

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Abril de 2025

Características Gerais da Emissão

Número da emissão	6ª Emissão	Tipo de oferta	Registro Automático
Tipo	CRI	Lastro	CCI e Cessão Fiduciária
Data da emissão	22/03/2024	Concentração	Pulverizado
Público alvo	Investidor Profissional	Segmento(s)	Imobiliário
Companhia emissora	Leverage	Alienação fiduciária de imóvel	Sim
Distribuidor	Trinus Investimentos	Alienação fiduciária de cotas	Sim
Agente fiduciário	Vórtx DTVM	Aval	Sim
Custodiante	Oliveira Trust DTVM	Cessão fiduciária	Sim
Escriturador	Oliveira Trust DTVM	Fundo de reserva	Sim
Liquidante	Trinus SCD	Fundo de despesas	Não
Regime fiduciário	Sim	Fundo de obras	Não

Série	1ª	2ª	3ª	4ª
Subordinação	Sênior	Subordinada	Sênior	Subordinada
Código IF	24D3676679	24D3681252	24D3681263	24D3681269
Data da 1ª liquidação	15/05/2024	15/05/2024	-	-
Data de vencimento	20/02/2034	20/02/2034	20/04/2034	20/04/2034
Indexador	IPCA	IPCA	IPCA	IPCA
Taxa de juros Sobretaxa (a.a.)	8,00%	16,00%	8,00%	16,00%
Atualização Monetária	Sim	Sim	Sim	Sim
Carência de principal	Não	Não	Não	Não
Carência de juros	Não	Não	Não	Não
Quantidade total emitida	9.000	9.000	9.100	9.100
Quantidade total integralizada	9.000	9.000	0	0
Valor total da oferta	9.000.000	9.000.000	9.100.000	9.100.000

Pagamento aos Investidores

Pagamento aos Investidores¹	1ª	2ª	3ª	4ª
Data	22/04/2025	22/04/2025	-	-
Quantidade	9.000	9.000	-	-
PMT	181.216,08	197.791,97	-	-
Juros Ordinários	50.839,88	100.400,40	-	-
Amortização Ordinária	108.237,71	75.253,08	-	-
Juros Extraordinários	0,00	0,00	-	-
Amortização Extraordinária	22.138,49	22.138,49	-	-
PU	20,13511955	21,97688504	-	-
Juros Ordinários	5,64887542	11,15559993	-	-
Amortização Ordinária	12,02641199	8,36145297	-	-
Juros Extraordinários	0,00	0,00	-	-
Amortização Extraordinária	2,45983214	2,45983214	-	-

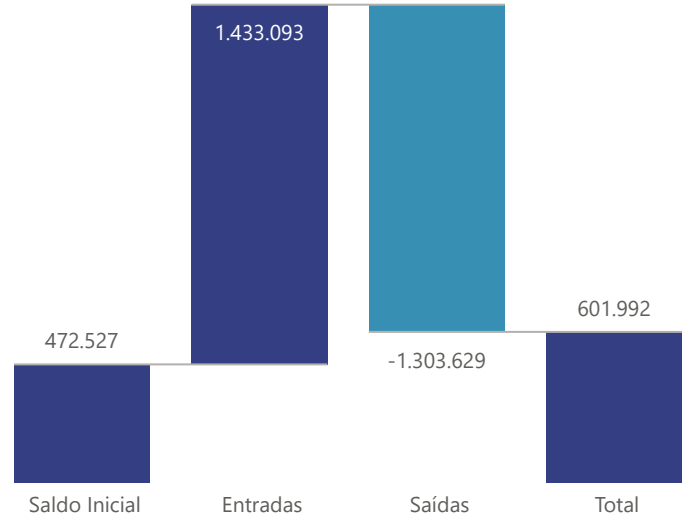
Calendário de Eventos¹	1ª	2ª	3ª	4ª
Próximo Evento	20/05/2025	20/05/2025	-	-
Total Integralizado Previsto	9.000	9.000	-	-
PMT	215.587,48	204.659,82	-	-
Juros Ordinários	93.650,61	104.885,41	-	-
Amortização Ordinária	104.819,83	82.657,37	-	-
Juros Extraordinários	0,00	0,00	-	-
Amortização Extraordinária	17.117,04	17.117,04	-	-
PU	23,95416447	22,73997979	-	-
Juros Ordinários	10,40562301	11,65393444	-	-
Amortização Ordinária	11,64664815	9,18415204	-	-
Juros Extraordinários	0,00	0,00	-	-
Amortização Extraordinária	1,90189331	1,90189331	-	-

