

RELATÓRIO MENSAL DE ACOMPANHAMENTO

Janeiro de 2026

 Características Gerais da Emissão

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

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

 Pagamento aos Investidores

Pagamento aos Investidores	1ª	2ª
Data	26/01/2026	-
PU	31,82518871	-
Juros Ordinário	10,34046264	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	20,90913245	-
Amortização Extraordinária	0,57559362	-
PMT	239.643,67	-
Juros Ordinário	77.863,68	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	157.445,77	-
Amortização Extraordinária	4.334,22	-

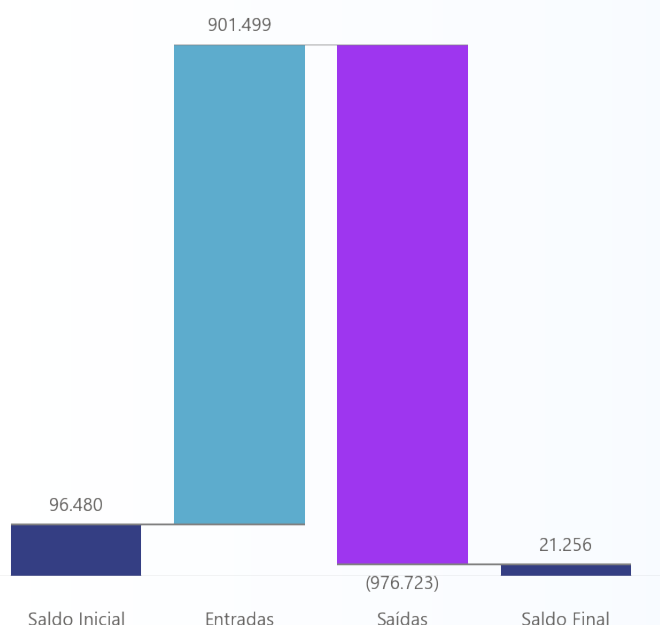
Calendário de Eventos	1ª	2ª
Data	25/02/2026	-
PU	28,85948582	-
Juros Ordinário	9,65265689	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	19,20682893	-
Amortização Extraordinária	0,00000000	-
PMT	217.311,93	-
Juros Ordinário	72.684,51	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	144.627,42	-
Amortização Extraordinária	0,00	-

Saldo Devedor

	1ª	2ª
Quantidade	7.530	-
Preço Unitário	922,89215998	-
Saldo Devedor	6.949.377,96	-

Movimentações

	R\$	
Total - Saldo Inicial	96.480	
(+) Liquidação	0	
(+) Recebimento de Cessão	203.980	
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0	
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0	
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	10	
(+) Resgate da Aplicação	697.509	
(-) Despesas	(72.899)	
(-) Iniciais	(38.184)	
(-) Recorrentes	(34.714)	
(-) Extraordinárias	0	
(-) Pagamento do CRI	(239.644)	
(-) Liberação para Obra	(452.706)	
(-) Repasse para Terrenistas	(88.474)	
(-) Liberação para a Cedente	0	
(-) Aplicação de Recursos	(123.000)	
(-) Compra de Lastro	0	
Total - Saldo Final	21.256	



