

 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	22/07/2026
PU	14,17330165
Juros	6,94353004
Amortização Ordinária	5,63428972
Amortização Extraordinária	1,59548189
Prêmio	0,00000000
PMT	1.336.599,04
Juros	654.802,66
Amortização Ordinária	531.336,06
Amortização Extraordinária	150.460,32
Prêmio	0,00

Calendário de Eventos
R\$

Data	24/08/2026
PU	12,83633585
Juros	7,20590689
Amortização Ordinária	5,63042896
Amortização Extraordinária	0,00000000
Prêmio	0,00000000
PMT	1.210.517,82
Juros	679.545,84
Amortização Ordinária	530.971,97
Amortização Extraordinária	0,00
Prêmio	0,00

Saldo Devedor
R\$

Quantidade	94.304
Preço Unitário	788,45140279
Saldo Devedor	74.354.121,09
Multa de Pré-pagamento	1.115.311,82

Fundo de Reserva
R\$

CDB Itaú 97% CDI	
Saldo Inicial	1.161.126
Rendimento (+)	13.588
Resgate (-)	(1.174.714)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	0
Saldo Mínimo	750.191
Situação	Desenquadrado

Fundo de Despesa
R\$

CDB Itaú 99% CDI	
Saldo Inicial	156.240
Rendimento (+)	1.865
Resgate (-)	(2.331)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	155.773
Saldo Mínimo	200.000
Situação	Desenquadrado

Fundo de Descasamento
R\$

FATOR MAX DI FI RF SIMPLES

Saldo Inicial	413.157
Rendimento (+)	5.011
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	418.168

Fundo de Despesas Extraordinárias
R\$

CDB Itaú 99% CDI

Saldo Inicial	46.352
Rendimento (+)	702
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	47.054

Fundo de Registro de CCI
R\$

FATOR MAX DI FI RF SIMPLES

Saldo Inicial	369.123
Rendimento (+)	3.784
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	372.908

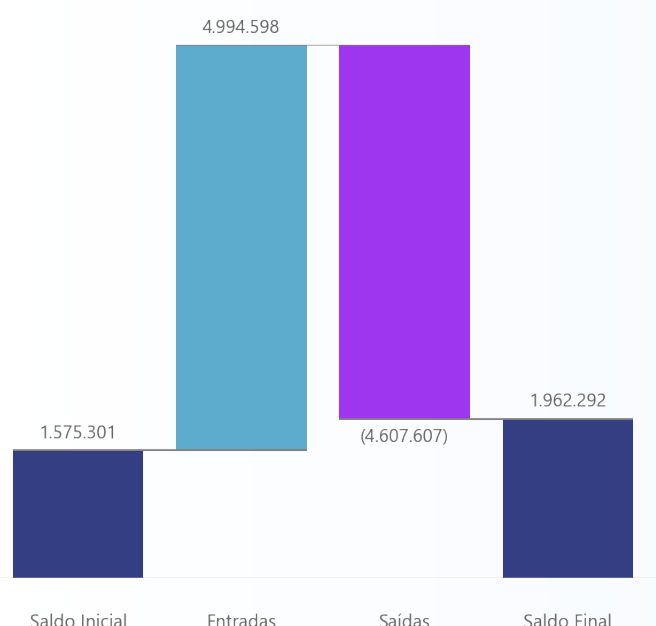
Fundo de Razão de Garantia
R\$

FATOR MAX DI FI RF SIMPLES

Saldo Inicial	12.220.300
Rendimento (+)	169.658
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	12.389.958

