

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Janeiro de 2026

 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	20/01/2026	20/01/2026	-	-
PU	20,48124501	20,92677246	-	-
Juros Ordinário	11,11196094	12,10547392	-	-
Juros Extraordinário	0,00000000	0,00000000	-	-
Amortização Ordinária	6,62417797	6,35018520	-	-
Amortização Extraordinária	2,74510610	2,47111334	-	-
PMT	575.010,95	587.519,14	-	-
Juros Ordinário	311.968,30	339.861,18	-	-
Juros Extraordinário	0,00	0,00	-	-
Amortização Ordinária	185.973,80	178.281,45	-	-
Amortização Extraordinária	77.068,85	69.376,51	-	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª	3ª	4ª
Data	20/02/2026	20/02/2026	-	-
PU	18,90551608	19,79584030	-	-
Juros Ordinário	12,16104125	13,25731364	-	-
Juros Extraordinário	0,00000000	0,00000000	-	-
Amortização Ordinária	6,74447483	6,53852666	-	-
Amortização Extraordinária	0,00000000	0,00000000	-	-
PMT	530.772,36	555.768,22	-	-
Juros Ordinário	341.421,23	372.199,08	-	-
Juros Extraordinário	0,00	0,00	-	-
Amortização Ordinária	189.351,13	183.569,14	-	-
Amortização Extraordinária	0,00	0,00	-	-

Saldo Devedor

	1ª	2ª	3ª	4ª
Quantidade	28.075	28.075	-	-
Preço Unitário	890,64514636	891,60710721	-	-
Saldo Devedor	25.004.862,48	25.031.869,53	-	-

Movimentações

	R\$	
Total - Saldo Inicial	492.315	
(+) Liquidação	0	
(+) Recebimento de Cessão	1.741.619	
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0	
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0	
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	29	
(+) Resgate da Aplicação	279.590	
(-) Despesas	(47.364)	
(-) Iniciais	0	
(-) Recorrentes	(47.364)	
(-) Extraordinárias	0	
(-) Pagamento do CRI	(1.162.530)	
(-) Liberação para Obra	0	
(-) Repasse para Terrenistas	(517.281)	
(-) Liberação para a Cedente	0	
(-) Aplicação de Recursos	(79.707)	
(-) Compra de Lastro	0	
Total - Saldo Final	706.670	

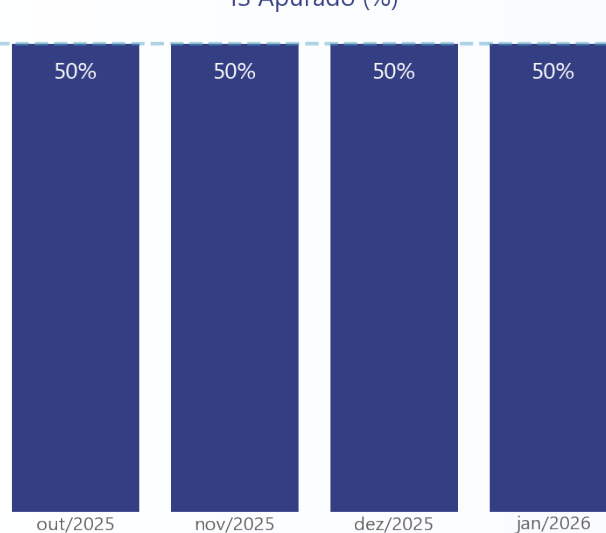
Saldo Inicial Entradas Saídas Saldo Final

Fundo de Reserva

	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	2.300.280
Rendimento (+)	26.238
Resgate (-)	(156.590)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	2.169.929
Saldo Mínimo	2.129.330
Situação	Enquadrado

Índice de Subordinação - IS

IS Apurado	50%
IS Mínimo	50%
Situação	Enquadrado
Variáveis para Cálculo:	
Saldo CRI Subordinado	R\$ 25.031.870
Saldo CRI Sênior	R\$ 25.004.862

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
Recebimentos Antecipados
Aporte
Total Previsto para o Mês (Elegível)
Parque Jardins
Cidade Nova
Proporção Fluxo Mensal
PMT Ordinário
Despesas Recorrentes