Fundo de Reserva

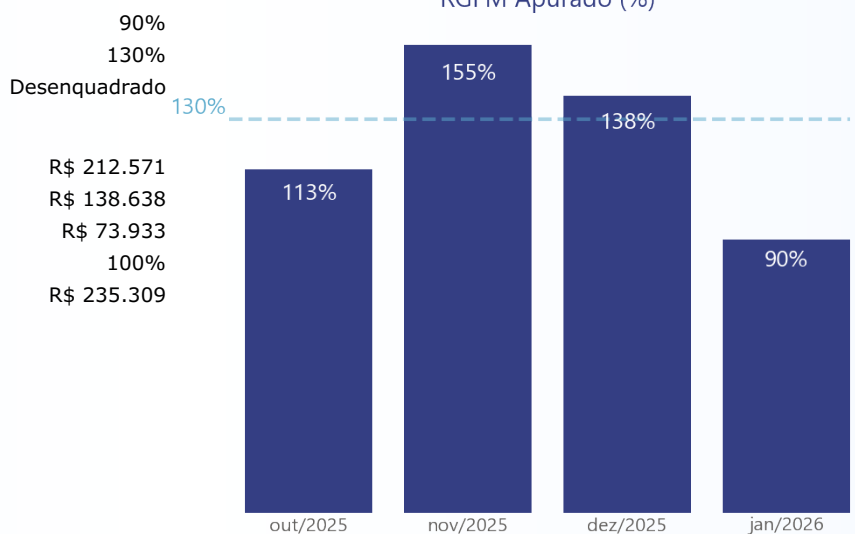
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

Saldo Inicial	509.721
Rendimento (+)	5.884
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	515.604
Saldo Mínimo	464.902
Situação	Enquadrado

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	90%
Mínimo	130%
Situação	Desenquadrado
Variáveis para Cálculo:	
DCm-1	R\$ 212.571
Jardins Maranguape	R\$ 138.638
Portal do Cedro	R\$ 73.933
PFM	100%
PMTm Ordinário	R\$ 235.309

RGFM Apurado (%)

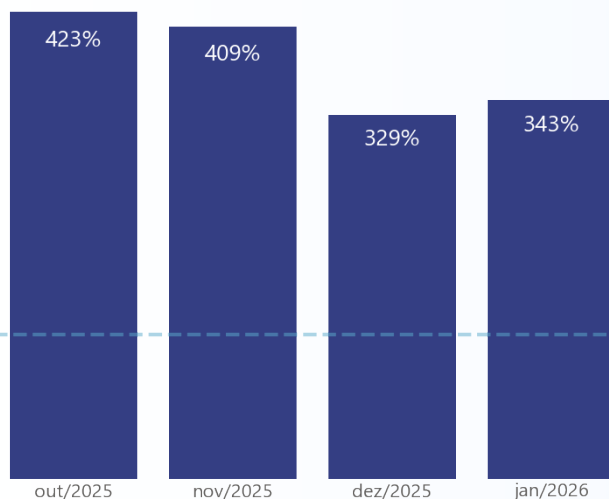


Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 343%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 23.804.866
Jardins Maranguape R\$ 16.478.683
Portal do Cedro R\$ 7.326.183
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.951.018
Jardins Maranguape R\$ 3.141.367
Portal do Cedro R\$ 3.809.650
Saldo Devedor (CRI) R\$ 6.949.378
PSD 100%

RGSD Apurado (%)

 Jardins Maranguape

Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 28.328.888**
Elegíveis 28.328.888
Inelegíveis 0

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 16.478.683**
Elegíveis 16.478.683
Inelegíveis 0

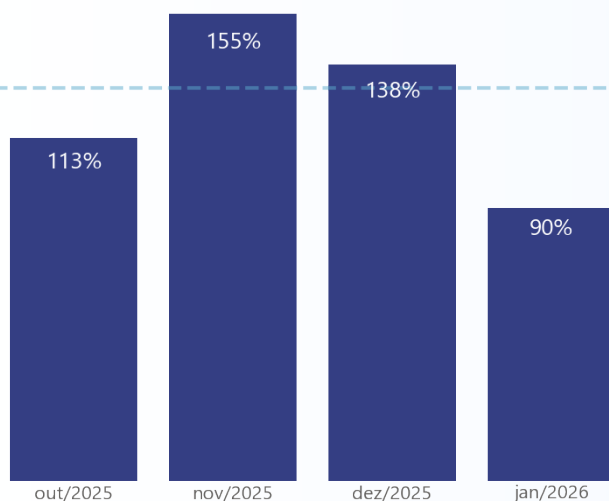
Fundo de Obra **R\$**
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento
Saldo Inicial 1.083.036
Rendimento (+) 9.965
Resgate (-) (246.945)
Recomposição (+) 0
Saldo Final 846.056
Remanescente de Obra 7.918.159

