

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª  
CRI - ISIN Nº BRLSECCRI045

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em  
31 de dezembro de 2025

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRLSECCRI045**

São Paulo – SP

### Opinião

---

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRLSECCRI045** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Leverage Companhia Securitizadora** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 2.

### Base para opinião

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

---

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	<p>Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.</li><li>• Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.</p>

## Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.



**BALANÇO PATRIMONIAL****PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRLSECCRI045**

(Administrado por Leverage Companhia Securitizadora)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>		<b>25.284</b>	<b>34.494</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	18.087	18.336
<b>Direitos Creditórios</b>	<b>5</b>	<b>7.197</b>	<b>16.158</b>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		7.197	16.158
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>71.708</b>	<b>63.586</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>71.708</b>	<b>63.586</b>
<b>Direitos Creditórios</b>	<b>5</b>	<b>71.708</b>	<b>63.586</b>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		71.708	63.586
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>96.992</b>	<b>98.080</b>
	<u>Nota Explicativa</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>		<b>25.284</b>	<b>25.431</b>
<b>Captação de recursos</b>	<b>6</b>	<b>7.197</b>	<b>15.908</b>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		7.197	15.908
<b>Outras obrigações</b>	<b>7</b>	<b>18.087</b>	<b>9.523</b>
Valores retidos com regime fiduciário		14.797	6.271
Credores diversos		3.281	3.248
Provisão para pagamentos a efetuar		9	4
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>71.708</b>	<b>72.649</b>
<b>Captação de recursos</b>	<b>6</b>	<b>71.708</b>	<b>72.649</b>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		71.708	72.649
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>96.992</b>	<b>98.080</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BALANÇO PATRIMONIAL****PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRLSECCRI045**

(Administrado por Leverage Companhia Securitizadora)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	31/12/2025	31/12/2024
<b>RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	12.113	11.489
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>		<b>12.113</b>	<b>11.489</b>
<b>DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>			
Juros e atualização de CRI	6	(12.113)	(11.214)
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>		<b>(12.113)</b>	<b>(11.214)</b>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>		-	275
<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Outras despesas administrativas		(259)	(171)
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>		<b>(259)</b>	<b>(171)</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Receitas Financeiras		2.346	1.629
Despesas Financeiras		(2.349)	(1.627)
<b>Total do resultado financeiro</b>		<b>(3)</b>	<b>2</b>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		262	(106)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO/EXERCÍCIO</b>		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BALANÇO PATRIMONIAL****PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRLSECCRI045**

(Administrado por Leverage Companhia Securitizadora)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	31/12/2025	31/12/2024
<b>FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO</b>			
<b>ENTRADAS DE CAIXA</b>			
(+) Integralização dos CRI	6	-	94.323
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	12.952	26.068
(+) Outros recebimentos		16.842	448
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		1.987	1.374
<b>Total das entradas de caixa</b>		<b>31.781</b>	<b>122.213</b>
<b>SAIDAS DE CAIXA</b>			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	<b>(21.765)</b>	<b>(16.980)</b>
Amortização do principal		(13.527)	(10.927)
Juros		(8.238)	(6.053)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	-	(79.434)
(-) Pagamento de despesas	8	(258)	(166)
(-) Pagamento de despesas iniciais		-	(330)
(-) Outros pagamentos		-	(6.967)
(-) Liberação de Fundos		(10.007)	-
<b>Total das saídas de caixa</b>		<b>(32.030)</b>	<b>(103.877)</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>		<b>(249)</b>	<b>18.336</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do período/exercício		18.336	-
No fim do período/exercício		18.087	18.336
<b>Redução/Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(249)</b>	<b>18.336</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

### 1. Contexto operacional

A Leverage Companhia Securitizadora (“Companhia”), constituída em 26 de outubro de 2022, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, conjunto 21, Bela Vista, CEP 01310-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”).

