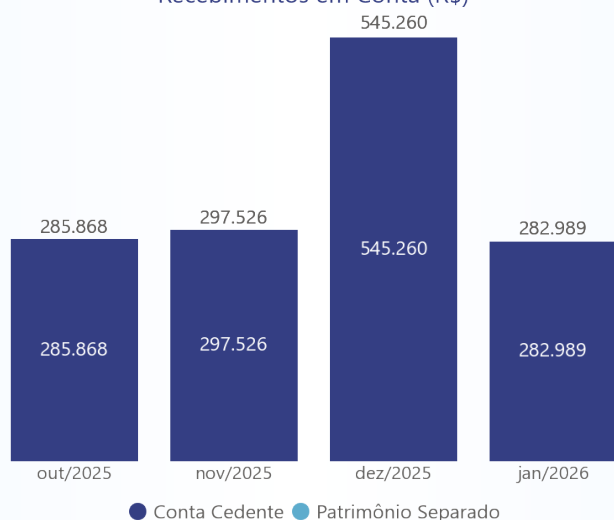
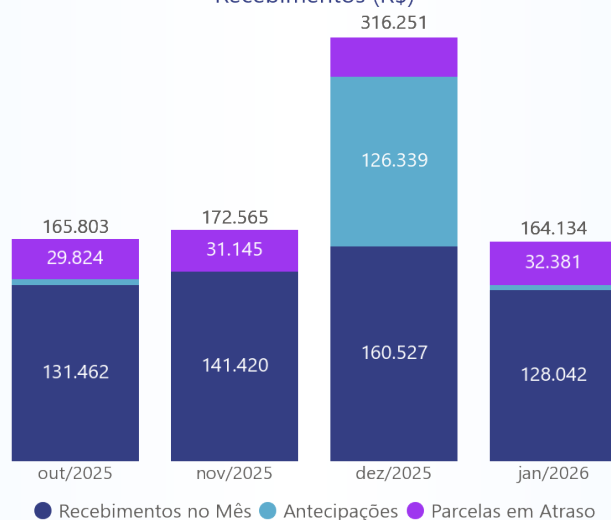
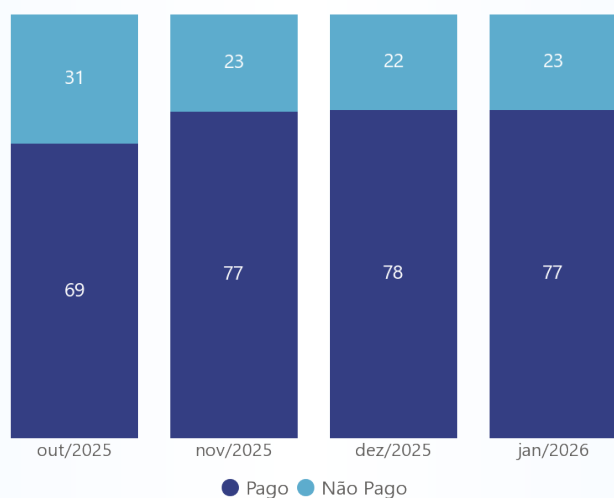
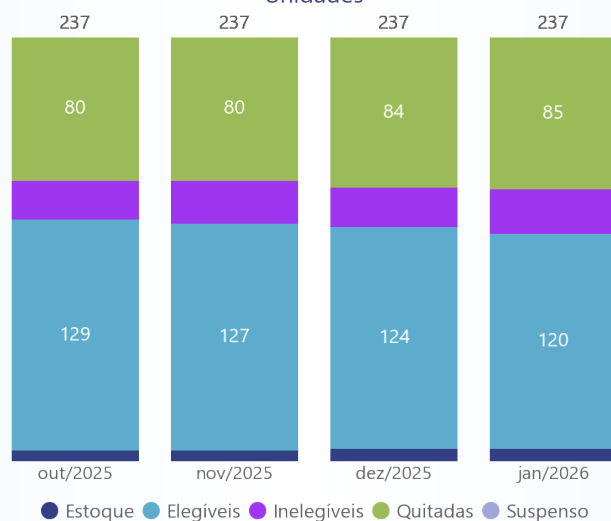
2.786.963