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 90%
Mínimo 130%
Situação Desenquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1 R\$ 212.571
Jardins Maranguape R\$ 138.638
Portal do Cedro R\$ 73.933
PFM 65%
PMTm Ordinário R\$ 235.309

RGFM Apurado (%)


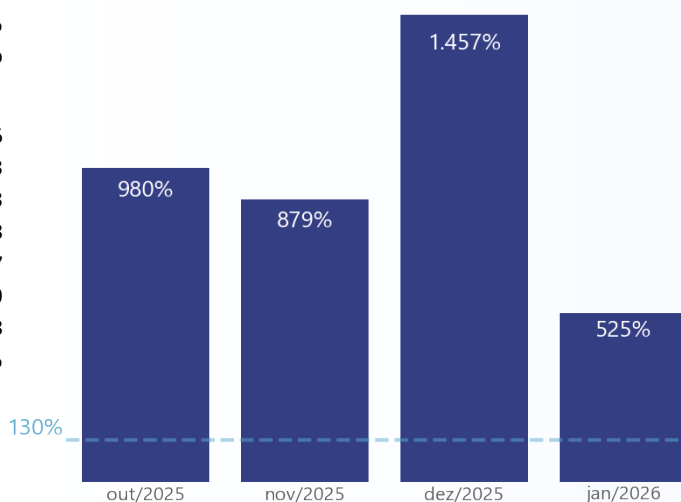
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 525%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

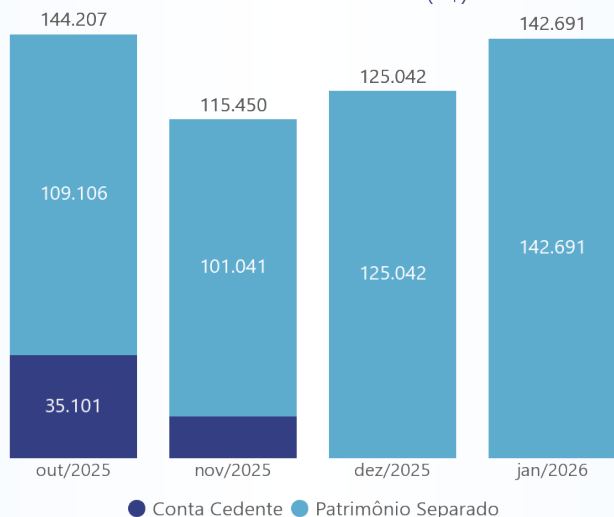
Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 23.804.866
Jardins Maranguape R\$ 16.478.683
Portal do Cedro R\$ 7.326.183
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.951.018
Jardins Maranguape R\$ 3.141.367
Portal do Cedro R\$ 3.809.650
Saldo Devedor (CRI) R\$ 6.949.378
PSD 45%

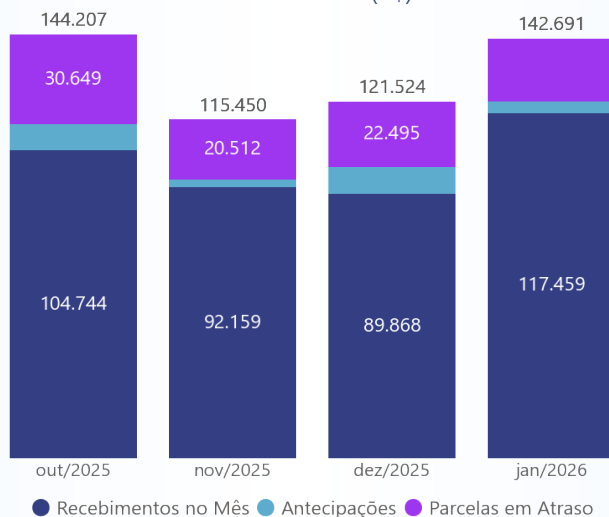
RGSD Apurado (%)



