

## Características Gerais da Emissão

|                           |                         |                                       |                      |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Número da Emissão</b>  | 45ª Emissão             | <b>Tipo de Oferta</b>                 | Registro Automático  |
| <b>Tipo</b>               | CRI                     | <b>Lastro</b>                         | CCI e Nota Comercial |
| <b>Data da Emissão</b>    | 01/08/2025              | <b>Concentração</b>                   | Concentrado          |
| <b>Companhia Emissora</b> | Leverage                | <b>Segmento(s)</b>                    | Loteamento           |
| <b>Coordenador Líder</b>  | Vórtx DTVM              | <b>Aval</b>                           | Sim                  |
| <b>Agente Fiduciário</b>  | Vórtx DTVM              | <b>Cessão Fiduciária</b>              | Sim                  |
| <b>Custodiante</b>        | Vórtx DTVM              | <b>Alienação Fiduciária de Cotas</b>  | Sim                  |
| <b>Escriturador</b>       | Vórtx DTVM              | <b>Alienação Fiduciária de Imóvel</b> | Sim                  |
| <b>Liquidante</b>         | Vórtx DTVM              | <b>Coobrigação</b>                    | Sim                  |
| <b>Regime Fiduciário</b>  | Sim                     | <b>Fiança</b>                         | Sim                  |
| <b>Público Alvo</b>       | Investidor Profissional | <b>Fundo de Reserva</b>               | Sim                  |
|                           |                         | <b>Fundo de Obra</b>                  | Sim                  |

|                                         |            |           |
|-----------------------------------------|------------|-----------|
| <b>Série</b>                            | <b>1ª</b>  | <b>2ª</b> |
| <b>Código IF</b>                        | 25H3909840 | -         |
| <b>Subordinação</b>                     | Sênior     | -         |
| <b>Data da 1ª Liquidação</b>            | 28/08/2025 | -         |
| <b>Data de Vencimento</b>               | 24/08/2035 | -         |
| <b>Indexador</b>                        | IPCA       | -         |
| <b>Indexador (%)</b>                    | 100,00%    | -         |
| <b>Taxa de Juros   Sobretaxa (a.a.)</b> | 14,00%     | -         |
| <b>Atualização Monetária</b>            | Sim        | -         |
| <b>Carência de Principal</b>            | Não        | -         |
| <b>Carência de Juros</b>                | Não        | -         |
| <b>Quantidade Total Emitida</b>         | 15.000     | -         |
| <b>Quantidade Total Integralizada</b>   | 7.530      | -         |
| <b>Valor Total da Oferta</b>            | 15.000.000 | -         |

## Pagamento aos Investidores

|                                   |             |           |
|-----------------------------------|-------------|-----------|
| <b>Pagamento aos Investidores</b> | <b>1ª</b>   | <b>2ª</b> |
| <b>Data</b>                       | 24/12/2025  | -         |
| <b>PU</b>                         | 26,45356143 | -         |
| <b>Juros Ordinário</b>            | 9,99979959  | -         |
| <b>Juros Extraordinário</b>       | 0,00000000  | -         |
| <b>Amortização Ordinária</b>      | 16,45376184 | -         |
| <b>Amortização Extraordinária</b> | 0,00000000  | -         |
| <b>PMT</b>                        | 142.928,59  | -         |
| <b>Juros Ordinário</b>            | 54.028,92   | -         |
| <b>Juros Extraordinário</b>       | 0,00        | -         |
| <b>Amortização Ordinária</b>      | 88.899,68   | -         |
| <b>Amortização Extraordinária</b> | 0,00        | -         |