Movimentações
R\$

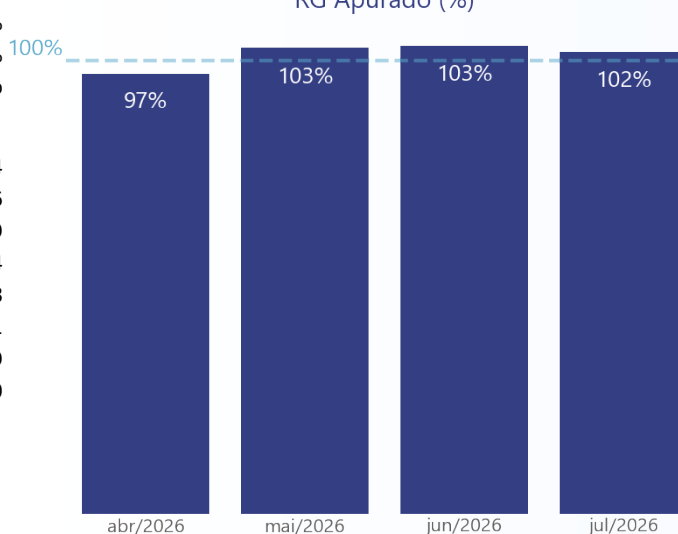
Total - Saldo Inicial	1.575.301
(+) Liquidação	0
(+) Recebimento de Cessão	2.411.226
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	305
(+) Resgate da Aplicação	2.583.067
(-) Despesas	(13.777)
(-) Iniciais	0
(-) Recorrentes	(12.698)
(-) Extraordinárias	(1.079)
(-) Pagamento do CRI	(1.336.617)
(-) Liberação para Obra	0
(-) Repasse para Terrenistas	(591.388)
(-) Liberação para a Cedente	0
(-) Aplicação de Recursos	(2.665.825)
(-) Compra de Lastro	0
Total - Saldo Final	1.962.292


Razão de Garantia - RG

Apurado	102%
Mínimo	100%
Situação	Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Garantia Estoque	R\$ 6.149.484
Estoque	R\$ 9.224.226
Garantia Recebíveis	R\$ 55.373.629
VPL Adimplente	R\$ 66.448.354
Fundo de Razão de Garantia	R\$ 12.389.958
Saldo Devedor (Data Pagamento)	R\$ 74.112.131
Valores Recebidos a título	R\$ 1.615.099
Fundo de Reserva	R\$ 0

RG Apurado (%)


Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 12.545.937**

Elegíveis 9.297.906

Inelegíveis 3.248.030

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 9.035.693**

Elegíveis 6.660.786

Inelegíveis 2.374.907

Inadimplência - R\$ **R\$ 416.724**

Elegíveis 106.612

Inelegíveis 310.112

Inadimplência - Contratos **121**

Elegíveis 87

Inelegíveis 34

Negociações - Mês **8**

Distratos 0

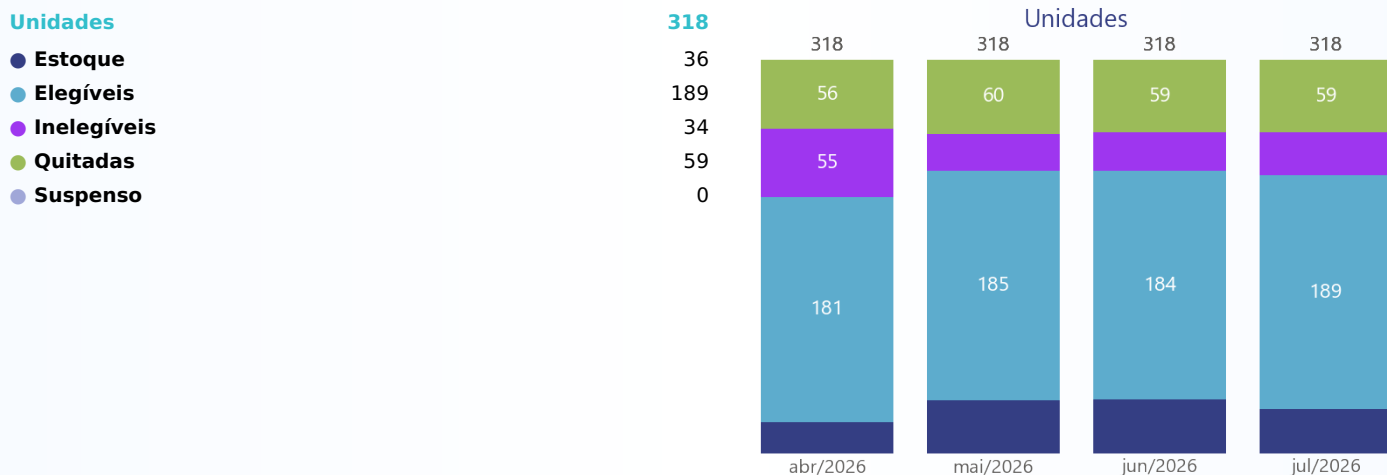
Vendas 8

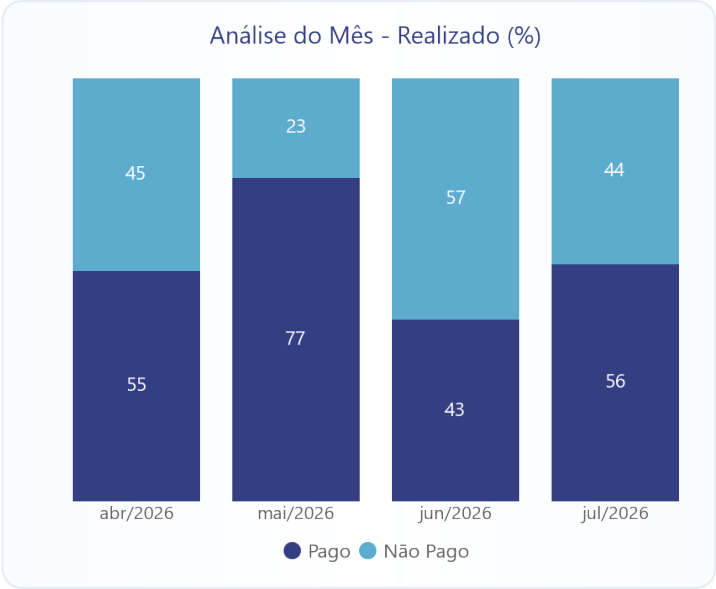
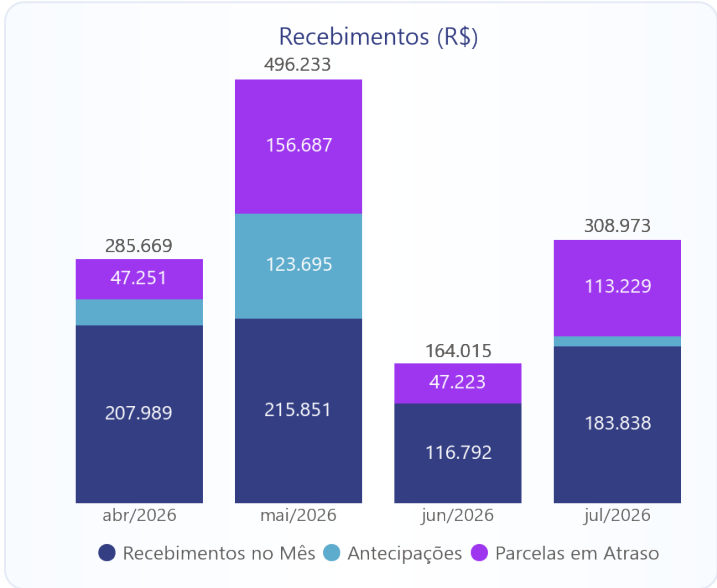
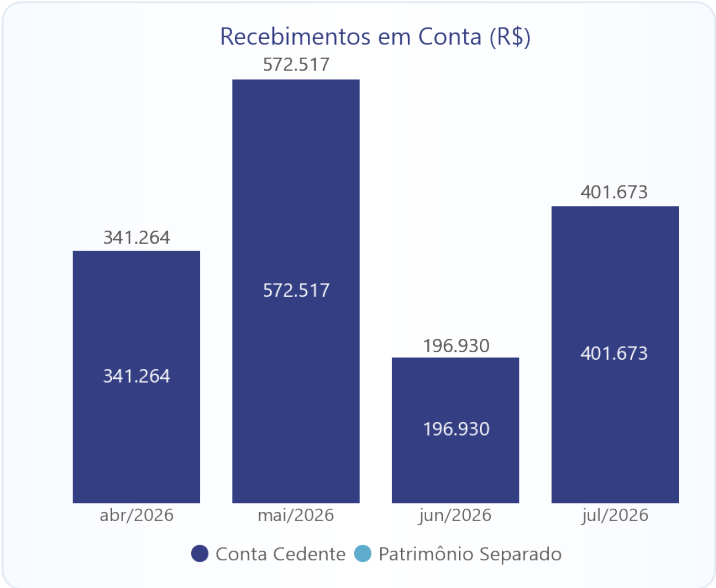
Quitados 0

Registro de CCI	Quantidade	%
Registradas (em 07/2026)	29	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	93	31,18
Quantidade total (em 31/07/2026)*	86	33,72