Saldo Devedor

	1ª	2ª	3ª	4ª
Quantidade em Circulação	9.000	9.000	-	-
Preço Unitário	866,71677718	889,18568383	-	-
Saldo Devedor do CRI	7.800.451,00	8.002.671,15	-	-

Movimentações

	R\$	
Total - Saldo Inicial	472.527	
(+) Liquidação	0	
(+) Recebimento de Cessão	845.091	
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0	
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0	
(+) Rentabilidade líquida da Aplicação	3	
(+) Resgate da Aplicação	588.000	
(-) Despesas	(44.431)	
(-) Pagamento do CRI	(379.008)	
(-) Liberação para Obra	0	
(-) Repasse para Terrenistas	(344.508)	
(-) Liberação para a Cedente	(86.992)	
(-) Aplicação de recursos	(448.690)	
Total - Saldo Final	601.992	



Despesa

	R\$
Assembleia	4.981
B3	1.108
Contabilidade	282
Impostos	1.831
Manutenção de Espelhamento	512
Medição de Obra	15.322
Monitoramento de Carteira	11.952
Serasa	51
Tarifa Bancária	4.696
Taxa de Gestão	3.697
Total	44.431

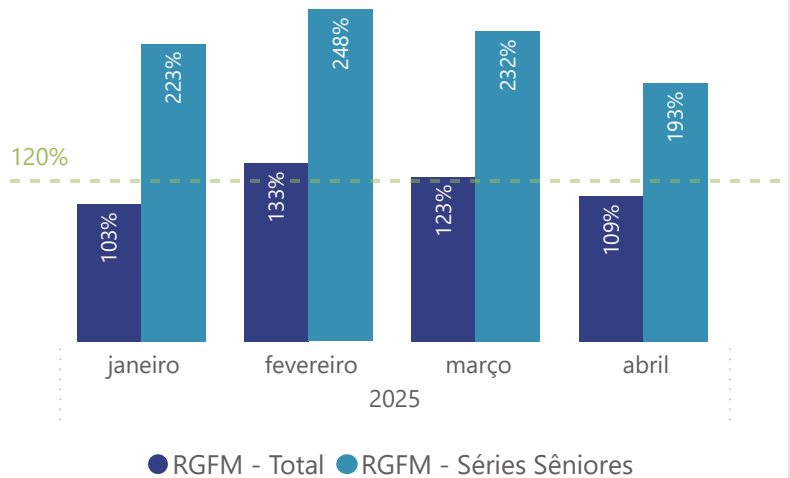
Fundo de Reserva

	R\$
Saldo inicial	650.339
Rendimento (+)	6.745
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	7.690
Saldo final	664.774
Saldo mínimo	802.267
Situação	Desenquadrado
Valor de constituição	962.253

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado - RGFM Total	109%
Apurado - RGFM Séries Sêniores	193%
RGSD Mínimo	120%
Status - RGFM Total	Desenquadrado
Status - RGFM Séries Sêniores	Enquadrado
Variáveis para cálculo:	
Créditos Imobiliários	460.200
Despesas Recorrentes	39.816
PMT - Total	383.802
PMT - Séries Sêniores	198.470

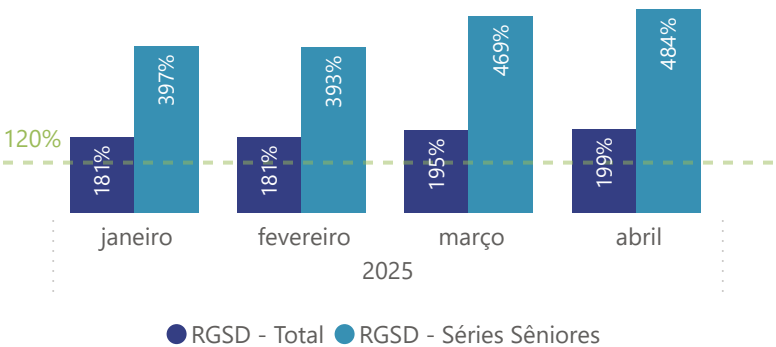
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM (%)