A Companhia tem por objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente (“Créditos”); (ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), Debêntures, ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior; (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados; (iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos; (v) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos; (vi) A emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos; (vii) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos; (viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos; (ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos; (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais; (xi) a participação em outras sociedades.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- (a) Datas de início e término da emissão: 14 de fevereiro de 2024 a 22 de julho de 2037.
- (b) Códigos do Ativo: 1ª Série (Sênior) – BRLSECCRI045
- (c) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em Nota comercial, conforme descrito na nota explicativa 5.
- (d) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- (e) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- (f) Garantias envolvidas na estrutura da securitização e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) CF; (iv) AFP; e (v) Fundos.

## **PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045**

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

### **2. Base de preparação**

#### 2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

A demonstração financeira do Patrimônio Separado da Série 1 da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme os requerimentos da Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas na sua gestão.

#### 2.2 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O Patrimônio Separado elabora suas demonstrações financeiras, exceto as demonstrações de fluxo de caixa utilizando a contabilização pelo regime de competência.

#### 2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

#### 2.4 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados**

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras vinculadas a patrimônios separados.

#### **a) Moeda estrangeira**

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

## PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

### **c) Instrumentos financeiros**

#### *c.1) Ativos financeiros não derivativos*

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

#### *c.2) Passivos financeiros não derivativos*

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

### **d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)**

#### *Ativos financeiros*

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward looking*).

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

## PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

### Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) CF; (iv) AFP; e (v) Fundos.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores; (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento; e (iii) custos estimados com execução das garantias.

### Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

## e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

### Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

### Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão - que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

## PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

### *Passivos contingentes*

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

### f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas é formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas entre outras) auferidas as carteiras de recebíveis imobiliários.

São reconhecidas quando existe evidencia convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita ou despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

### g) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados, as demonstrações do valor adicionado (DVA), não é requerida pela Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

### h) Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com a Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

### i) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

## 4. Caixa e equivalente de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Banco Conta Movimento	-	89
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	34	18.247
Aplicação automática	18.053	-
<b>Total</b>	<b><u>18.087</u></b>	<b><u>18.336</u></b>

As aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata.

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045**

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

**5. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários**

**a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários**

Emissão lastreada em Nota comercial do segmento de Título de Dívida, custodiados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., e regime fiduciário a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo a 1ª série da 4ª Emissão da Companhia.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa na 6.

	<u>31/12/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>79.744</b>	
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	-	94.323
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	12.113	11.489
(-) Recebimento de direitos creditórios	(12.952)	(26.068)
<b>Saldo Final</b>	<b>78.905</b>	<b>79.744</b>

(i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 94.304, a diferença entre o valor integralizado financeiramente e a emissão é a atualização do Preço Unitário até o dia da integralização no montante de R\$ 19 valor pago na cessão foi de R\$ 79.434 e o valor remanescente de R\$ 14.889 foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas e reserva.

**b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas**

**Créditos vinculados**

**a. por prazo de vencimento**

	<u>31/12/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
i. até 30 dias	794	1.314
ii. de 31 a 60 dias	589	1.388
iii. de 61 a 90 dias	591	1.378
iv. de 91 a 120 dias	564	1.383
v. de 121 a 150 dias	557	1.377
vi. de 151 a 180 dias	554	1.412
vi. de 181 a 360 dias	3.548	7.906
vii. acima de 361 dias	71.708	63.586
<b>Total</b>	<b>78.905</b>	<b>79.744</b>
<b>Circulante</b>	<b>7.197</b>	<b>16.158</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>71.708</b>	<b>63.586</b>
<b>Total</b>	<b>78.905</b>	<b>79.744</b>

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045**

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Emissora, não há perdas estimadas a serem constituídas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia de alienação fiduciária dos imóveis e os créditos vinculados em regime fiduciário.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Série: 1ª

Mês	2025	2024
Janeiro	704	-
Fevereiro	705	-
Março	698	-
Abril	713	309
Maio	715	263
Junho	693	77
Julho	683	254
Agosto	672	211
Setembro	665	169
Outubro	661	370
Novembro	664	519
Dezembro	673	555
<b>Total</b>	<b>8.246</b>	<b>2.727</b>

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios.