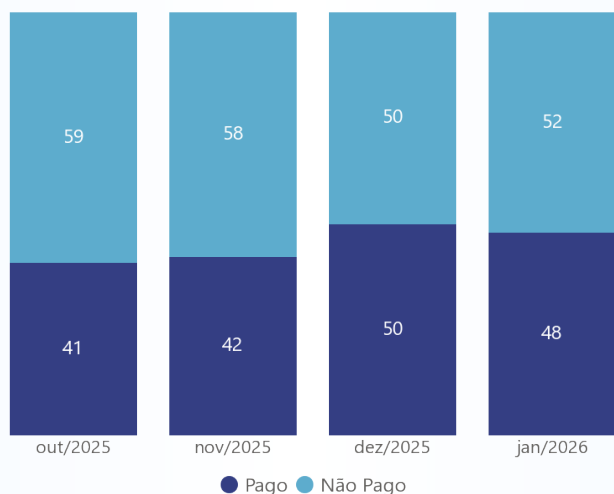
Recebimentos em Conta (R\$)



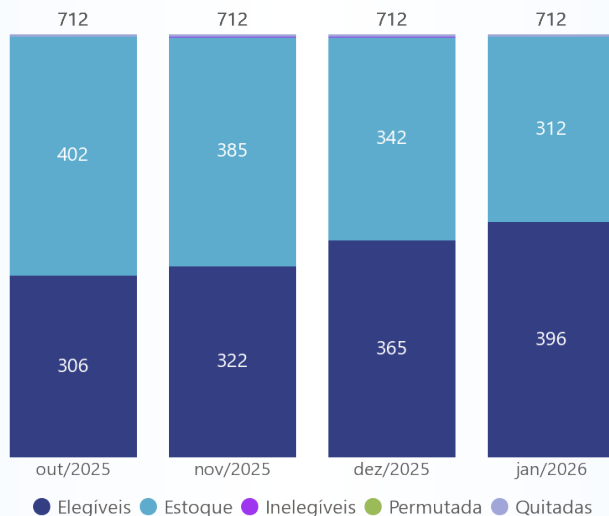
Recebimentos (R\$)



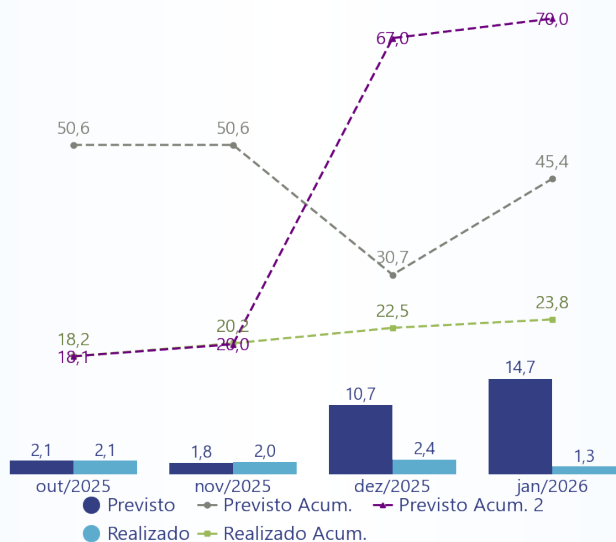
Análise do Mês - Realizado (%)