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

Apurado - RGSD Total	199%
Apurado - RGSD Séries Sêniores	484%
RGSD Mínimo	120%
Status - RGSD Total	Enquadrado
Status - RGSD Séries Sêniores	Enquadrado
Variáveis para cálculo:	
VP Créditos Elegíveis	27.146.367
Saldo na Conta Centralizadora	2.193.757
Saldo Devedor do CRI	15.803.122
Saldo Devedor do CRI - Séries Sêniores	7.800.451

Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD (%)

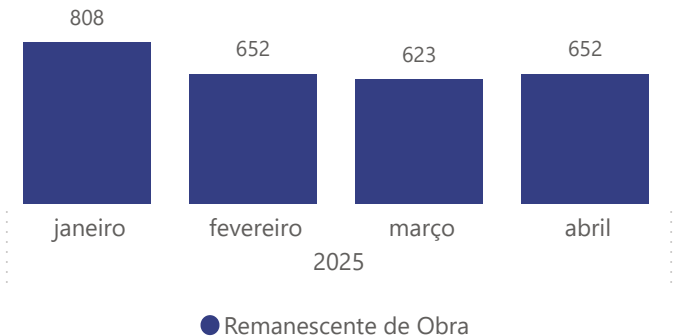


Parque Ecológico Nunes Neto

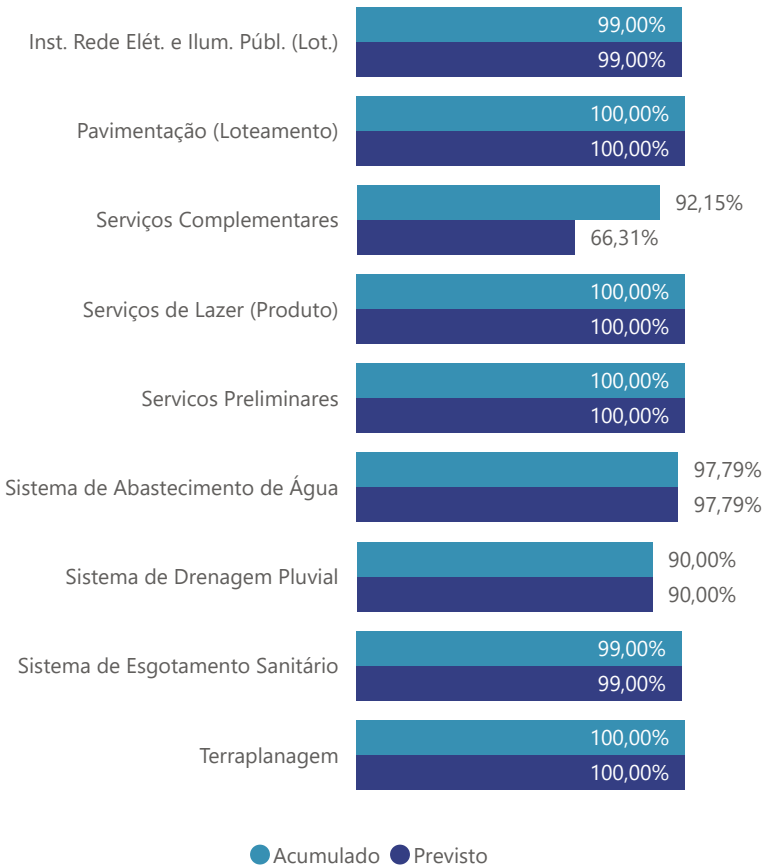
Frutal, MG



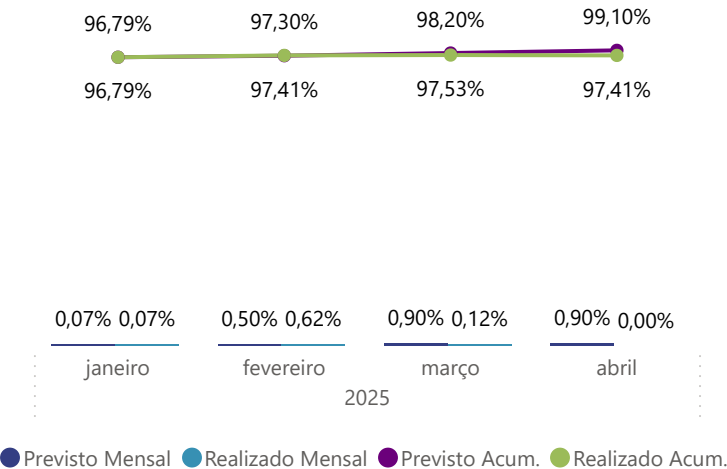
Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Evolução da Obra por Etapa (%)³