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045**

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

**6. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Emissão da Série 1ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

<b>Movimentação do CRI</b>		
	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>88.557</b>	<b>-</b>
(+) Emissões	-	94.323
(+) Juros e atualização de CRI	12.113	11.214
(-) Juros pagos	(8.238)	(6.053)
(-) Amortizações	(13.527)	(10.927)
<b>Saldo Final</b>	<b>78.905</b>	<b>88.557</b>

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

**a) Valores relativos a cada série e às suas principais respectivas características**

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	138 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 78.905 (R\$ 88.557 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	10,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

**b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado**

Os certificados integrantes da 1ª série referem-se à classe sênior.

**c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício**

Em 10 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A Obrigação de Registrar as CCI até o dia 15 de maio de 2025, com base nos dados do mês de abril, sob pena de aumento da taxa de remuneração dos CRI em 50 bps a partir de 15 de maio de 2025 (inclusive) e até a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento da referida obrigação;

## PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

- A Obrigação de Recompôr a Razão de Garantia até o dia 15 de maio de 2025, com base nos dados do mês de abril, sob pena aumento da taxa de remuneração dos CRI em 50 bps a partir de 15 de maio de 2025 (inclusive) e até a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento da referida obrigação, observado que, caso o descumprimento persista até 15 de setembro de 2025, com base em dados do mês de agosto, a Securitizadora deverá convocar uma nova Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures; e
- A Obrigação de registrar as CCI Garantia remanescentes até o dia 15 de julho de 2025, com base nos dados do mês de junho, sob pena de aumento da taxa de remuneração dos CRI em 50 bps a partir de 15 de julho de 2025 (inclusive) e até a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento da referida obrigação, observado que, caso o descumprimento persista até 15 de setembro de 2025, com base em dados do mês de agosto, a Securitizadora deverá convocar uma nova Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures. Para fins da verificação do cumprimento das obrigações constantes dos itens (i) e (iii) acima, não deverão ser consideradas as CCI Garantia que representem créditos inadimplidos e cujo processo de recuperação já tenha resultado no ajuizamento das respectivas ações de consignação em pagamento. Em 15 de maio e em 15 de julho de 2025, a Securitizadora deverá divulgar comunicado ao mercado informando o resultado das respectivas verificações e eventual aplicação de aumento na taxa de remuneração dos CRI. A título de esclarecimento, enquanto persistir qualquer dos inadimplementos acima mencionados, as liberações de recursos do Patrimônio Separado à Devedora ficarão vedadas, com exceção das liberações dos recursos do Fundo de Registro de CCI nos termos dos Documentos da Operação

### 7. Outras obrigações

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fundo de Despesas	303	429
Fundo de Reserva	1.089	957
Fundo de Obras	-	668
Fundo de Despesas Flat	1	1
Fundo de Despesas Extraordinárias	44	38
Fundo de Garantias	3.234	2.262
Fundo de descasamento	593	662
Fundo de Registro CCI	348	1.254
Provisão para pagamentos a efetuar	9	4
Outros Passivos	3.281	3.248
<b>Total</b>	<b><u>8.902</u></b>	<b><u>9.523</u></b>

### 8. Principais prestadores de serviço

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045**

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Exercício	
			2025	2024
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	96	75
Contabilidade	Link Consultoria Contábil	Mensal	4	2
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BLB Auditores Independentes SP.	Anual	3	-
Serviços de informática	SERASA	Mensal	2	1
Publicidade	LUZ PUBLICIDADE SP SUL LTDA	Semestral	2	1
Custo CETIP	B3 Brasil Bolsa Balcão	Mensal	13	-
Agente de Liquidação	Vórtx	Anual	5	-
Custo CETIP	Vórtx	Anual	3	11
Agente Fiduciário	Vórtx		20	12
Gestão e administração	Leverage Companhia Securitizadora	Mensal	79	65
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Semestral	2	-
<b>Total</b>			<b>229</b>	<b>167</b>

**9. Classificação de risco da emissão**

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

**10. Relacionamento com os auditores independentes**

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Brasil Auditores Independentes SP, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRLSECCRI045**

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de fevereiro de 2024 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

**11. Eventos subsequentes**

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.