R\$ 417.672

R\$ 70.650

R\$ 0

R\$ 1.024.341

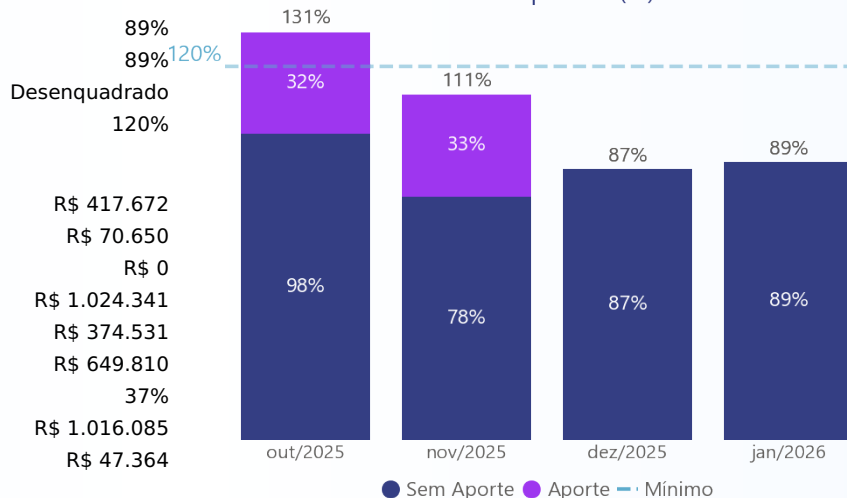
R\$ 374.531

R\$ 649.810

37%

R\$ 1.016.085

R\$ 47.364

RGFM Apurado (%)

Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD
RGSD Apurado
RGSD Mínimo
Situação
Variáveis para Cálculo:
VP Créditos Elegíveis
Parque Jardins
Cidade Nova
Proporção Saldo Devedor
Saldo Devedor do CRI
Fundo de Reserva

149%

120%

Enquadrado

R\$ 66.648.469

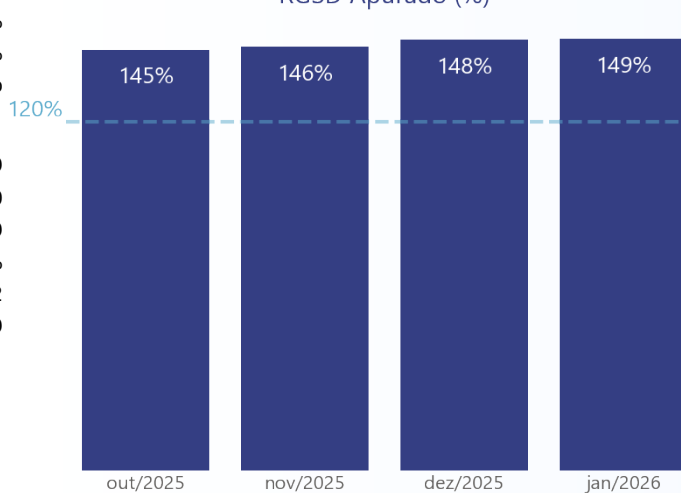
R\$ 27.893.960

R\$ 38.754.509

42%

R\$ 50.036.732

R\$ 2.169.929

RGSD Apurado (%)

Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal
R\$ 47.276.709
Elegíveis

44.254.886

Inelegíveis

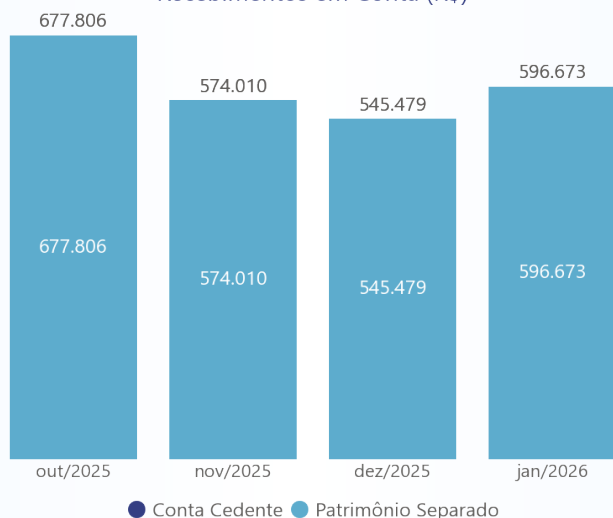
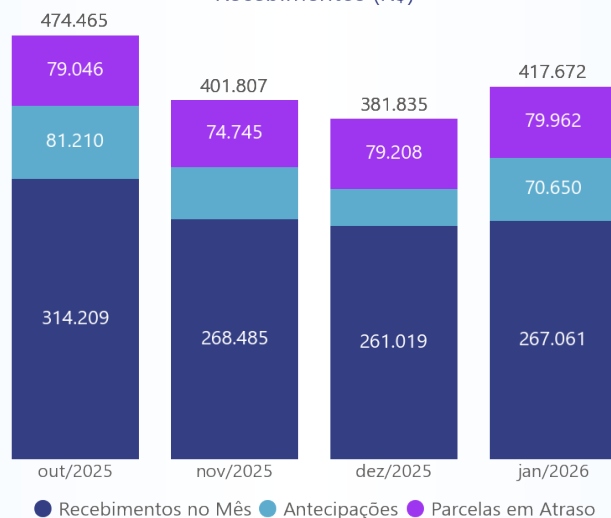
3.021.823