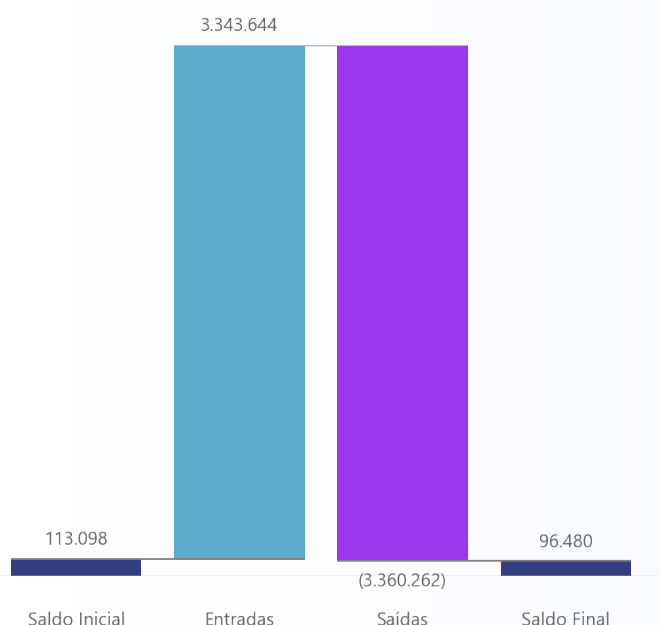
|                                   |             |           |
|-----------------------------------|-------------|-----------|
| <b>Calendário de Eventos</b>      | <b>1ª</b>   | <b>2ª</b> |
| <b>Data</b>                       | 26/01/2026  | -         |
| <b>PU</b>                         | 31,82518871 | -         |
| <b>Juros Ordinário</b>            | 10,34046264 | -         |
| <b>Juros Extraordinário</b>       | 0,00000000  | -         |
| <b>Amortização Ordinária</b>      | 20,90913245 | -         |
| <b>Amortização Extraordinária</b> | 0,57559362  | -         |
| <b>PMT</b>                        | 239.643,67  | -         |
| <b>Juros Ordinário</b>            | 77.863,68   | -         |
| <b>Juros Extraordinário</b>       | 0,00        | -         |
| <b>Amortização Ordinária</b>      | 157.445,77  | -         |
| <b>Amortização Extraordinária</b> | 4.334,22    | -         |

## Saldo Devedor

|                | 1ª           | 2ª |
|----------------|--------------|----|
| Quantidade     | 7.530        | -  |
| Preço Unitário | 942,44050867 | -  |
| Saldo Devedor  | 7.096.577,03 | -  |

## Movimentações

|                                        | R\$         |  |
|----------------------------------------|-------------|--|
| Total - Saldo Inicial                  | 113.098     |  |
| (+) Liquidação                         | 3.004.509   |  |
| (+) Recebimento de Cessão              | 221.462     |  |
| (+) Recebimento da Cedente (Repasse)   | 0           |  |
| (+) Recebimento da Cedente (Aporte)    | 0           |  |
| (+) Rentabilidade Líquida da Aplicação | 3           |  |
| (+) Resgate da Aplicação               | 117.671     |  |
| (-) Despesas                           | (38.824)    |  |
| (-) Iniciais                           | 0           |  |
| (-) Recorrentes                        | (38.824)    |  |
| (-) Extraordinárias                    | 0           |  |
| (-) Pagamento do CRI                   | (142.929)   |  |
| (-) Liberação para Obra                | (1.454.094) |  |
| (-) Repasse para Terrenistas           | 0           |  |
| (-) Liberação para a Cedente           | 0           |  |
| (-) Aplicação de Recursos              | (1.724.414) |  |
| (-) Compra de Lastro                   | 0           |  |
| Total - Saldo Final                    | 96.480      |  |



## Fundo de Reserva

|                  | R\$           |
|------------------|---------------|
| Saldo Inicial    | 503.622       |
| Rendimento (+)   | 16.108        |
| Resgate (-)      | (507.010)     |
| Recomposição (+) | 0             |
| Saldo Final      | 12.720        |
| Saldo Mínimo     | 576.901       |
| Situação         | Desenquadrado |

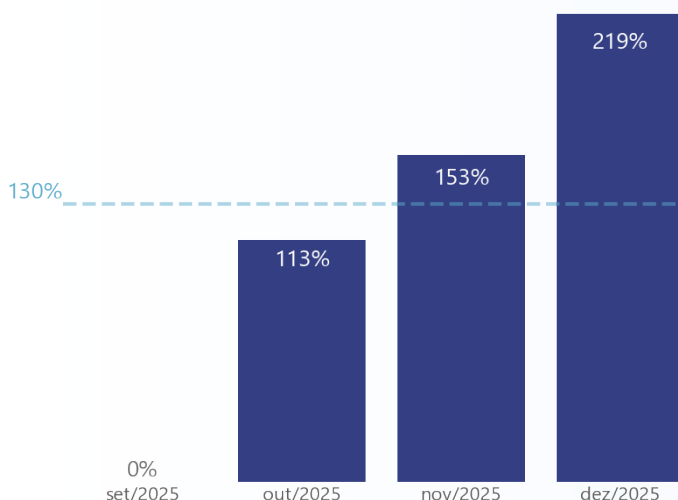
## Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

|          |            |
|----------|------------|
| Apurado  | 219%       |
| Mínimo   | 130%       |
| Situação | Enquadrado |

### Variáveis para Cálculo:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| DCm-1                   | R\$ 256.063 |
| Jardins Maranguape      | R\$ 147.537 |
| Portal do Cedro         | R\$ 108.526 |
| PFM                     | 100%        |
| PMTm Ordinário (Lastro) | R\$ 116.668 |
| Jardins Maranguape      | R\$ 29.150  |
| Portal do Cedro         | R\$ 87.519  |