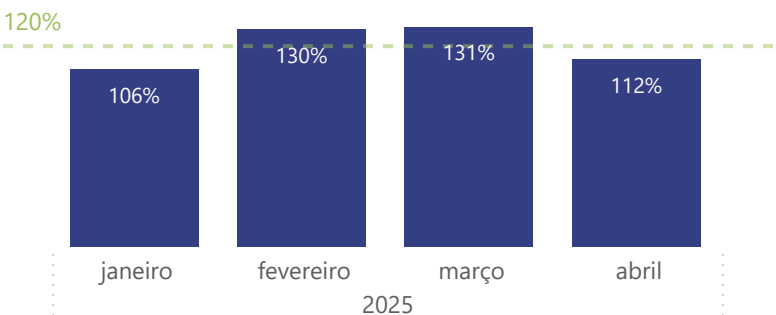
Evolução da Obra (%)



Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

RGFM Apurado	112%
RGFM Mínimo	120%
Status	Desenquadrado
Variáveis para cálculo:	
Créditos Imobiliários (Cedente 1)	296.622
Despesas Recorrentes (Cedente 1)	24.912
PMT (Cedente 1)	240.134

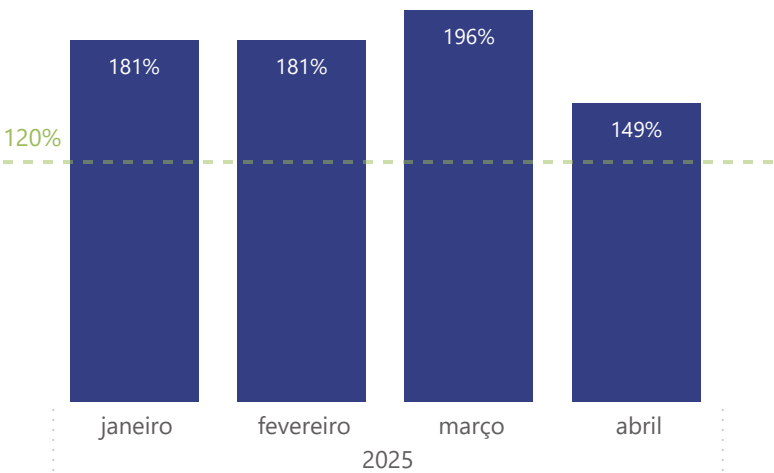
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM (%)



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	149%
RGSD Mínimo	120%
Status	Enquadrado
Variáveis para cálculo:	
VP Créditos Elegíveis	13.131.129
Saldo na Conta Centralizadora	1.096.879
Saldo Devedor do CRI	9.887.543

Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD (%)



Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal

R\$ 38.849.785

Elegíveis	35.697.389
Inelegíveis	3.152.396

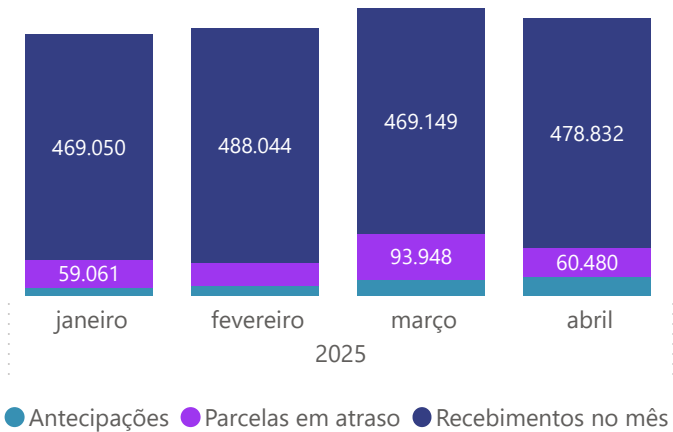
Saldo Devedor da Carteira Full - VP

R\$ 26.146.037

Elegíveis	24.057.447
Inelegíveis	2.088.590

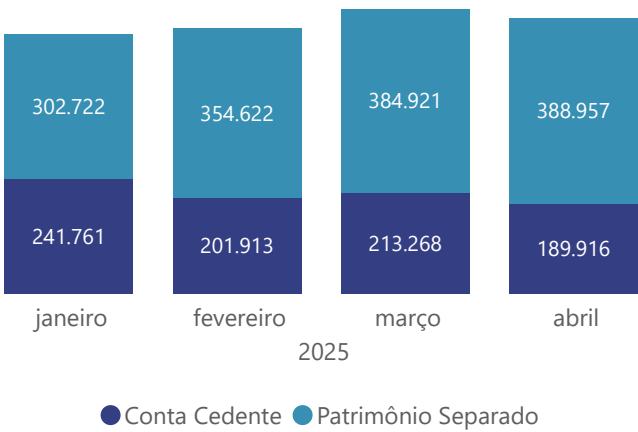
Recebimentos (R\$)

Total - R\$ 578.873

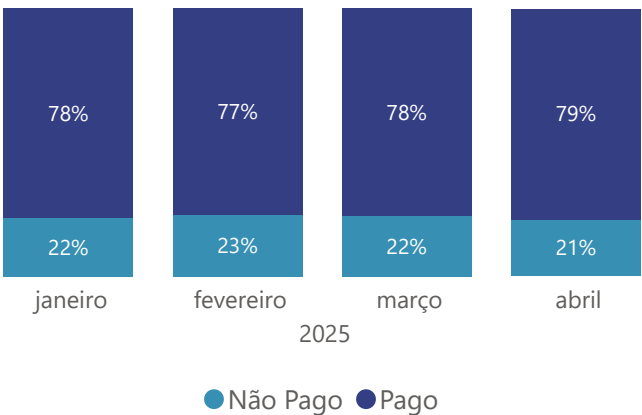


Recebimentos em Conta (R\$)

Total - R\$ 578.873

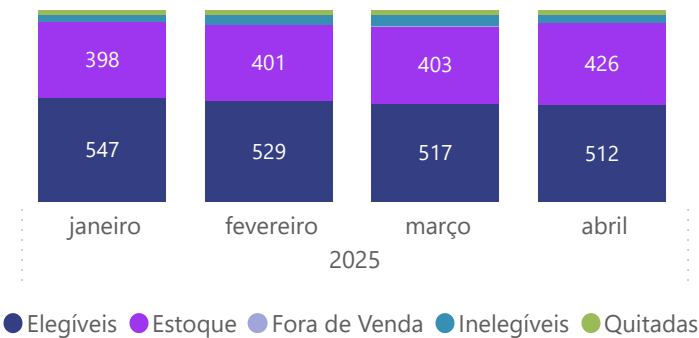


Análise do Mês - Realizado (%)



Unidades

Total - 1.006



Inadimplência (R\$)	Parque Ecológico Nunes Neto	
	R\$	%
1 a 30 dias	49.906	13,86
31 a 60 dias	98.606	27,38
61 a 90 dias	34.154	9,48
91 a 120 dias	0	0,00
121 a 150 dias	40.282	11,19
151 a 180 dias	68.654	19,07
Acima de 180 dias	68.482	19,02
Total	360.084	100,00