Saldo Devedor da Carteira Full - VP
R\$ 29.875.961
Elegíveis

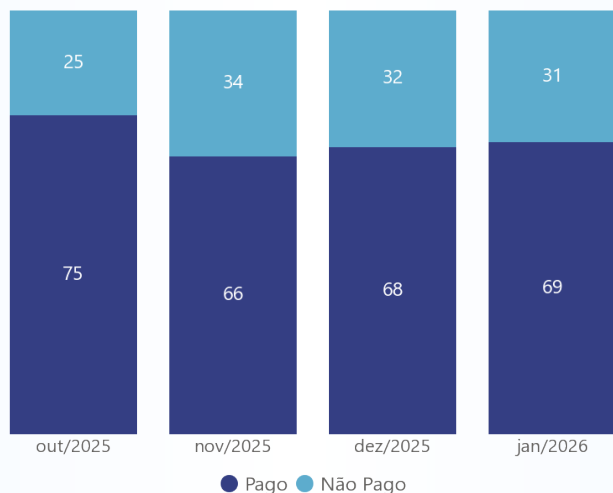
27.893.960

Inelegíveis

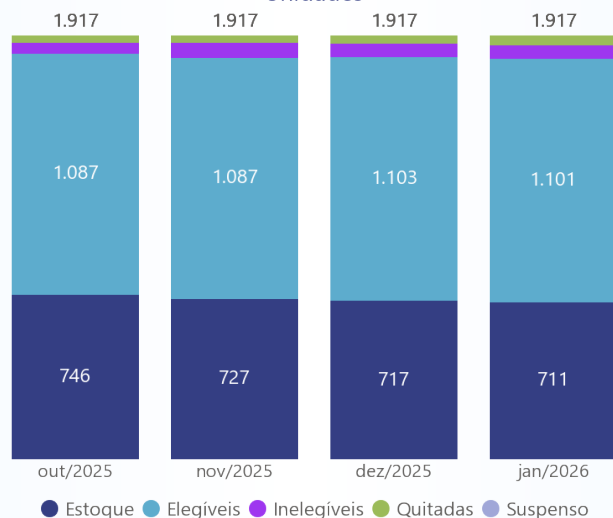
1.982.001

Recebimentos em Conta (R\$)

Recebimentos (R\$)


Análise do Mês - Realizado (%)



Unidades


Inadimplência - R\$
R\$ 592.104
Elegíveis

284.651

Inelegíveis

307.453

Inadimplência - Contratos
375
Elegíveis

315

Inelegíveis

60

Negociações - Mês
35
Distratos

10

Vendas

16

Quitados

9

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	15.551	22,01	28.351	35,46
31 a 60 dias	6.296	8,91	24.354	30,46
61 a 90 dias	1.928	2,73	13.910	17,40
91 a 120 dias	996	1,41	7.291	9,12
121 a 150 dias	1.167	1,65	3.069	3,84
151 a 180 dias	707	1,00	965	1,21
Acima de 180 dias	44.004	62,28	2.022	2,53
Total	70.650	100,00	79.962	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	70.584	11,92	150	40,00
31 a 60 dias	63.015	10,64	75	20,00
61 a 90 dias	107.185	18,10	63	16,80
91 a 120 dias	43.866	7,41	27	7,20
121 a 150 dias	40.062	6,77	22	5,87
151 a 180 dias	22.558	3,81	9	2,40
181 a 360 dias	85.611	14,46	18	4,80
Acima de 360 dias	159.222	26,89	11	2,93
Total	592.103	100,00	375	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\$ 676.032

Recebimentos Antecipados

R\$ 75.383

Aporte

R\$ 0

Total Previsto para o Mês (Elegível)