### RGFM Apurado (%)

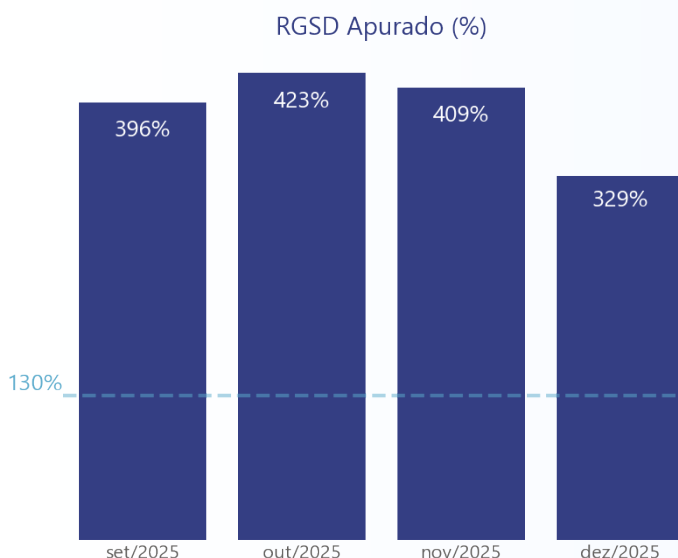


## Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>RGSD Apurado</b> | 329%       |
| <b>RGSD Mínimo</b>  | 130%       |
| <b>Situação</b>     | Enquadrado |

### Variáveis para Cálculo:

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| <b>Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)</b> | R\$ 23.381.762 |
| <b>Jardins Maranguape</b>                | R\$ 15.133.720 |
| <b>Portal do Cedro</b>                   | R\$ 8.248.041  |
| <b>Saldo Devedor (Lastro)</b>            | R\$ 4.156.445  |
| <b>Jardins Maranguape</b>                | R\$ 1.038.491  |
| <b>Portal do Cedro</b>                   | R\$ 3.117.954  |
| <b>Saldo Devedor (CRI)</b>               | R\$ 7.096.577  |
| <b>PSD</b>                               | 100%           |



## Jardins Maranguape

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal</b> | <b>R\$ 26.232.394</b> |
| <b>Elegíveis</b>                                | 26.149.495            |
| <b>Inelegíveis</b>                              | 82.899                |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <b>Fundo de Obra</b>        | <b>R\$</b> |
| <b>Saldo Inicial</b>        | 0          |
| <b>Rendimento (+)</b>       | 0          |
| <b>Resgate (-)</b>          | 0          |
| <b>Recomposição (+)</b>     | 0          |
| <b>Saldo Final</b>          | 0          |
| <b>Remanescente de Obra</b> | 8.052.987  |

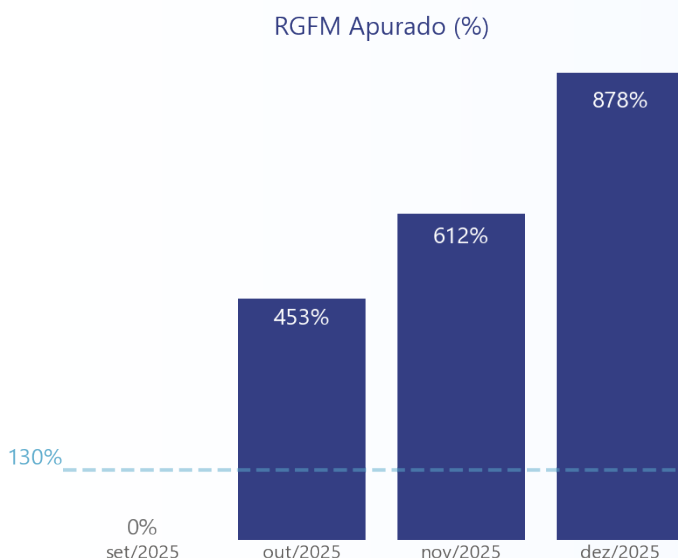
|                                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo Devedor da Carteira Full - VP</b> | <b>R\$ 15.182.799</b> |
| <b>Elegíveis</b>                           | 15.133.720            |
| <b>Inelegíveis</b>                         | 49.079                |

## Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>Apurado</b>  | 878%       |
| <b>Mínimo</b>   | 130%       |
| <b>Situação</b> | Enquadrado |

### Variáveis para Cálculo:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| <b>DCm-1</b>                   | R\$ 256.063 |
| <b>Jardins Maranguape</b>      | R\$ 147.537 |
| <b>Portal do Cedro</b>         | R\$ 108.526 |
| <b>PFM</b>                     | 58%         |
| <b>PMTm Ordinário (Lastro)</b> | R\$ 116.668 |
| <b>Jardins Maranguape</b>      | R\$ 29.150  |
| <b>Portal do Cedro</b>         | R\$ 87.519  |



