

Características Gerais da Emissão

Número da Emissão	13ª Emissão	Tipo de Oferta	Registro Automático
Tipo	CRI	Lastro	CCI
Data da Emissão	18/07/2024	Concentração	Pulverizado
Companhia Emissora	Leverage	Segmento(s)	Imobiliário
Distribuidor	Trinus Investimentos	Cessão Fiduciária	Sim
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Alienação Fiduciária de Cotas	Sim
Custodiante	Vórtx DTVM	Alienação Fiduciária de Imóvel	Não
Escriturador	Vórtx DTVM	Fiança	Sim
Liquidante	Trinus SCD	Fundo de Reserva	Sim
Regime Fiduciário	Sim	Fundo de Despesa	Não
Público Alvo	Investidor Profissional		

Série	1ª	2ª	3ª	4ª
Código IF	24G1966807	24G1967273	-	-
Subordinação	Sênior	Subordinada	-	-
Data da 1ª Liquidação	30/07/2024	30/07/2024	-	-
Data de Vencimento	20/06/2034	20/06/2034	-	-
Indexador	IPCA	IPCA	-	-
Indexador (%)	100,00%	100,00%	-	-
Taxa de Juros Sobretaxa (a.a.)	8,00%	16,00%	-	-
Atualização Monetária	Sim	Sim	-	-
Carência de Principal	Não	Não	-	-
Carência de Juros	Não	Não	-	-
Quantidade Total Emitida	28.075	28.075	-	-
Quantidade Total Integralizada	28.075	28.075	-	-
Valor Total da Oferta	28.075.000	28.075.000	-	-

 Pagamento aos Investidores

Pagamento aos Investidores	1ª	2ª	3ª	4ª
Data	22/12/2025	22/12/2025	-	-
PU	23,70144539	24,81485375	-	-
Juros Ordinário	12,44414699	13,55755535	-	-
Juros Extraordinário	0,00000000	0,00000000	-	-
Amortização Ordinária	7,29860079	5,76906793	-	-
Amortização Extraordinária	3,95869761	5,48823047	-	-
PMT	665.418,08	696.677,02	-	-
Juros Ordinário	349.369,43	380.628,37	-	-
Juros Extraordinário	0,00	0,00	-	-
Amortização Ordinária	204.908,22	161.966,58	-	-
Amortização Extraordinária	111.140,44	154.082,07	-	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª	3ª	4ª
Data	20/01/2026	20/01/2026	-	-
PU	17,73613891	18,45565912	-	-
Juros Ordinário	11,11196094	12,10547392	-	-
Juros Extraordinário	0,00000000	0,00000000	-	-
Amortização Ordinária	6,62417797	6,35018520	-	-
Amortização Extraordinária	0,00000000	0,00000000	-	-
PMT	497.942,10	518.142,63	-	-
Juros Ordinário	311.968,30	339.861,18	-	-
Juros Extraordinário	0,00	0,00	-	-
Amortização Ordinária	185.973,80	178.281,45	-	-
Amortização Extraordinária	0,00	0,00	-	-

Saldo Devedor

	1ª	2ª	3ª	4ª
Quantidade	28.075	28.075	-	-
Preço Unitário	898,89543512	899,20642407	-	-
Saldo Devedor	25.236.489,34	25.245.220,36	-	-

Movimentações

	R\$	
Total - Saldo Inicial	87.066	
(+) Liquidação	0	
(+) Recebimento de Cessão	1.802.679	
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0	
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0	
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	38	
(+) Resgate da Aplicação	80.000	
(-) Despesas	(47.373)	
(-) Iniciais	0	
(-) Recorrentes	(43.412)	
(-) Extraordinárias	(3.961)	
(-) Pagamento do CRI	(1.362.095)	
(-) Liberação para Obra	0	
(-) Repasse para Terrenistas	0	
(-) Liberação para a Cedente	0	
(-) Aplicação de Recursos	(68.000)	
(-) Compra de Lastro	0	
Total - Saldo Final	492.315	