Inadimplência Acumulada (R\$) 360.084

Inadimplência - # Contratos 171

Negociações 31

Vendas - mês 4

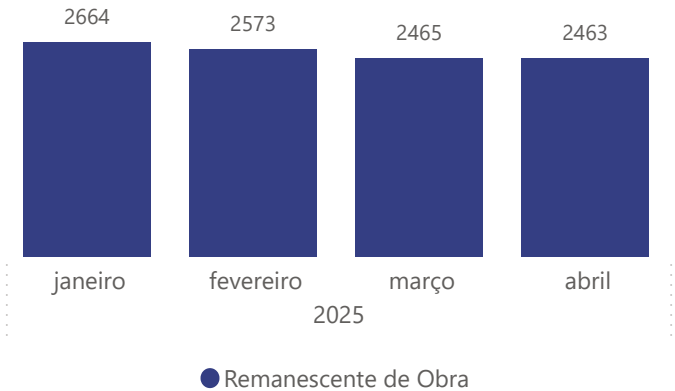
Distratos - mês 27

AURORA Vila Aurora

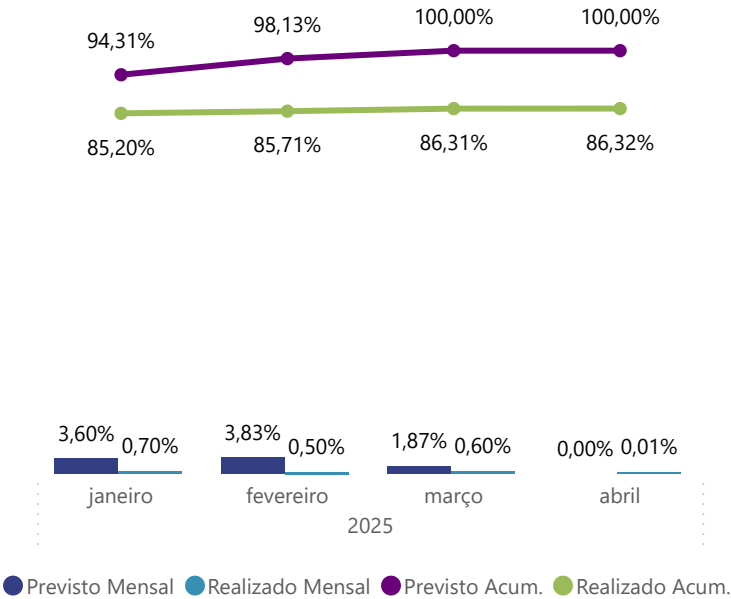
Várzea Grande, MT



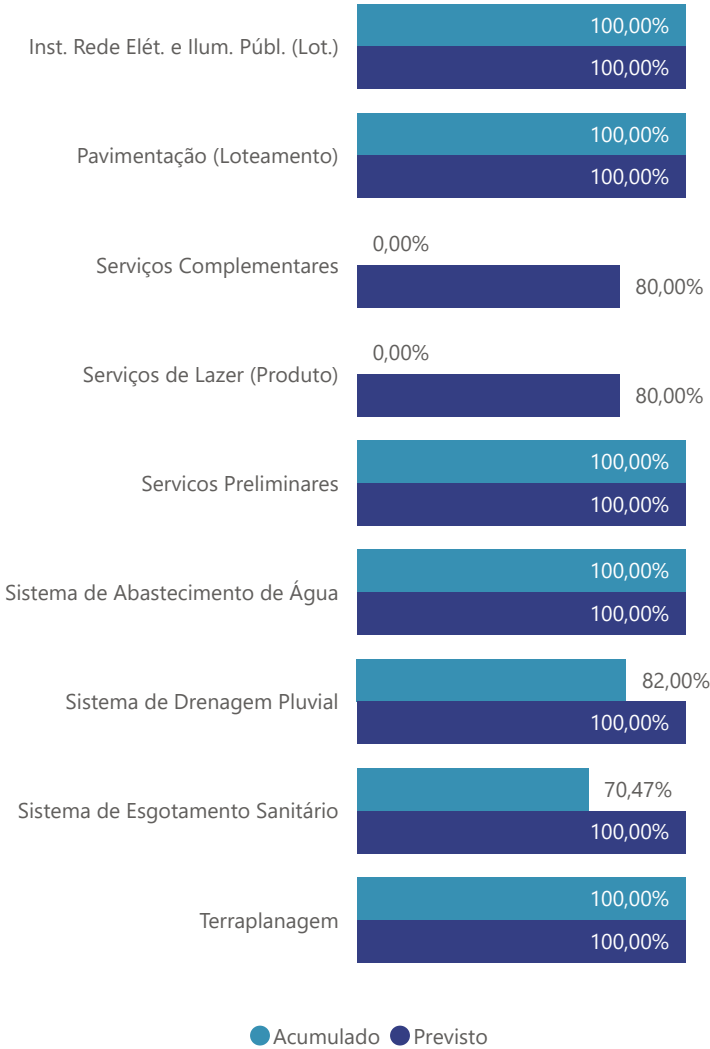
Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Evolução da Obra (%)