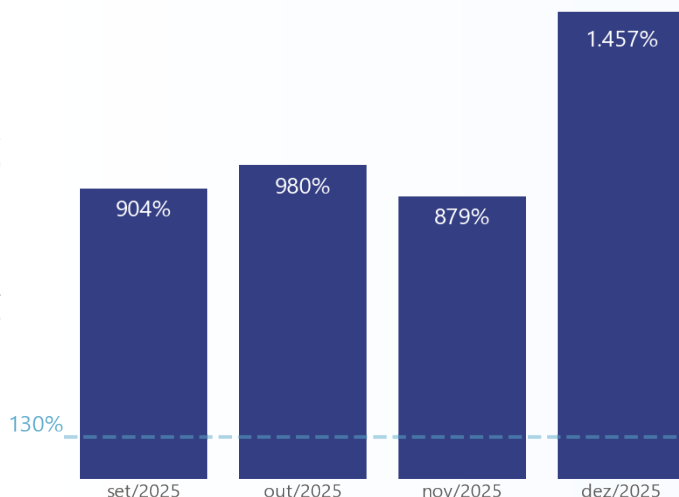
## Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

**RGSD Apurado** 1.457%  
**RGSD Mínimo** 130%  
**Situação** Enquadrado

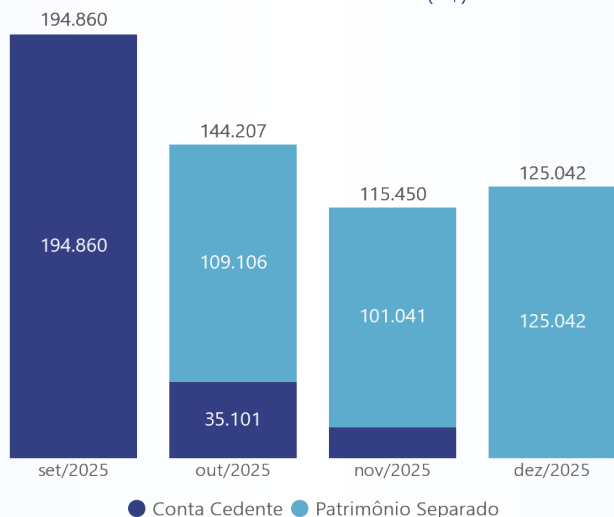
### Variáveis para Cálculo:

**Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)** R\$ 23.381.762  
**Jardins Maranguape** R\$ 15.133.720  
**Portal do Cedro** R\$ 8.248.041  
**Saldo Devedor (Lastro)** R\$ 4.156.445  
**Jardins Maranguape** R\$ 1.038.491  
**Portal do Cedro** R\$ 3.117.954  
**Saldo Devedor (CRI)** R\$ 7.096.577  
**PSD** 15%

## RGSD Apurado (%)

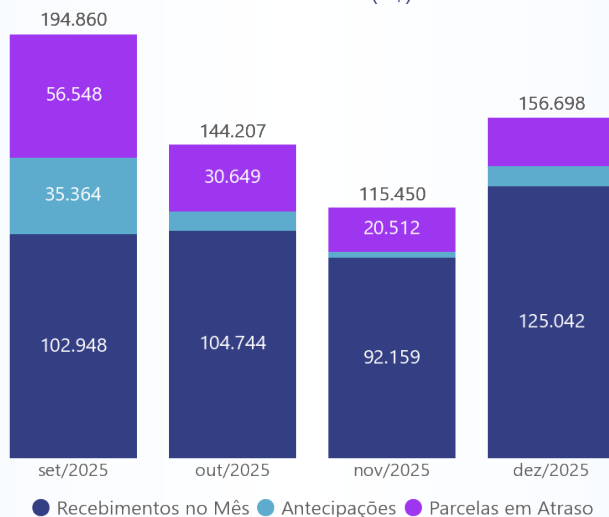


## Recebimentos em Conta (R\$)



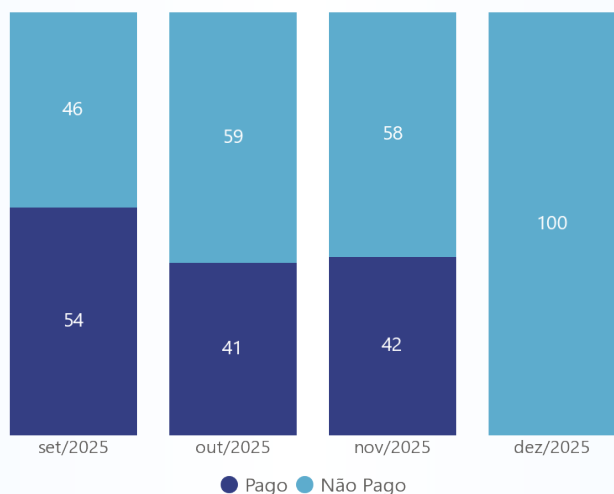
● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