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	0	0,00	78.946	69,72
31 a 60 dias	-	1.969	16,54	0	0,00
61 a 90 dias	-	0	0,00	3.630	3,21
91 a 120 dias	-	0	0,00	3.895	3,44
121 a 150 dias	-	0	0,00	7.473	6,60
151 a 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	-	9.937	83,46	19.285	17,03
Total	238.531	11.906	100,00	113.229	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	78.688	18,88	74	61,16
31 a 60 dias	12.924	3,10	6	4,96
61 a 90 dias	15.000	3,60	7	5,79
91 a 120 dias	14.539	3,49	7	5,79
121 a 150 dias	31.741	7,62	8	6,61
151 a 180 dias	41.523	9,96	6	4,96
181 a 360 dias	105.235	25,25	7	5,79
Acima de 360 dias	117.073	28,09	6	4,96
Total	416.724	100,00	121	100,00





Cotia

Saldo Devedor da Carteira - Nominal	R\$ 74.372.924	Saldo Devedor da Carteira - VP	R\$ 49.136.733
Elegíveis	57.790.118	Elegíveis	37.833.232
Inelegíveis	16.582.806	Inelegíveis	11.303.501
Inadimplência - R\$	R\$ 1.746.797	Negociações - Mês	13
Elegíveis	174.576	Distratos	2
Inelegíveis	1.572.221	Vendas	9
Inadimplência - Contratos	313	Quitados	2
Elegíveis	139		
Inelegíveis	174		
Registro de CCI	Quantidade	%	
Registradas (em 07/2026)	521	-	
Quantidade total (em 14/02/2024)*	653	79,79	
Quantidade total (em 31/07/2026)*	669	77,88	

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	0	0,00	119.266	71,56
31 a 60 dias	-	5.841	4,77	0	0,00
61 a 90 dias	-	0	0,00	15.575	9,35
91 a 120 dias	-	0	0,00	9.138	5,48
121 a 150 dias	-	907	0,74	12.070	7,24
151 a 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	-	115.684	94,49	10.607	6,36
Total	805.633	122.433	100,00	166.657	100,00

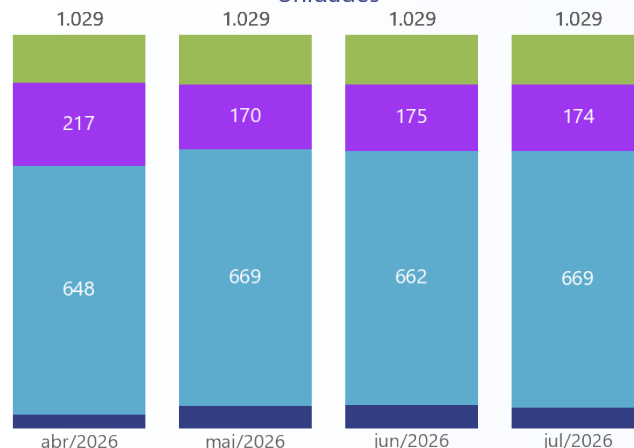
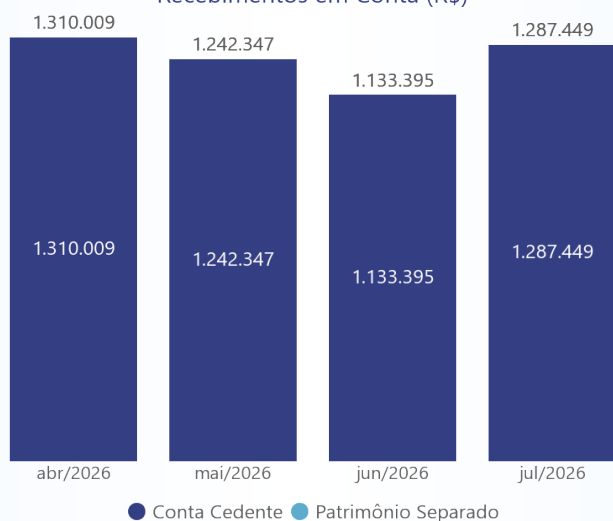
Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	73.447	4,20	83	26,52
31 a 60 dias	42.278	2,42	28	8,95
61 a 90 dias	58.851	3,37	28	8,95
91 a 120 dias	28.065	1,61	13	4,15
121 a 150 dias	55.820	3,20	16	5,11
151 a 180 dias	56.462	3,23	14	4,47
181 a 360 dias	284.860	16,31	50	15,97
Acima de 360 dias	1.147.014	65,66	81	25,88
Total	1.746.797	100,00	313	100,00