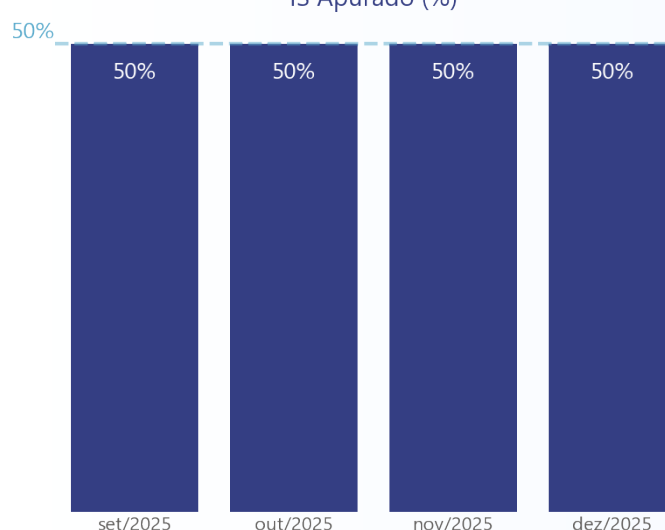
Saldo Inicial Entradas Saídas Saldo Final

Fundo de Reserva

	R\$
Saldo Inicial	2.274.052
Rendimento (+)	26.228
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	2.300.280
Saldo Mínimo	2.105.819
Situação	Enquadrado

Índice de Subordinação - IS

IS Apurado	50%
IS Mínimo	50%
Situação	Enquadrado
Variáveis para Cálculo:	
Saldo CRI Subordinado	R\$ 25.245.220
Saldo CRI Sênior	R\$ 25.236.489

IS Apurado (%)


Parque Jardins
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM
RGFM Apurado (Sem Aporte)
RGFM Apurado (Com Aporte)
Situação
RGFM Mínimo
Variáveis para Cálculo:
Recebimentos

R\$ 381.835

Recebimentos Antecipados

R\$ 41.608

Aporte

R\$ 0

Total Previsto para o Mês (Elegível)

R\$ 1.075.109

Parque Jardins

R\$ 368.872

Cidade Nova

R\$ 706.236

Proporção Fluxo Mensal

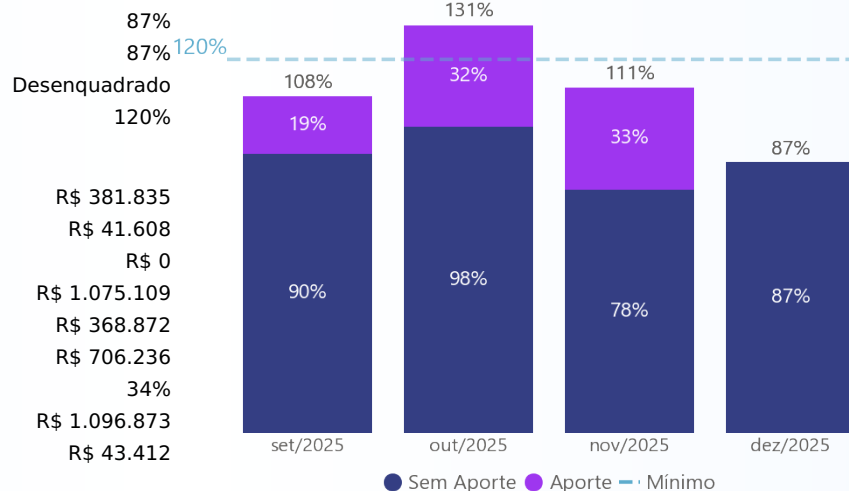
34%

PMT Ordinário

R\$ 1.096.873

Despesas Recorrentes

R\$ 43.412

RGFM Apurado (%)

Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD
RGSD Apurado

148%

RGSD Mínimo

120%

Situação

Enquadrado

Variáveis para Cálculo:
VP Créditos Elegíveis

R\$ 66.647.115

Parque Jardins

R\$ 27.785.452

Cidade Nova

R\$ 38.861.663

Proporção Saldo Devedor

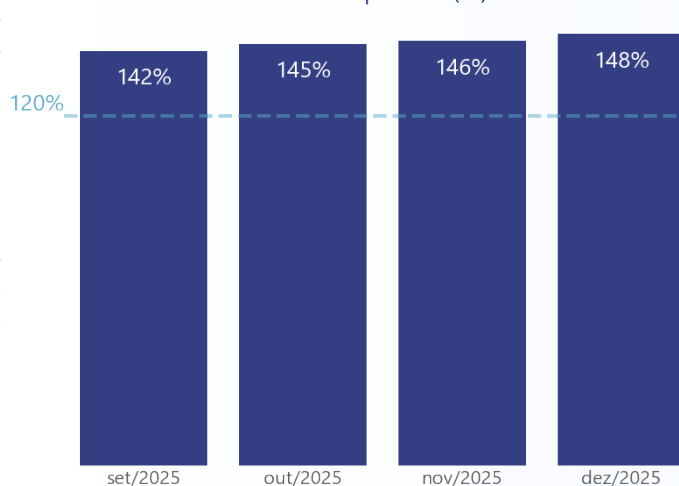
42%

Saldo Devedor do CRI

R\$ 50.481.710

Fundo de Reserva

R\$ 2.300.280

RGSD Apurado (%)

Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal
R\$ 47.407.546
Elegíveis

44.250.080

Inelegíveis

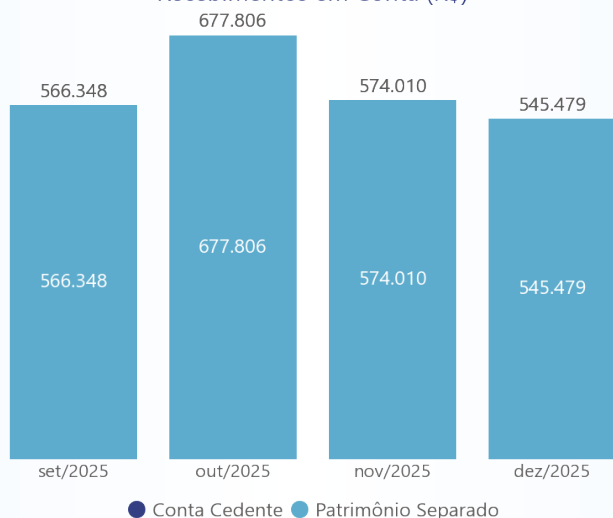
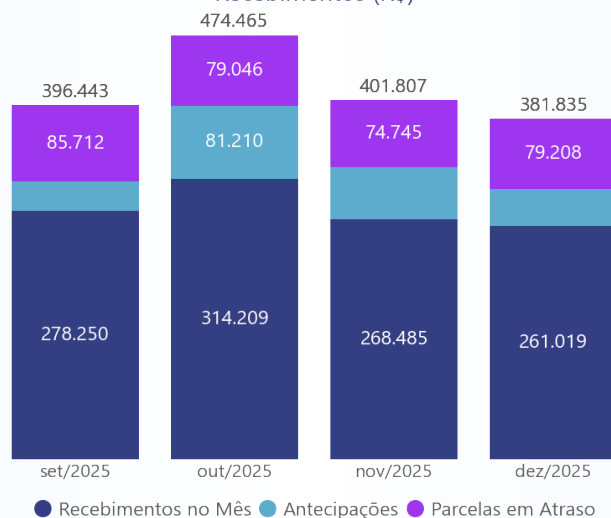
3.157.466