## Recebimentos (R\$)



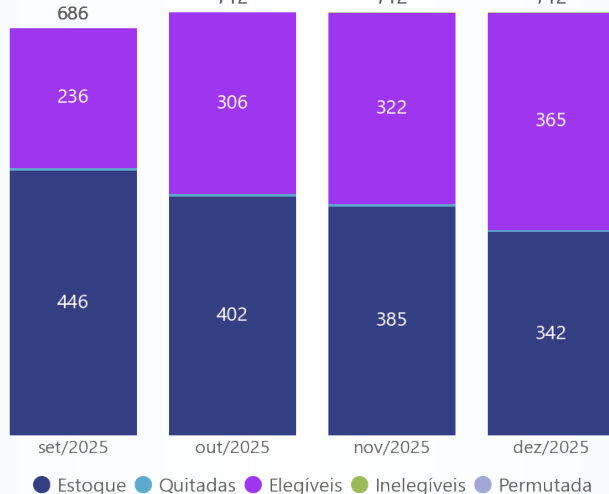
● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

## Análise do Mês - Realizado (%)



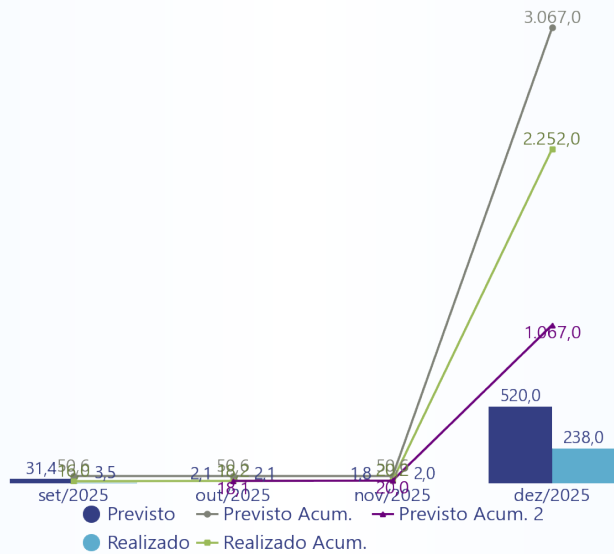
● Pago ● Não Pago

## Unidades

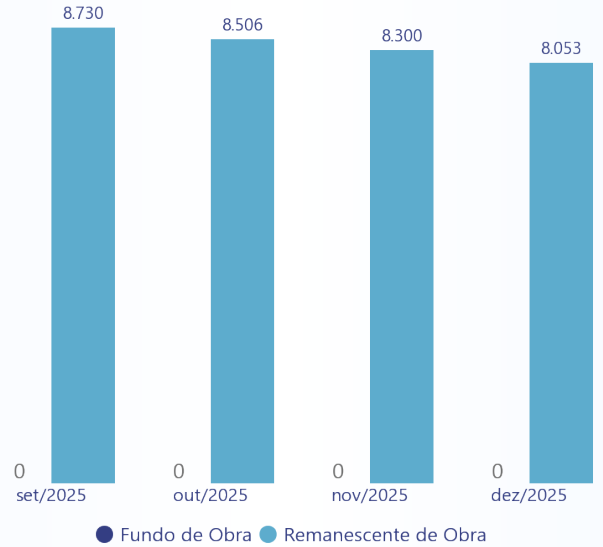


● Estoque ● Quitadas ● Elegíveis ● Inelegíveis ● Permutada

Evolução da Obra (%)



Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



## Inadimplância - R\$

R\$ 98.449

Elegíveis

96.965

Inelegíveis

1.484

## Inadimplância - Contratos

72

Elegíveis

71

Inelegíveis

1

## Negociações - Mês

69

Distratos

10

Vendas

59

Quitados

0

| Recebimentos      | Antecipações (R\$) | Antecipações (%) | Parcelas em Atraso (R\$) | Parcelas em Atraso (%) |
|-------------------|--------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| 1 a 30 dias       | 4.968              | 54,23            | 14.293                   | 63,54                  |
| 31 a 60 dias      | 586                | 6,40             | 6.591                    | 29,30                  |
| 61 a 90 dias      | 1.283              | 14,01            | 848                      | 3,77                   |
| 91 a 120 dias     | 1.151              | 12,56            | 762                      | 3,39                   |
| 121 a 150 dias    | 586                | 6,40             | 0                        | 0,00                   |
| 151 a 180 dias    | 586                | 6,40             | 0                        | 0,00                   |
| Acima de 180 dias | 0                  | 0,00             | 0                        | 0,00                   |
| <b>Total</b>      | <b>9.161</b>       | <b>100,00</b>    | <b>22.495</b>            | <b>100,00</b>          |