Unidades

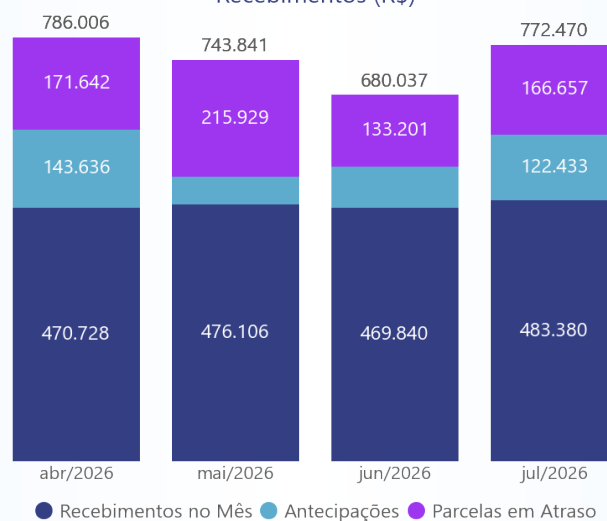
- Estoque
- Elegíveis
- Inelegíveis
- Quitadas
- Suspensão

1.029

55
669
174
131
0

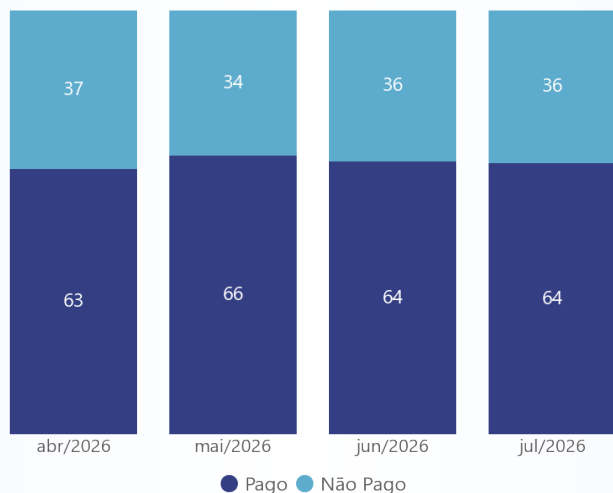
Unidades

Recebimentos em Conta (R\$)


● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)


● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)



Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 13.108.257**

Elegíveis 10.276.509

Inelegíveis 2.831.748

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 9.042.465**

Elegíveis 7.040.274

Inelegíveis 2.002.192

Inadimplência - R\$ **R\$ 245.521**

Elegíveis 31.157

Inelegíveis 214.365

Inadimplência - Contratos **42**

Elegíveis 16

Inelegíveis 26

Negociações - Mês **2**

Distratos 0

Vendas 0

Quitados 2

Registro de CCI	Quantidade	%
Registradas (em 07/2026)	91	-
Quantidade total (em 14/02/2024)*	117	77,78
Quantidade total (em 31/07/2026)*	116	78,45

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	0	0,00	22.302	77,53
31 a 60 dias	-	6.031	12,32	0	0,00
61 a 90 dias	-	1.044	2,13	3.243	11,27
91 a 120 dias	-	1.035	2,11	0	0,00
121 a 150 dias	-	1.027	2,10	1.147	3,99
151 a 180 dias	-	1.019	2,08	0	0,00
Acima de 180 dias	-	38.812	79,26	2.074	7,21
Total	201.860	48.968	100,00	28.766	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	9.934	4,05	7	16,67
31 a 60 dias	13.761	5,60	6	14,29
61 a 90 dias	7.461	3,04	3	7,14
91 a 120 dias	20.906	8,51	5	11,90
121 a 150 dias	13.097	5,33	2	4,76
151 a 180 dias	13.151	5,36	2	4,76
181 a 360 dias	66.805	27,21	9	21,43
Acima de 360 dias	100.406	40,90	8	19,05
Total	245.521	100,00	42	100,00