Saldo Devedor da Carteira - VP
R\$ 9.882.672
Elegíveis

7.919.895

Inelegíveis

1.962.776

Recebimentos em Conta (R\$)

Recebimentos (R\$)

Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades


Inadimplância - R\$	R\$ 366.532	Negociações - Mês	1
Elegíveis	22.375	Distratos	0
Inelegíveis	344.157	Vendas	0
Inadimplância - Contratos	41	Quitados	1
Elegíveis	16		
Inelegíveis	25		

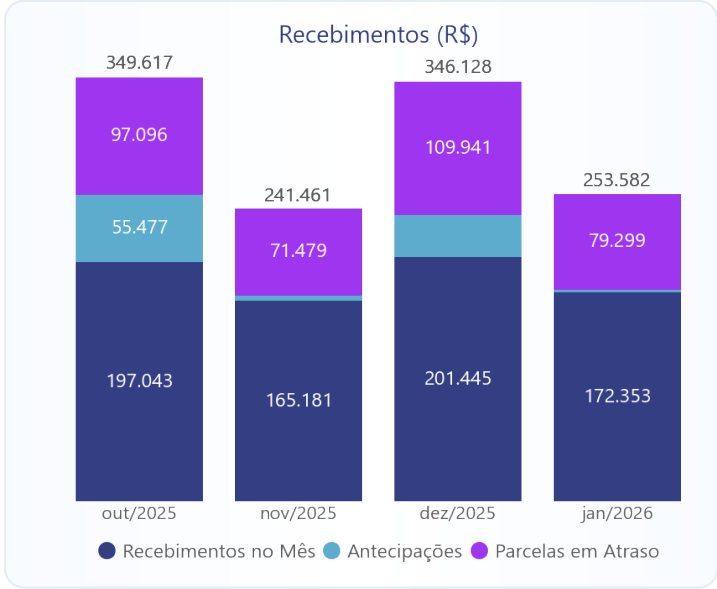
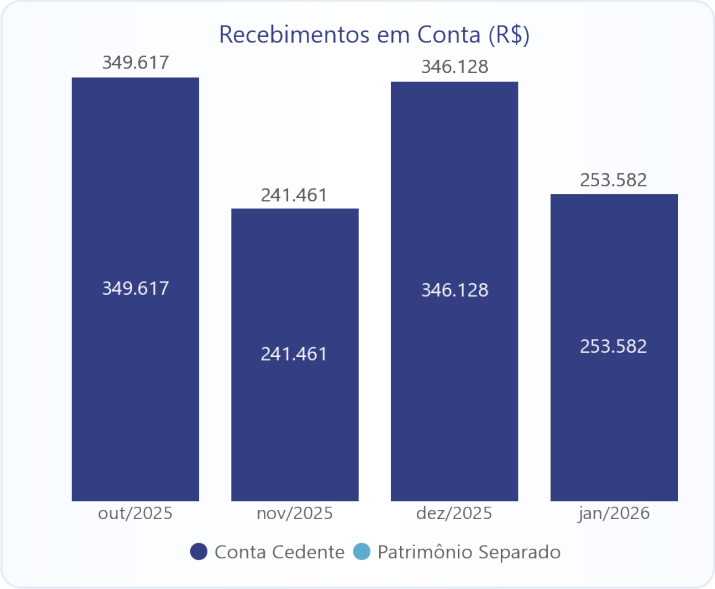
Registro de CCI	Quantidade	%
Registradas (em 01/2026)	0	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	0	0,00
Quantidade total (em 31/01/2026)*	0	0,00