| Inadimplância     | Valor (R\$)   | Valor (%)     | Contratos | Contratos (%) |
|-------------------|---------------|---------------|-----------|---------------|
| 1 a 30 dias       | 27.870        | 28,31         | 31        | 43,06         |
| 31 a 60 dias      | 42.994        | 43,67         | 23        | 31,94         |
| 61 a 90 dias      | 18.960        | 19,26         | 11        | 15,28         |
| 91 a 120 dias     | 7.141         | 7,25          | 6         | 8,33          |
| 121 a 150 dias    | 0             | 0,00          | 0         | 0,00          |
| 151 a 180 dias    | 1.484         | 1,51          | 1         | 1,39          |
| 181 a 360 dias    | 0             | 0,00          | 0         | 0,00          |
| Acima de 360 dias | 0             | 0,00          | 0         | 0,00          |
| <b>Total</b>      | <b>98.449</b> | <b>100,00</b> | <b>72</b> | <b>100,00</b> |

## Portal do Cedro

### Saldo Devedor da Carteira Full - Nominal

R\$ 13.495.087

Elegíveis

13.495.087

Inelegíveis

0

### Saldo Devedor da Carteira Full - VP

R\$ 8.248.041

Elegíveis

8.248.041

Inelegíveis

0

### Fundo de Obra

R\$

Saldo Inicial

0

Rendimento (+)

0

Resgate (-)

0

Recomposição (+)

0

Saldo Final

0

Remanescente de Obra

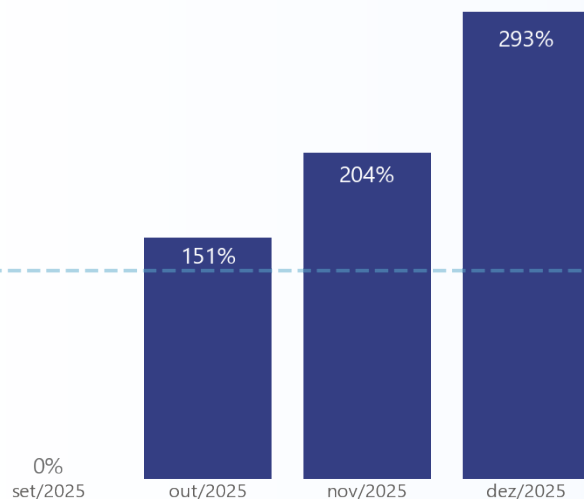
229.711

**Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>Apurado</b>  | 293%       |
| <b>Mínimo</b>   | 130%       |
| <b>Situação</b> | Enquadrado |