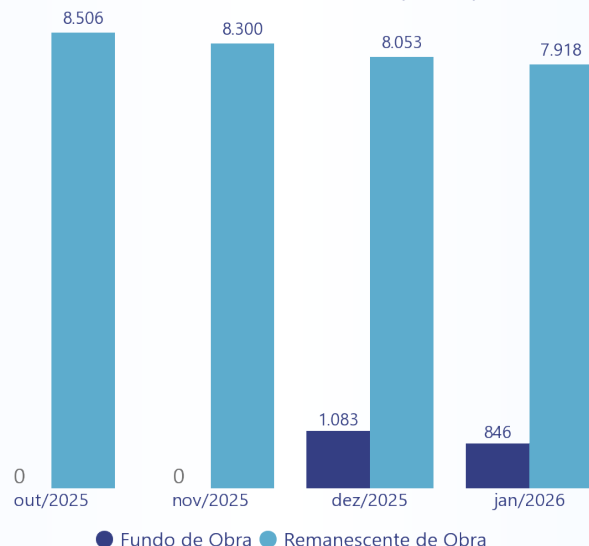
Unidades



Evolução da Obra - Física (%)



Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Inadimplência - R\$

R\$ 0

Elegíveis

0

Inelegíveis

0

Inadimplência - Contratos

0

Elegíveis

0

Inelegíveis

0

Negociações - Mês

36

Distratos

3

Vendas

33

Quitados

0

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	1.278	31,53	14.107	66,61
31 a 60 dias	2.187	53,96	4.406	20,80
61 a 90 dias	588	14,51	2.030	9,58
91 a 120 dias	0	0,00	636	3,00
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	0	0,00	0	0,00
Total	4.053	100,00	21.179	100,00

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
Total	0	0,00	0	0,00

Portal do Cedro

Saldo Devedor da Carteira - Nominal	R\$ 13.373.291
Elegíveis	11.960.083
Inelegíveis	1.413.208

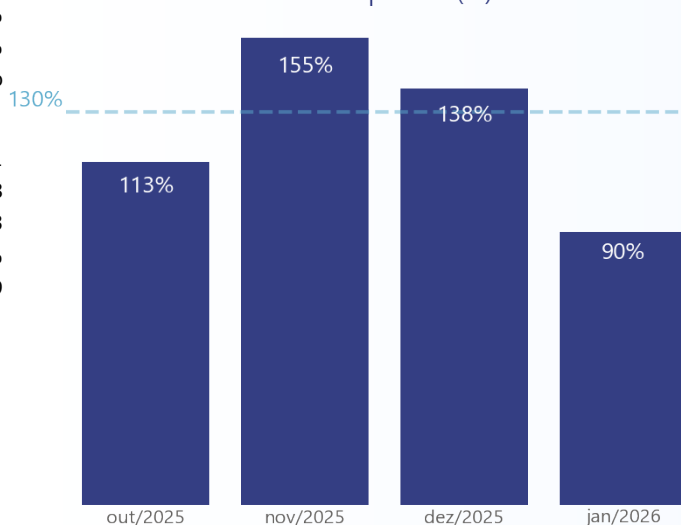
Saldo Devedor da Carteira - VP	R\$ 8.240.747
Elegíveis	7.326.183
Inelegíveis	914.564

Fundo de Obra	R\$
<i>Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento</i>	
Saldo Inicial	469.187
Rendimento (+)	2.989
Resgate (-)	(205.761)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	266.415
Remanescente de Obra	160.221

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	90%
Mínimo	130%
Situação	Desenquadrado
Variáveis para Cálculo:	
DCm-1	R\$ 212.571
Jardins Maranguape	R\$ 138.638
Portal do Cedro	R\$ 73.933
PFM	35%
PMTm Ordinário	R\$ 235.309

RGFM Apurado (%)