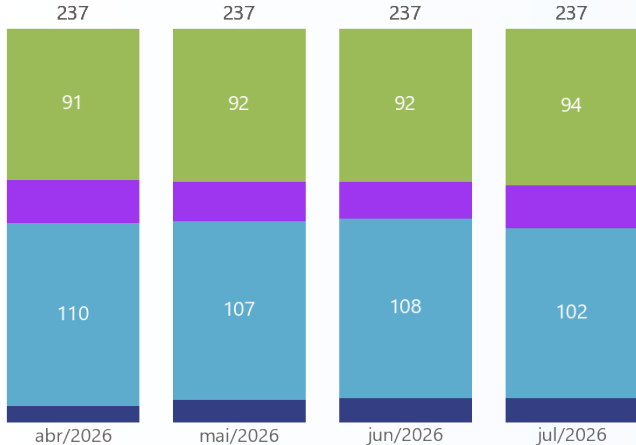
Unidades

- **Estoque**
- **Elegíveis**
- **Inelegíveis**
- **Quitadas**
- **Suspense**

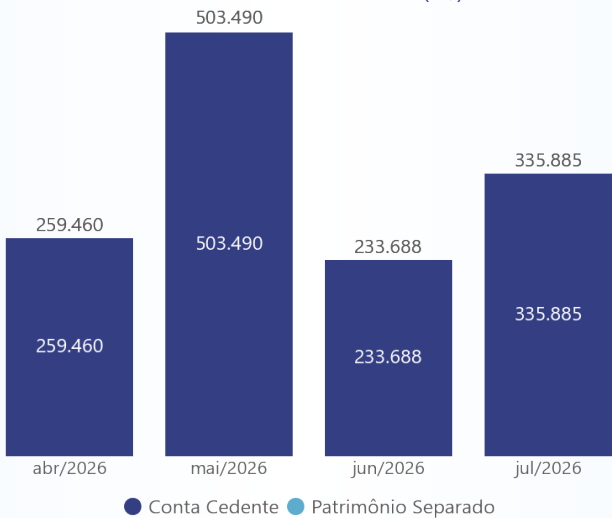
237

15
102
26
94
0

Unidades

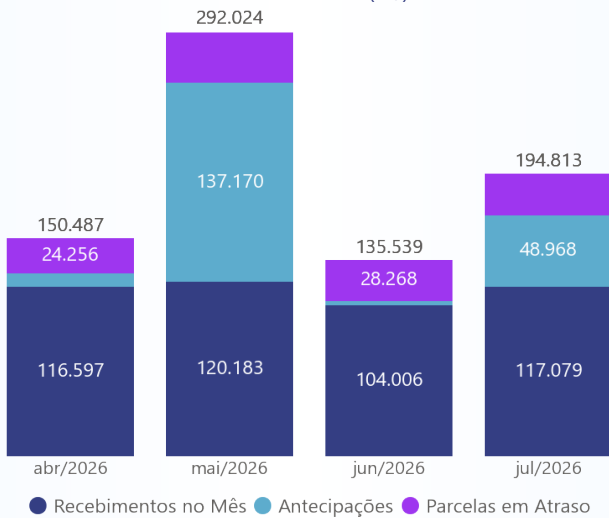


Recebimentos em Conta (R\$)



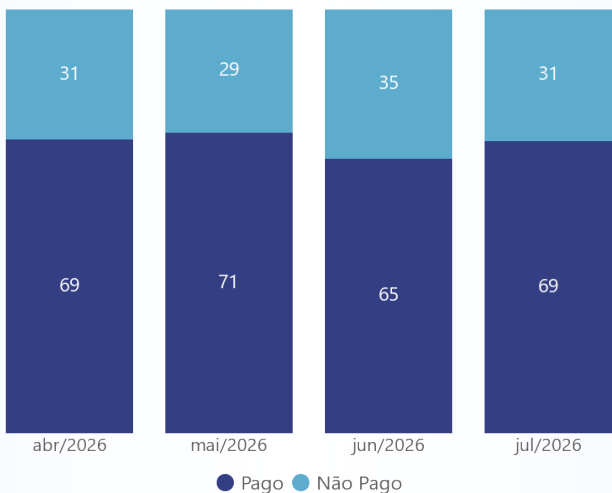
● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)



● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)