**Variáveis para Cálculo:**

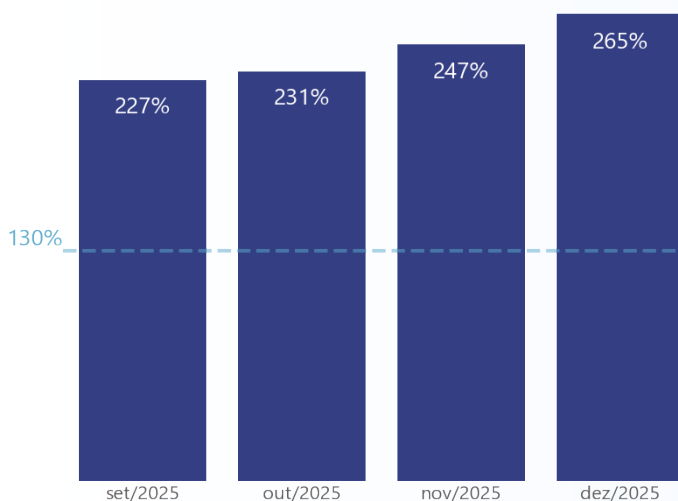
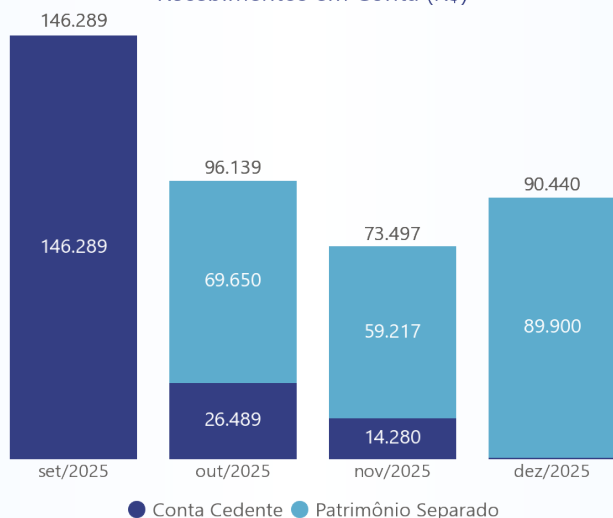
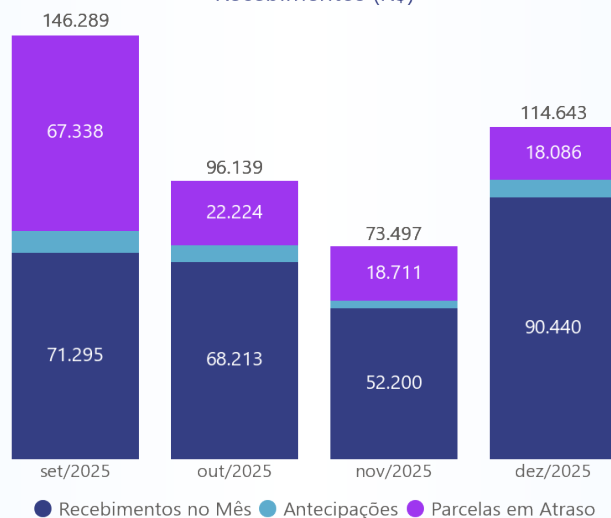
|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| <b>DCm-1</b>                   | R\$ 256.063 |
| <b>Jardins Maranguape</b>      | R\$ 147.537 |
| <b>Portal do Cedro</b>         | R\$ 108.526 |
| <b>PFM</b>                     | 42%         |
| <b>PMTm Ordinário (Lastro)</b> | R\$ 116.668 |
| <b>Jardins Maranguape</b>      | R\$ 29.150  |
| <b>Portal do Cedro</b>         | R\$ 87.519  |

**RGFM Apurado (%)**

**Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD**

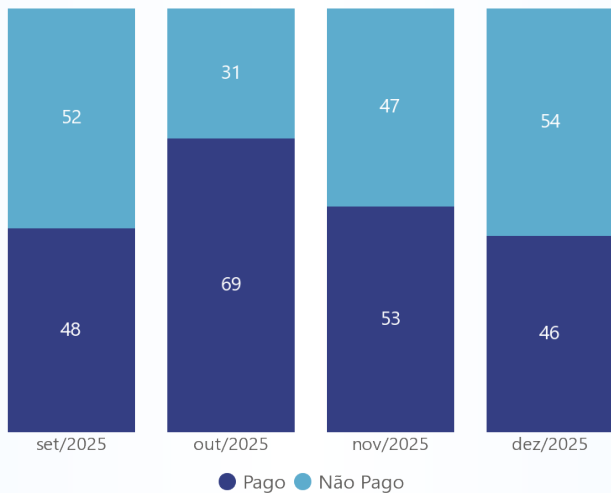
|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>RGSD Apurado</b> | 265%       |
| <b>RGSD Mínimo</b>  | 130%       |
| <b>Situação</b>     | Enquadrado |

**Variáveis para Cálculo:**

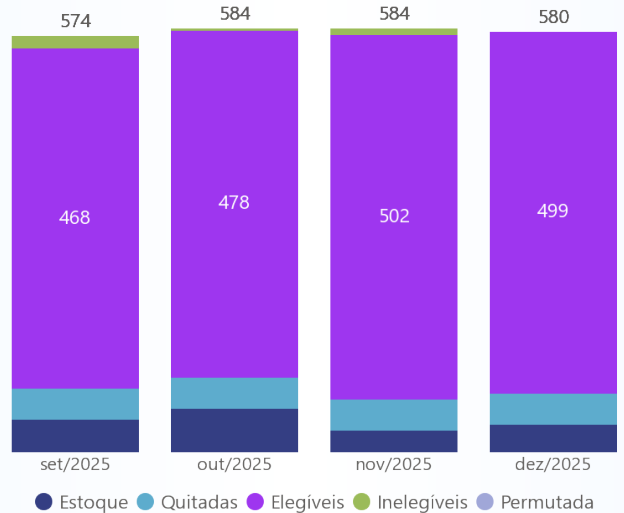
|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| <b>Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)</b> | R\$ 23.381.762 |
| <b>Jardins Maranguape</b>                | R\$ 15.133.720 |
| <b>Portal do Cedro</b>                   | R\$ 8.248.041  |
| <b>Saldo Devedor (Lastro)</b>            | R\$ 4.156.445  |
| <b>Jardins Maranguape</b>                | R\$ 1.038.491  |
| <b>Portal do Cedro</b>                   | R\$ 3.117.954  |
| <b>Saldo Devedor (CRI)</b>               | R\$ 7.096.577  |
| <b>PSD</b>                               | 44%            |