R\$ 1.024.341

Parque Jardins

R\$ 374.531

Cidade Nova

R\$ 649.810

Proporção Fluxo Mensal

63%

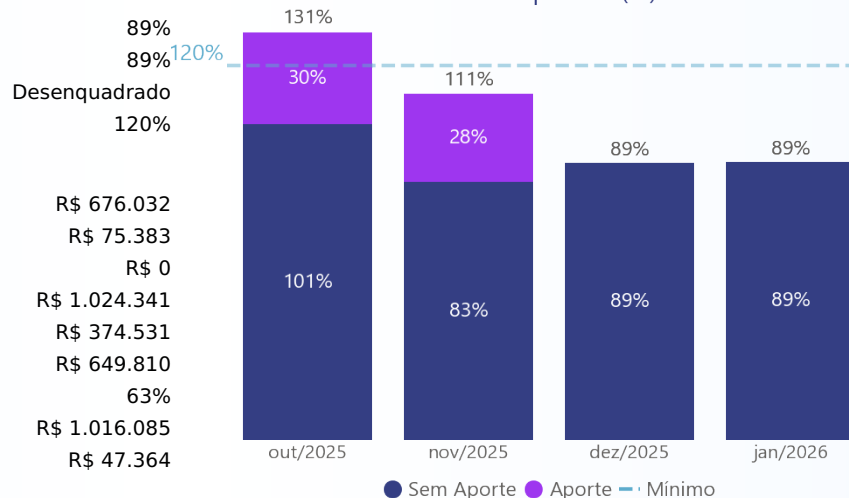
PMT Ordinário

R\$ 1.016.085

Despesas Recorrentes

R\$ 47.364

RGFM Apurado (%)



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado

144%

RGSD Mínimo

120%

Situação

Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

VP Créditos Elegíveis

R\$ 66.648.469

Parque Jardins

R\$ 27.893.960

Cidade Nova

R\$ 38.754.509

Proporção Saldo Devedor

58%

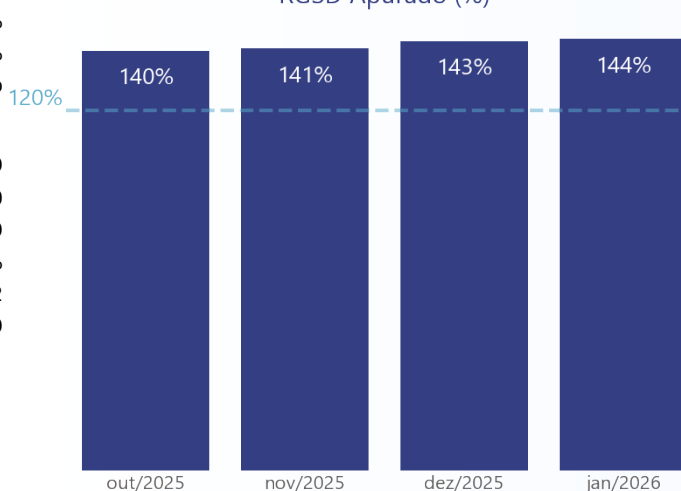
Saldo Devedor do CRI

R\$ 50.036.732

Fundo de Reserva

R\$ 2.169.929

RGSD Apurado (%)



Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal

R\$ 65.170.838

Elegíveis

58.635.794

Inelegíveis

6.535.045

Saldo Devedor da Carteira Full - VP

R\$ 43.153.803

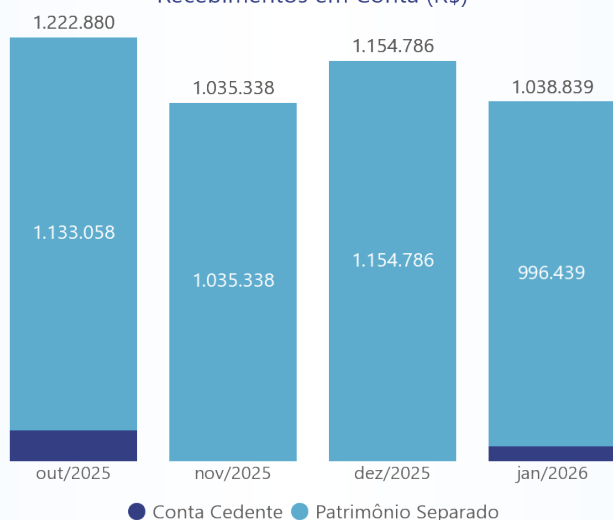
Elegíveis

38.754.509

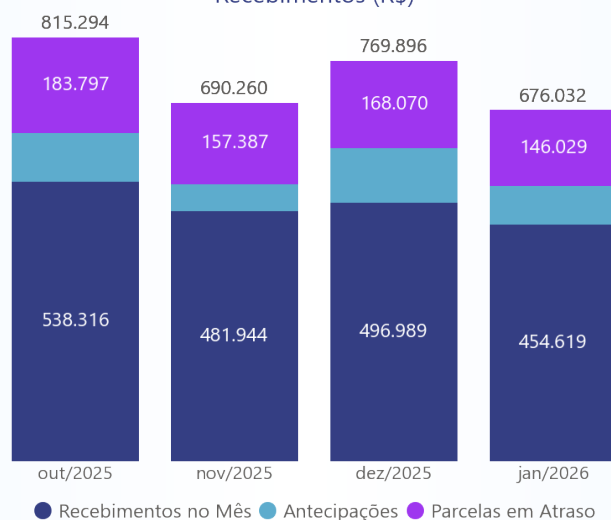
Inelegíveis

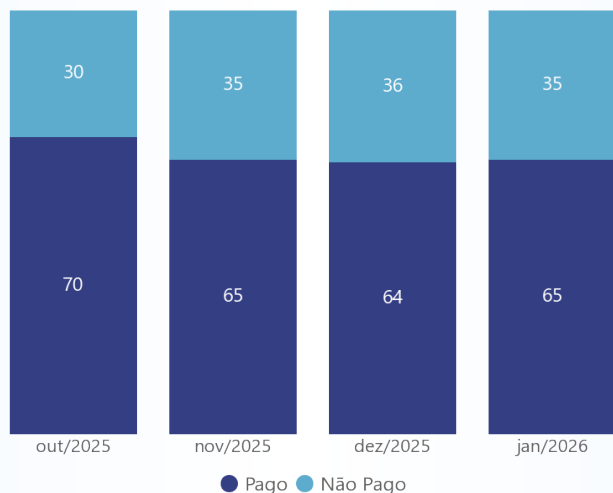
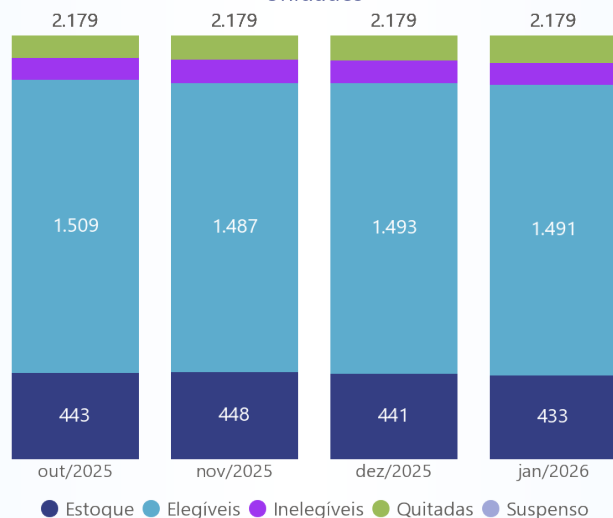
4.399.294

Recebimentos em Conta (R\$)



Recebimentos (R\$)



Análise do Mês - Realizado (%)

Unidades

Inadimplência - R\$
R\$ 1.463.190

Elegíveis 559.132
Inelegíveis 904.058

Inadimplência - Contratos
591

Elegíveis 463
Inelegíveis 128

Negociações - Mês
37

Distratos 10

Vendas 18

Quitados 9

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	28.062	37,23	53.375	36,55
31 a 60 dias	8.252	10,95	44.160	30,24
61 a 90 dias	4.162	5,52	32.455	22,23
91 a 120 dias	2.995	3,97	7.600	5,20
121 a 150 dias	2.431	3,22	1.711	1,17
151 a 180 dias	1.283	1,70	789	0,54
Acima de 180 dias	28.197	37,40	5.939	4,07
Total	75.383	100,00	146.029	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	167.391	11,44	242	40,95
31 a 60 dias	197.204	13,48	117	19,80
61 a 90 dias	109.650	7,49	67	11,34
91 a 120 dias	84.886	5,80	37	6,26
121 a 150 dias	60.169	4,11	20	3,38
151 a 180 dias	58.737	4,01	22	3,72
181 a 360 dias	225.103	15,38	47	7,95
Acima de 360 dias	560.049	38,28	39	6,60
Total	1.463.189	100,00	591	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.