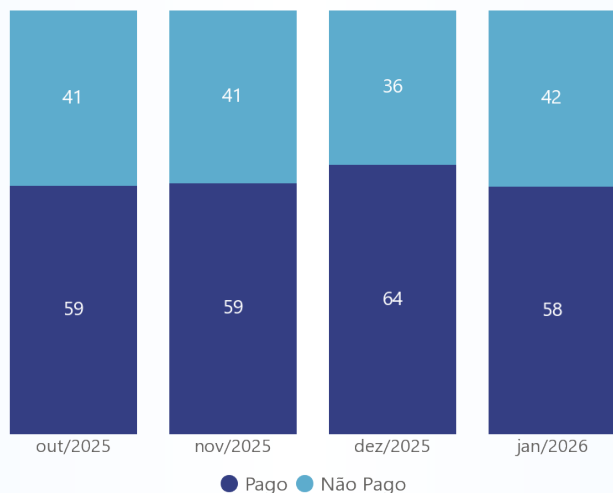
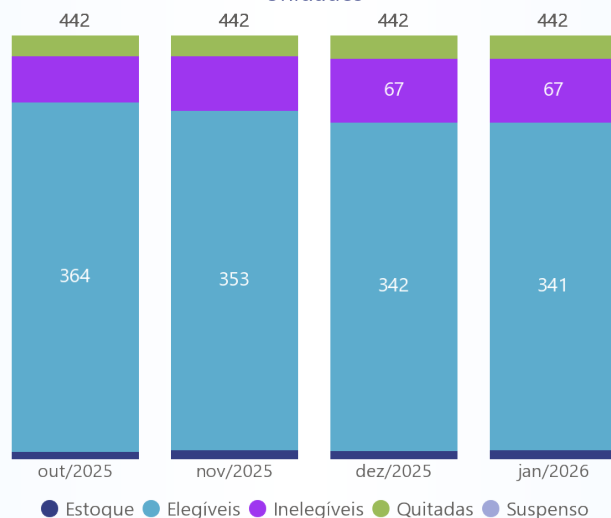
Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	0	0,00
31 a 60 dias	3.234	87,15	21.003	64,86
61 a 90 dias	0	0,00	0	0,00
91 a 120 dias	0	0,00	1.407	4,35
121 a 150 dias	0	0,00	1.421	4,39
151 a 180 dias	0	0,00	1.435	4,43
Acima de 180 dias	476	12,83	7.115	21,97
Total	3.711	100,00	32.381	100,00

Inadimplância	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	14.118	3,85	13	31,71
31 a 60 dias	1.473	0,40	1	2,44
61 a 90 dias	6.783	1,85	2	4,88
91 a 120 dias	13.765	3,76	5	12,20
121 a 150 dias	7.457	2,03	1	2,44
151 a 180 dias	42.999	11,73	5	12,20
181 a 360 dias	29.618	8,08	4	9,76
Acima de 360 dias	250.318	68,29	10	24,39
Total	366.532	100,00	41	100,00

Pindamonhangaba

Saldo Devedor da Carteira - Nominal	R\$ 26.523.563	Saldo Devedor da Carteira - VP	R\$ 18.672.308
Elegíveis	21.070.276	Elegíveis	14.839.279
Inelegíveis	5.453.286	Inelegíveis	3.833.029



Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades

Inadimplência - R\$
R\$ 687.505
Elegíveis

129.458

Inelegíveis

558.047

Inadimplência - Contratos
165
Elegíveis

98

Inelegíveis

67

Negociações - Mês
3
Distratos

2

Vendas

1

Quitados

0

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	0	0,00	0	0,00
31 a 60 dias	1.400	72,54	39.899	50,31
61 a 90 dias	0	0,00	14.225	17,94
91 a 120 dias	0	0,00	7.796	9,83
121 a 150 dias	0	0,00	10.311	13,00
151 a 180 dias	0	0,00	437	0,55
Acima de 180 dias	530	27,46	6.631	8,36
Total	1.930	100,00	79.299	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	47.055	6,84	65	39,39
31 a 60 dias	33.245	4,84	19	11,52
61 a 90 dias	49.158	7,15	14	8,48
91 a 120 dias	35.579	5,18	12	7,27
121 a 150 dias	23.631	3,44	9	5,45
151 a 180 dias	24.450	3,56	10	6,06
181 a 360 dias	107.593	15,65	21	12,73
Acima de 360 dias	366.794	53,35	15	9,09
Total	687.505	100,00	165	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).