**RGSD Apurado (%)**

**Recebimentos em Conta (R\$)**

**Recebimentos (R\$)**


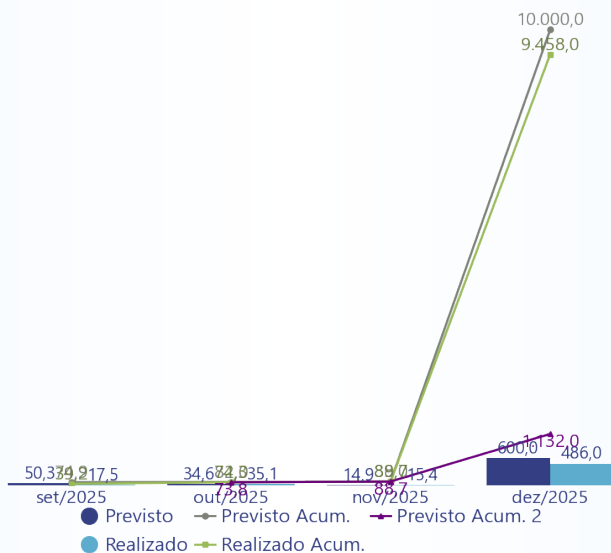
Análise do Mês - Realizado (%)



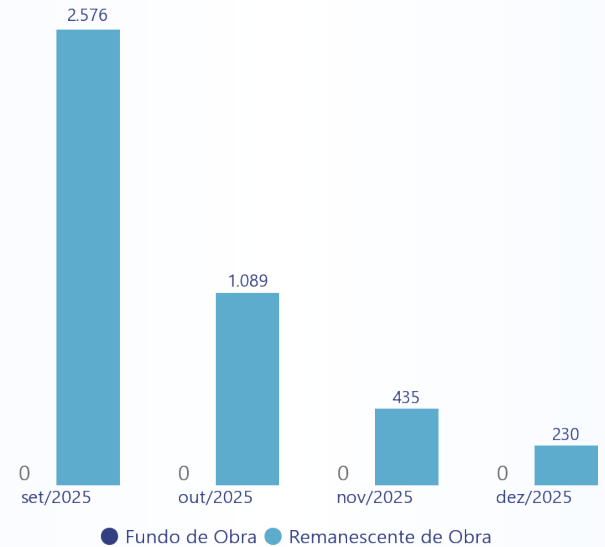
Unidades



Evolução da Obra (%)



Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



## Inadimplância - R\$

R\$ 0

Elegíveis

0

Inelegíveis

0

## Inadimplância - Contratos

0

Elegíveis

0

Inelegíveis

0

## Negociações - Mês

25

Distratos

16

Vendas

9

Quitados

0

| Recebimentos      | Antecipações (R\$) | Antecipações (%) | Parcelas em Atraso (R\$) | Parcelas em Atraso (%) |
|-------------------|--------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| 1 a 30 dias       | 2.292              | 37,47            | 15.007                   | 82,98                  |
| 31 a 60 dias      | 562                | 9,19             | 2.515                    | 13,91                  |
| 61 a 90 dias      | 326                | 5,33             | 276                      | 1,53                   |
| 91 a 120 dias     | 326                | 5,33             | 0                        | 0,00                   |
| 121 a 150 dias    | 326                | 5,33             | 0                        | 0,00                   |
| 151 a 180 dias    | 326                | 5,33             | 289                      | 1,60                   |
| Acima de 180 dias | 1.958              | 32,01            | 0                        | 0,00                   |
| <b>Total</b>      | <b>6.117</b>       | <b>100,00</b>    | <b>18.086</b>            | <b>100,00</b>          |

| Inadimplência     | Valor (R\$) | Valor (%)   | Contratos | Contratos (%) |
|-------------------|-------------|-------------|-----------|---------------|
| 1 a 30 dias       | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| 31 a 60 dias      | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| 61 a 90 dias      | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| 91 a 120 dias     | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| 121 a 150 dias    | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| 151 a 180 dias    | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| 181 a 360 dias    | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| Acima de 360 dias | 0           | 0,00        | 0         | 0,00          |
| <b>Total</b>      | <b>0</b>    | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b>   |

 **Notas aos Investidores**

<sup>1</sup> Valores unitários estão disponíveis no site <https://www.leveragesec.com.br>.

<sup>2</sup> Os pagamentos aos titulares de CRI dependerão do recebimento, pela Leverage, do pagamento do lastro e/ou das garantias, conforme o caso.

<sup>3</sup> A separação dos valores do fundo de obra ocorrerão apartir do mês de Jan/2026