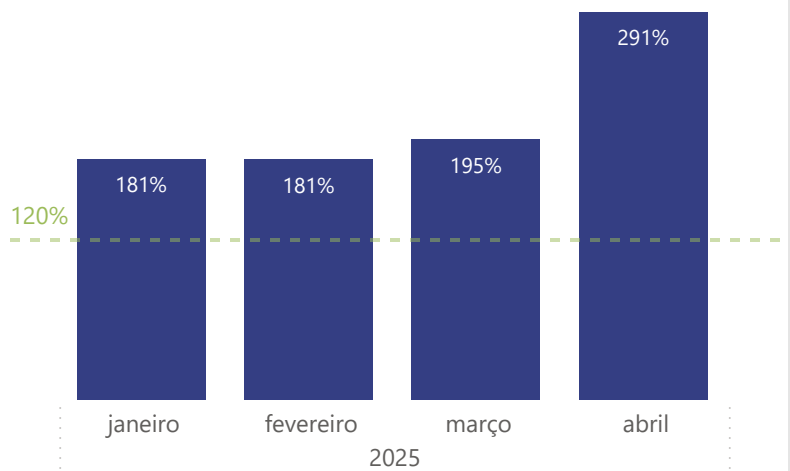
Evolução da Obra por Etapa (%)³



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	291%
RGSD Mínimo	120%
Status	Enquadrado
Variáveis para cálculo:	
VP Créditos Elegíveis	14.015.238
Saldo na Conta Centralizadora	1.096.879
Saldo Devedor do CRI	5.915.579

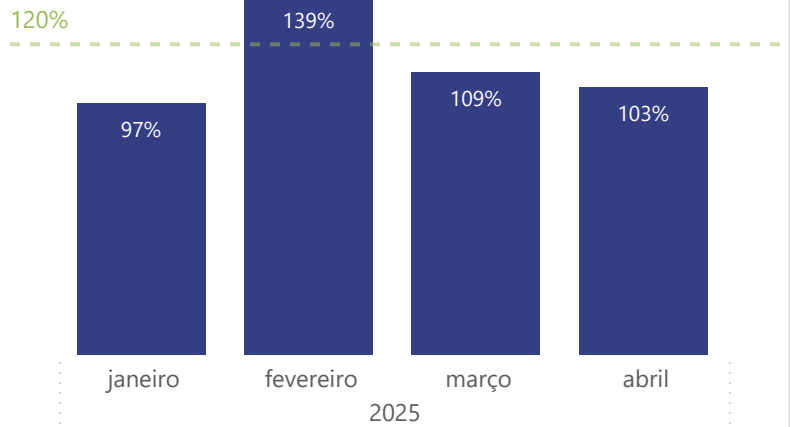
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD (%)



Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

RGFM Apurado	103%
RGFM Mínimo	120%
Status	Desenquadrado
Variáveis para cálculo:	
Créditos Imobiliários (Cedente 2)	163.578
Despesas Recorrentes (Cedente 2)	14.904
PMT (Cedente 2)	143.669

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM (%)



Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal

R\$ 34.971.560

Elegíveis	34.146.842
Inelegíveis	824.718

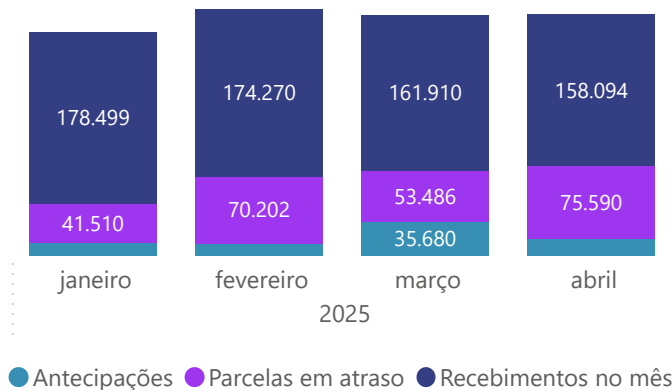
Saldo Devedor da Carteira Full - VP

R\$ 20.723.193

Elegíveis	20.226.084
Inelegíveis	497.109

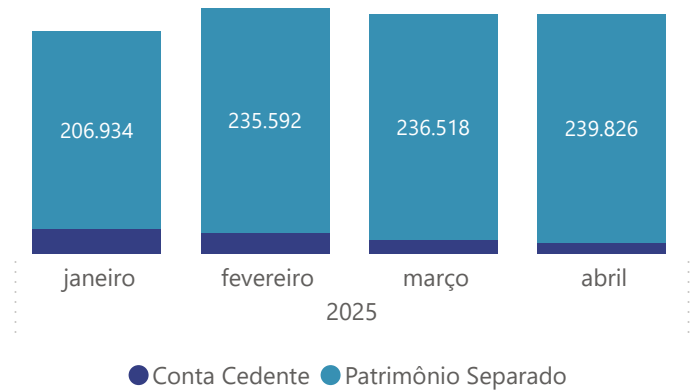
Recebimentos (R\$)

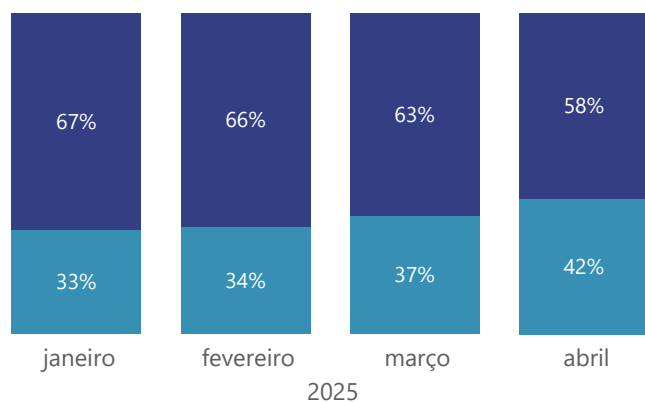
Total - R\$ 251.505



Recebimentos em Conta (R\$)

Total - R\$ 251.505



Análise do Mês - Realizado (%)


● Não Pago ● Pago

Unidades

Total - 513



● Elegíveis ● Estoque ● Fora de Venda ● Inelegíveis ● Quitadas

Inadimplência (R\$)

1 a 30 dias
31 a 60 dias
61 a 90 dias
91 a 120 dias
121 a 150 dias
151 a 180 dias
Acima de 180 dias
Total

Vila Aurora

R\$	%
56.448	24,12
111.550	47,66
34.866	14,90
1.451	0,62
12.269	5,24
13.948	5,96
3.516	1,50
234.049	100,00

Inadimplência Acumulada (R\$)

234.049

Inadimplência - # Contratos

167

Negociações

16

Distratos - mês

4

Vendas - mês

12

 Notas aos Investidores

¹ Valores unitários estão disponíveis no site 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 Houve uma alteração na previsão da conclusão da obra, passando de jan/25 para mar/25. Dessa forma, as curvas de previsão foram alteradas pelo Agente de Medição.

³ Em janeiro o cronograma de obras foi replanejado para conclusão em maio/25.

³ Os valores da evolução física apresentaram inconsistências entre os relatórios de jan/25 e de fev/25, o motivo está sendo apurado com o Agente de Medição.