Saldo Devedor da Carteira Full - VP
R\$ 29.813.087
Elegíveis

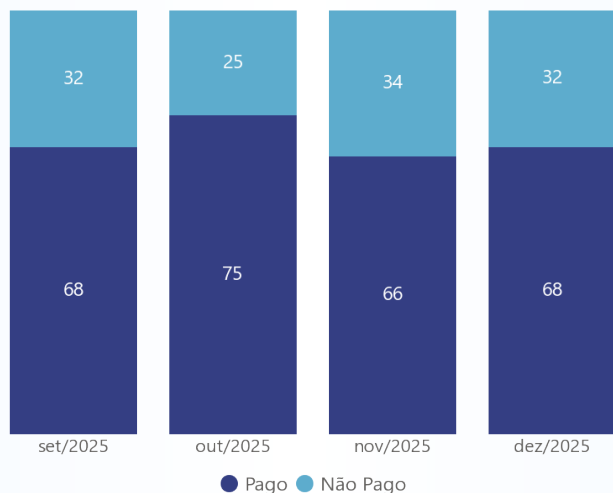
27.785.452

Inelegíveis

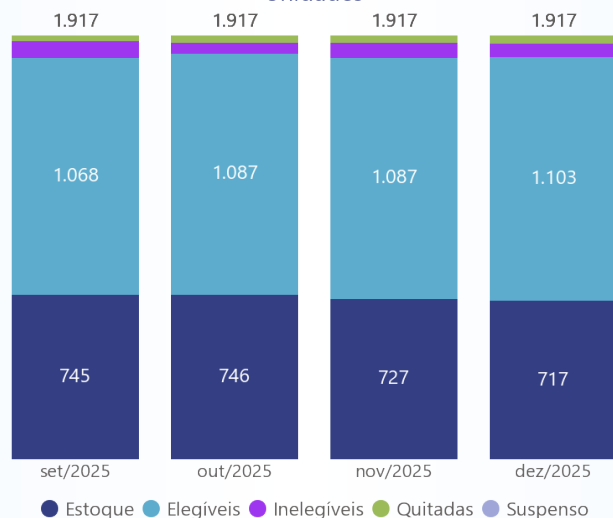
2.027.635

Recebimentos em Conta (R\$)

Recebimentos (R\$)


Análise do Mês - Realizado (%)



Unidades


Inadimplência - R\$
R\$ 576.364
Elegíveis

279.920

Inelegíveis

296.444

Inadimplência - Contratos
385
Elegíveis

325

Inelegíveis

60

Negociações - Mês
48
Distratos

17

Vendas

27

Quitados

4

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	23.537	56,57	33.603	42,42
31 a 60 dias	9.308	22,37	26.018	32,85
61 a 90 dias	1.386	3,33	13.492	17,03
91 a 120 dias	160	0,38	3.770	4,76
121 a 150 dias	585	1,41	1.562	1,97
151 a 180 dias	160	0,38	453	0,57
Acima de 180 dias	6.474	15,56	310	0,39
Total	41.608	100,00	79.208	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	159.072	27,60	231	60,00
31 a 60 dias	11.381	1,97	15	3,90
61 a 90 dias	57.867	10,04	46	11,95
91 a 120 dias	51.600	8,95	33	8,57
121 a 150 dias	28.444	4,94	14	3,64
151 a 180 dias	62.387	10,82	20	5,19
181 a 360 dias	53.294	9,25	14	3,64
Acima de 360 dias	152.318	26,43	12	3,12
Total	576.364	100,00	385	100,00

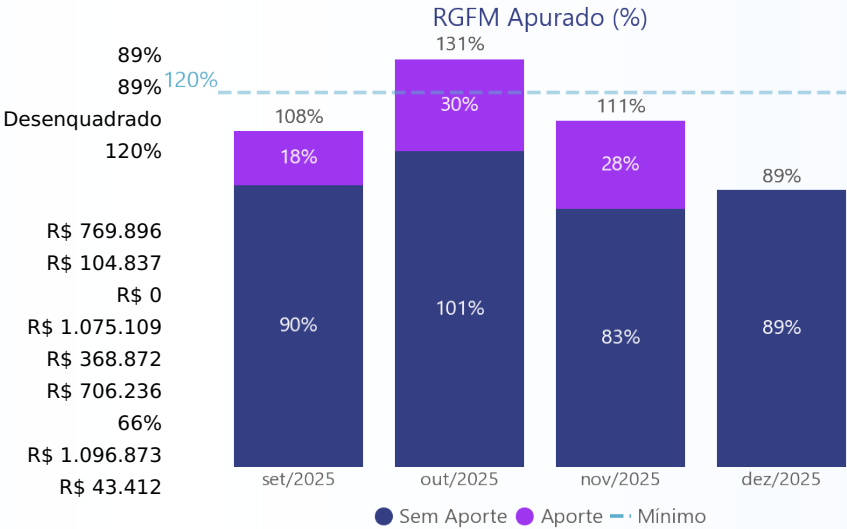
Cidade Nova

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

RGFM Apurado (Sem Aporte)
RGFM Apurado (Com Aporte)
Situação
RGFM Mínimo

Variáveis para Cálculo:

Recebimentos	R\$ 769.896
Recebimentos Antecipados	R\$ 104.837
Aporte	R\$ 0
Total Previsto para o Mês (Elegível)	R\$ 1.075.109
Parque Jardins	R\$ 368.872
Cidade Nova	R\$ 706.236
Proporção Fluxo Mensal	66%
PMT Ordinário	R\$ 1.096.873
Despesas Recorrentes	R\$ 43.412

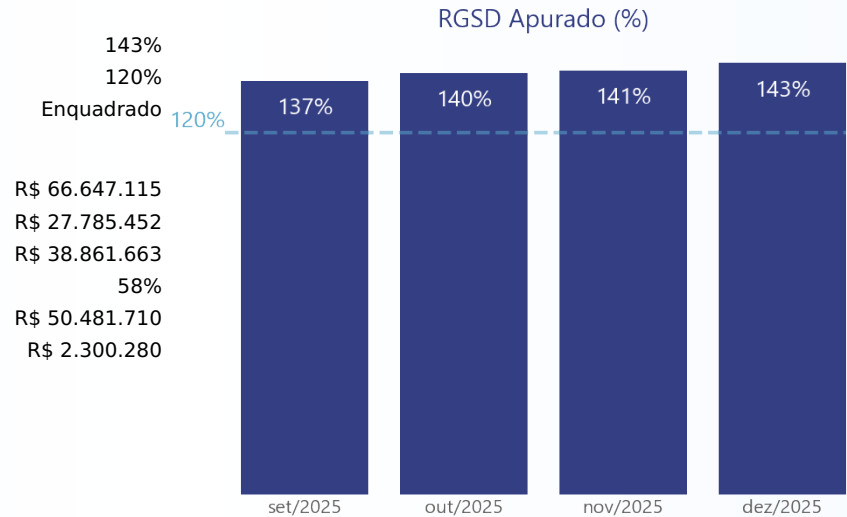


Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado
RGSD Mínimo
Situação

Variáveis para Cálculo:

VP Créditos Elegíveis	R\$ 66.647.115
Parque Jardins	R\$ 27.785.452
Cidade Nova	R\$ 38.861.663
Proporção Saldo Devedor	58%
Saldo Devedor do CRI	R\$ 50.481.710
Fundo de Reserva	R\$ 2.300.280



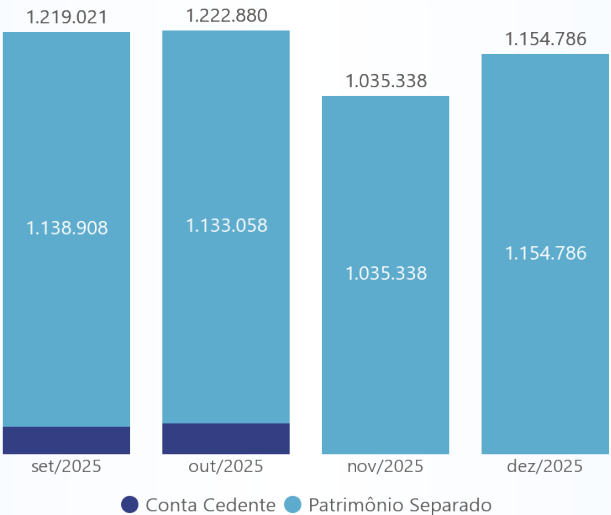
Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal R\$ 65.269.136