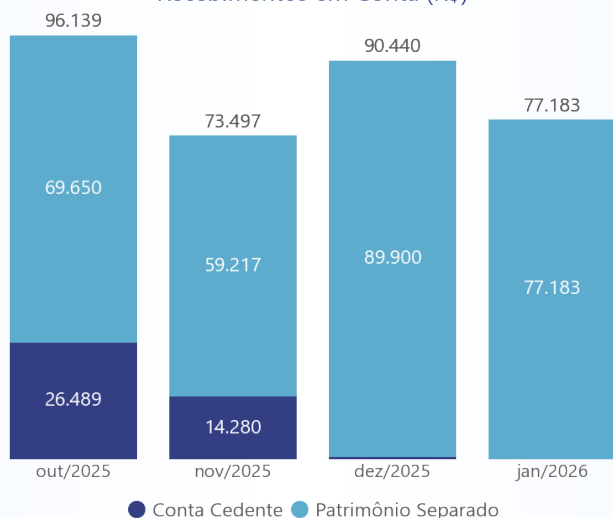
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	192%
RGSD Mínimo	130%
Situação	Enquadrado
Variáveis para Cálculo:	
Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)	R\$ 23.804.866
Jardins Maranguape	R\$ 16.478.683
Portal do Cedro	R\$ 7.326.183
Saldo Devedor (Lastro)	R\$ 6.951.018
Jardins Maranguape	R\$ 3.141.367
Portal do Cedro	R\$ 3.809.650
Saldo Devedor (CRI)	R\$ 6.949.378
PSD	55%

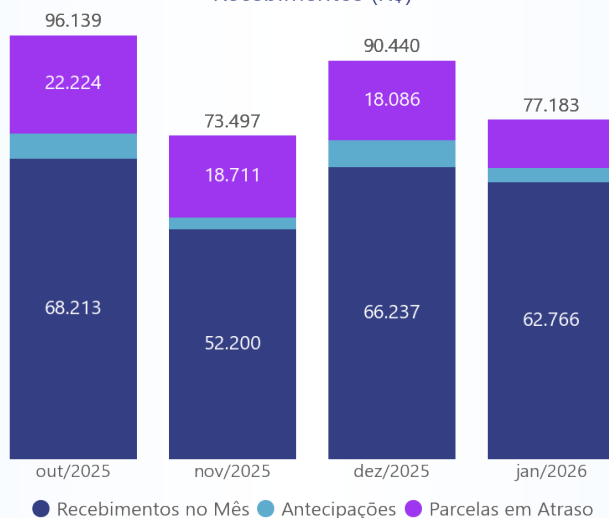
RGSD Apurado (%)



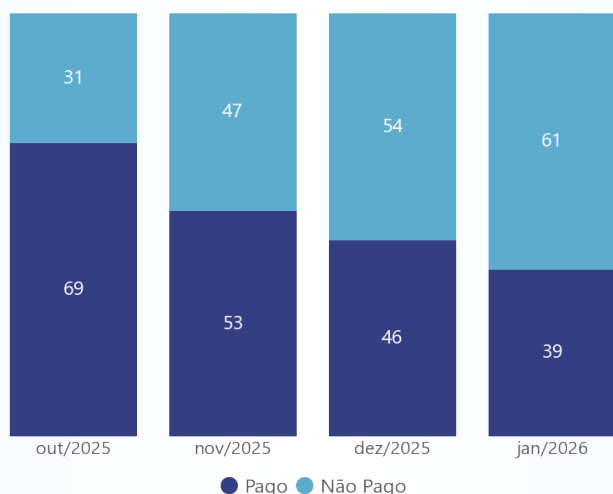
Recebimentos em Conta (R\$)



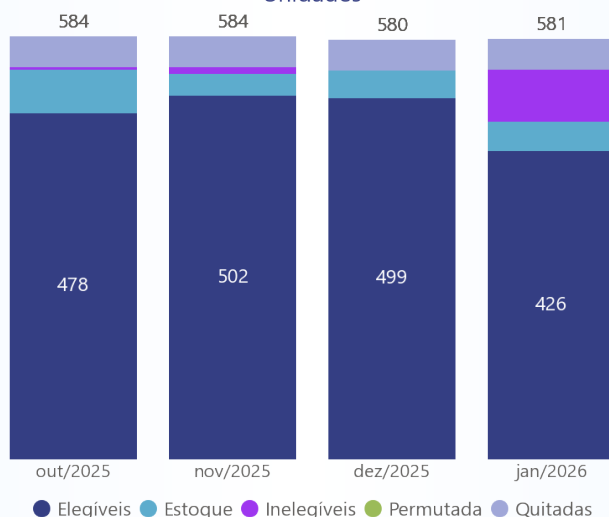
Recebimentos (R\$)