● Pago ● Não Pago

Pindamonhangaba

Saldo Devedor da Carteira - Nominal

R\$ 24.543.641

Elegíveis

20.627.467

Inelegíveis

3.916.174

Saldo Devedor da Carteira - VP

R\$ 17.802.523

Elegíveis

14.914.063

Inelegíveis

2.888.460

Inadimplência - R\$
R\$ 539.427
Elegíveis 115.956

Inelegíveis 423.471

Inadimplência - Contratos
143
Elegíveis 96

Inelegíveis 47

Negociações - Mês
1
Distratos
0
Vendas
0
Quitados
1

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	0	0,00	60.679	63,19
31 a 60 dias	-	6.229	14,13	0	0,00
61 a 90 dias	-	535	1,21	23.697	24,68
91 a 120 dias	-	530	1,20	2.917	3,04
121 a 150 dias	-	525	1,19	5.543	5,77
151 a 180 dias	-	1.146	2,60	0	0,00
Acima de 180 dias	-	35.134	79,67	3.193	3,33
Total	198.716	44.097	100,00	96.030	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	35.398	6,56	48	33,57
31 a 60 dias	54.619	10,13	34	23,78
61 a 90 dias	25.939	4,81	14	9,79
91 a 120 dias	10.716	1,99	6	4,20
121 a 150 dias	17.990	3,34	8	5,59
151 a 180 dias	6.138	1,14	1	0,70
181 a 360 dias	165.374	30,66	19	13,29
Acima de 360 dias	223.253	41,39	13	9,09
Total	539.427	100,00	143	100,00

Unidades

- Estoque
- Elegíveis
- Inelegíveis
- Quitadas
- Suspenso

442

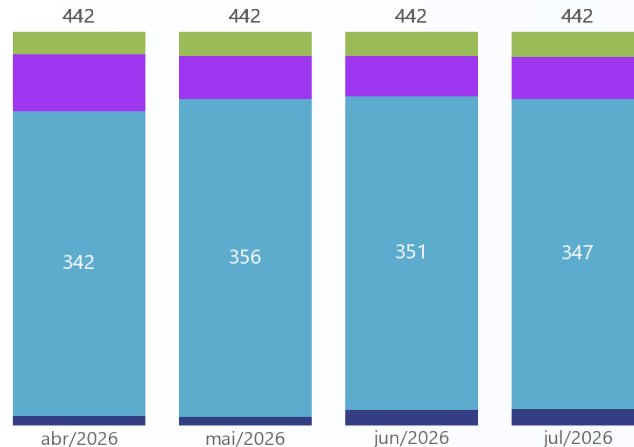
19

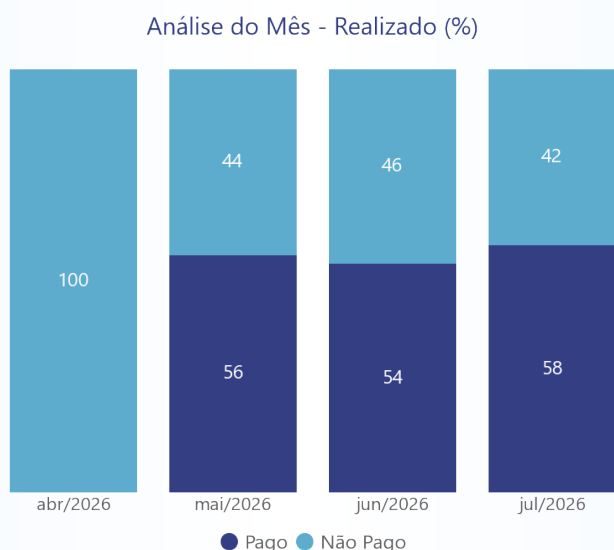
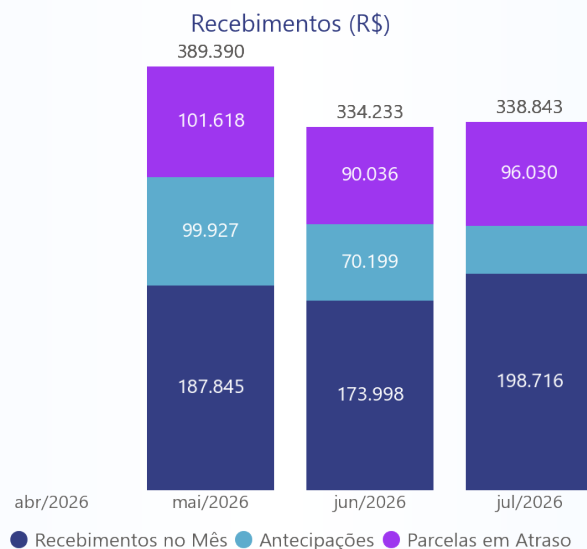
347

47

29

0

Unidades




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 (CIs. 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 (CIs. 7.11. da Esc. De Emissão de Debêntures).