Elegíveis	59.002.502
Inelegíveis	6.266.634

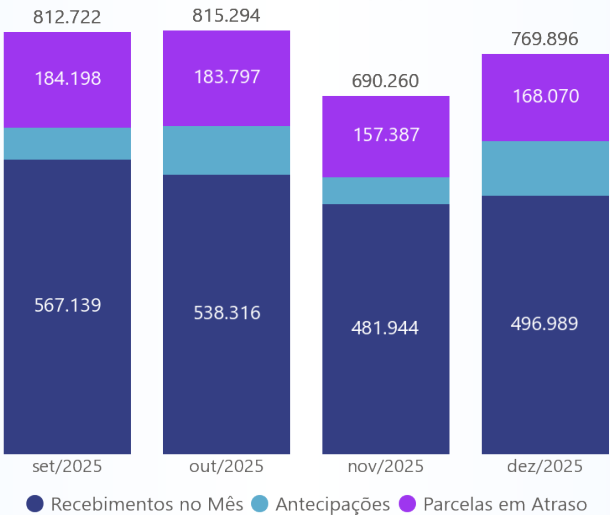
Saldo Devedor da Carteira Full - VP R\$ 43.043.207

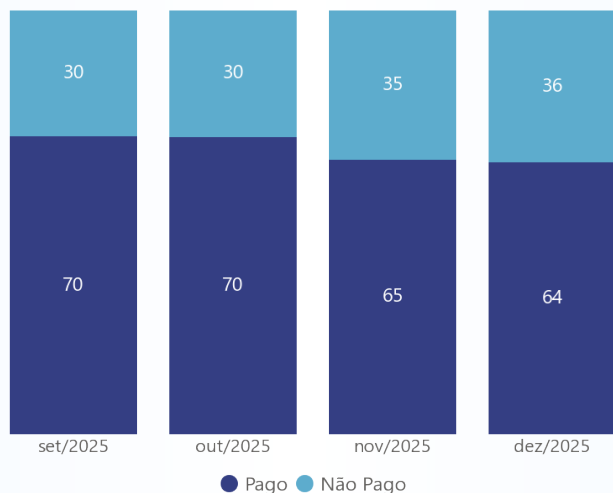
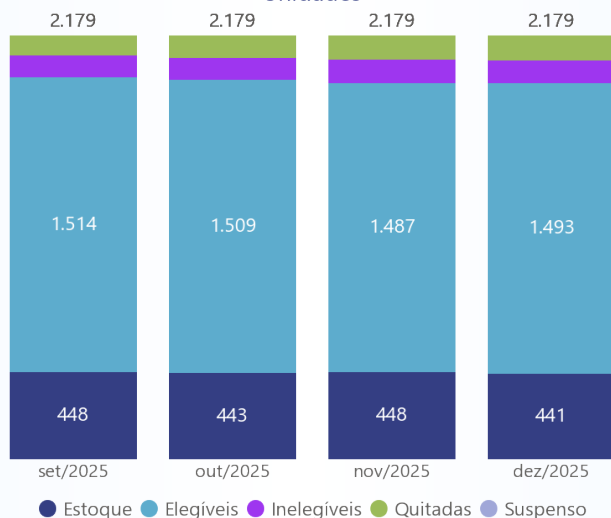
Elegíveis	38.861.663
Inelegíveis	4.181.544

Recebimentos em Conta (R\$)



Recebimentos (R\$)



Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades

Inadimplência - R\$
R\$ 1.400.776

Elegíveis 530.532
Inelegíveis 870.244

Inadimplência - Contratos
559

Elegíveis 433
Inelegíveis 126

Negociações - Mês
22

Distratos 4

Vendas 10

Quitados 8

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	51.479	49,10	76.718	45,65
31 a 60 dias	10.008	9,55	44.160	26,27
61 a 90 dias	5.766	5,50	32.455	19,31
91 a 120 dias	2.704	2,58	7.600	4,52
121 a 150 dias	2.205	2,10	1.711	1,02
151 a 180 dias	2.205	2,10	789	0,47
Acima de 180 dias	30.471	29,07	4.637	2,76
Total	104.837	100,00	168.070	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	329.465	23,52	323	57,78
31 a 60 dias	25.012	1,79	23	4,11
61 a 90 dias	105.420	7,53	59	10,55
91 a 120 dias	70.635	5,04	28	5,01
121 a 150 dias	58.294	4,16	26	4,65
151 a 180 dias	52.213	3,73	18	3,22
181 a 360 dias	213.059	15,21	43	7,69
Acima de 360 dias	546.678	39,03	39	6,98
Total	1.400.776	100,00	559	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.