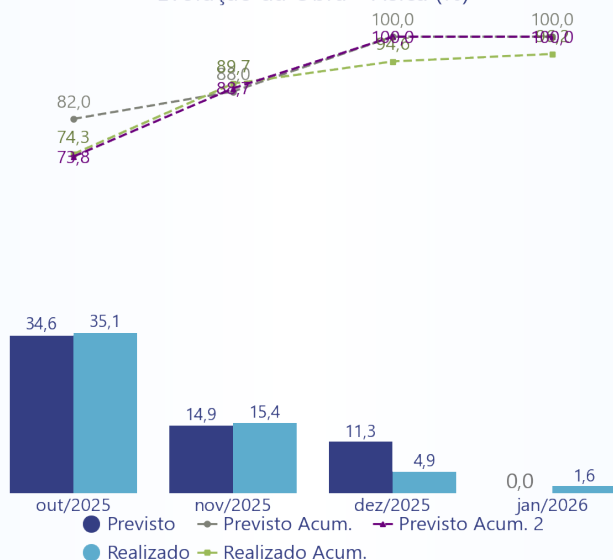
Análise do Mês - Realizado (%)



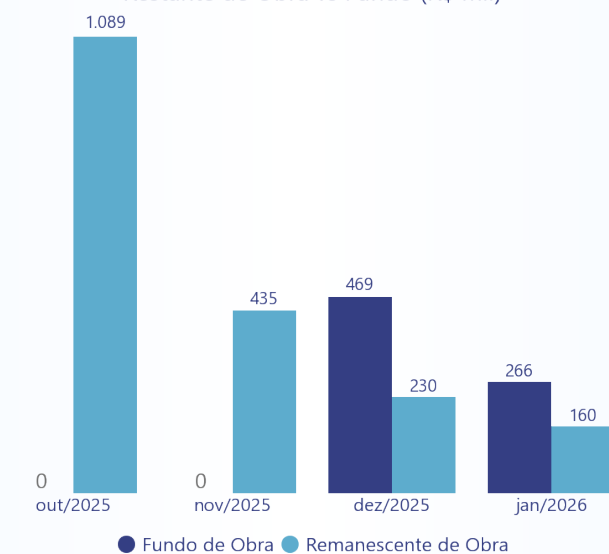
Unidades



Evolução da Obra - Física (%)



Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Inadimplência - R\$	R\$ 218.609
Elegíveis	115.972
Inelegíveis	102.638
Inadimplência - Contratos	213
Elegíveis	141
Inelegíveis	72

Negociações - Mês	140
Distratos	71
Vendas	69
Quitados	0

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	2.241	68,95	6.065	54,31
31 a 60 dias	475	14,62	4.102	36,73
61 a 90 dias	0	0,00	520	4,66
91 a 120 dias	0	0,00	240	2,15
121 a 150 dias	0	0,00	240	2,15
151 a 180 dias	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	534	16,43	0	0,00
Total	3.250	100,00	11.167	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	37.574	17,19	43	20,19
31 a 60 dias	33.075	15,13	55	25,82
61 a 90 dias	20.666	9,45	22	10,33
91 a 120 dias	24.655	11,28	21	9,86
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	51.290	23,46	39	18,31
181 a 360 dias	20.132	9,21	13	6,10
Acima de 360 dias	31.216	14,28	20	9,39
Total	218.609	100,00	213	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.