

 **Características Gerais da Emissão**

Número da Emissão	45ª Emissão	Tipo de Oferta	Registro Automático
Tipo	CRI	Lastro	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	25/02/2026	-
PU	29,82928661	-
Juros Ordinário	9,65265689	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	19,20682893	-
Amortização Extraordinária	0,96980079	-
PMT	224.614,53	-
Juros Ordinário	72.684,51	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	144.627,42	-
Amortização Extraordinária	7.302,60	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª
Data	25/03/2026	-
PU	16,54133200	-
Juros Ordinário	9,47290061	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	7,06843139	-
Amortização Extraordinária	0,00000000	-
PMT	161.112,57	-
Juros Ordinário	92.266,05	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	68.846,52	-
Amortização Extraordinária	0,00	-

Saldo Devedor

	1ª	2ª
Quantidade	7.530	-
Preço Unitário	904,46628447	-
Saldo Devedor	6.810.631,12	-

Movimentações

	R\$				
Total - Saldo Inicial	21.256				
(+) Liquidação	0				
(+) Recebimento de Cessão	239.585				
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0				
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0				
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	17				
(+) Resgate da Aplicação	1.131.495				
(-) Despesas	(36.866)				
(-) Iniciais	0				
(-) Recorrentes	(36.866)				
(-) Extraordinárias	0				
(-) Pagamento do CRI	0				
(-) Liberação para Obra	(904.319)				
(-) Repasse para Terrenistas	0				
(-) Liberação para a Cedente	0				
(-) Aplicação de Recursos	(341.615)				
(-) Compra de Lastro	0				
Total - Saldo Final	109.553				

Mês	RGFM Apurado (%)
nov/2025	155%
dez/2025	138%
jan/2026	90%
fev/2026	109%

Fundo de Reserva

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

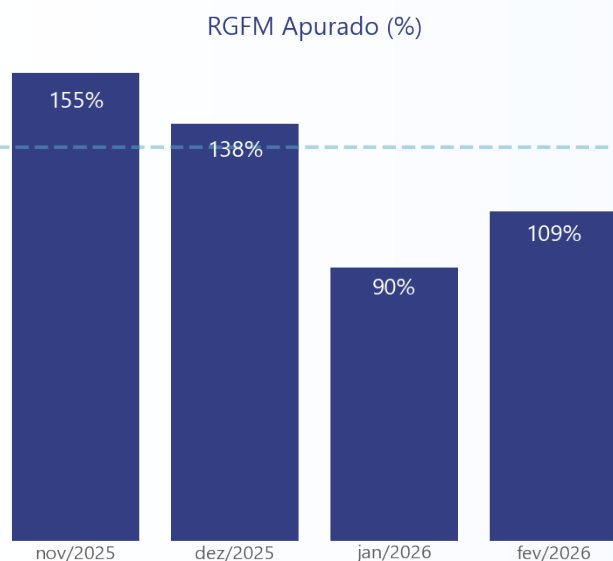
	R\$
Saldo Inicial	515.604
Rendimento (+)	5.092
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	520.696
Saldo Mínimo	446.780
Situação	Enquadrado

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	109%
Mínimo	130%
Situação	Desenquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1	R\$ 236.531
Jardins Maranguape	R\$ 153.153
Portal do Cedro	R\$ 83.378
PFM	100%
PMTm Ordinário	R\$ 217.312

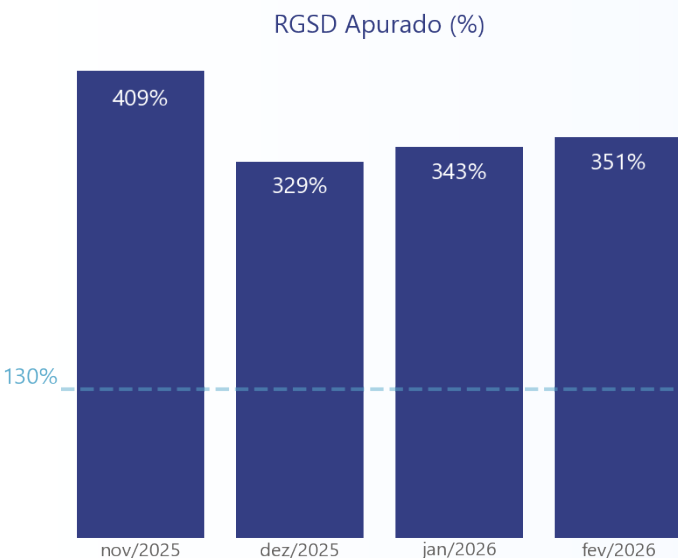


Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	351%
RGSD Mínimo	130%
Situação	Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)	R\$ 23.915.307
Jardins Maranguape	R\$ 16.738.154
Portal do Cedro	R\$ 7.177.153
Saldo Devedor (Lastro)	R\$ 6.819.552
Jardins Maranguape	R\$ 3.081.955
Portal do Cedro	R\$ 3.737.598
Saldo Devedor (CRI)	R\$ 6.810.631
PSD	100%



Jardins Maranguape

Saldo Devedor da Carteira - Nominal	R\$ 28.612.096
Elegíveis	28.612.096
Inelegíveis	0

Saldo Devedor da Carteira - VP	R\$ 16.738.154
Elegíveis	16.738.154
Inelegíveis	0

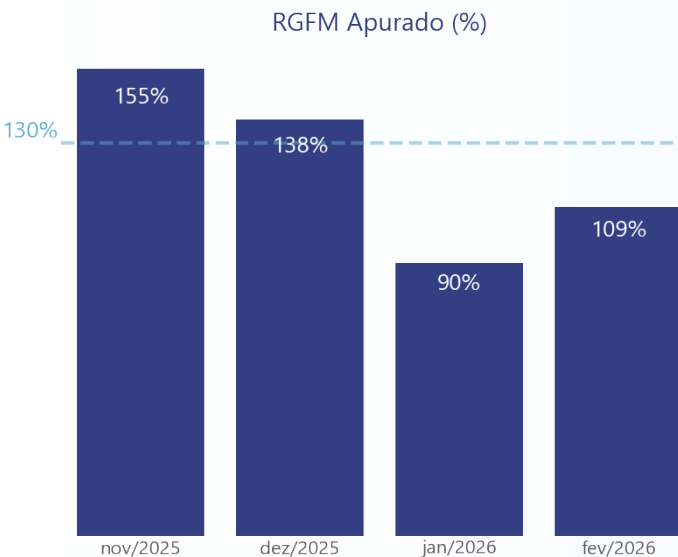
Fundo de Obra	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	846.056
Rendimento (+)	0
Resgate (-)	(834.829)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	11.228
Remanescente de Obra	6.745.648

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	109%
Mínimo	130%
Situação	Desenquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1	R\$ 236.531
Jardins Maranguape	R\$ 153.153
Portal do Cedro	R\$ 83.378
PFM	65%
PMTm Ordinário	R\$ 217.312

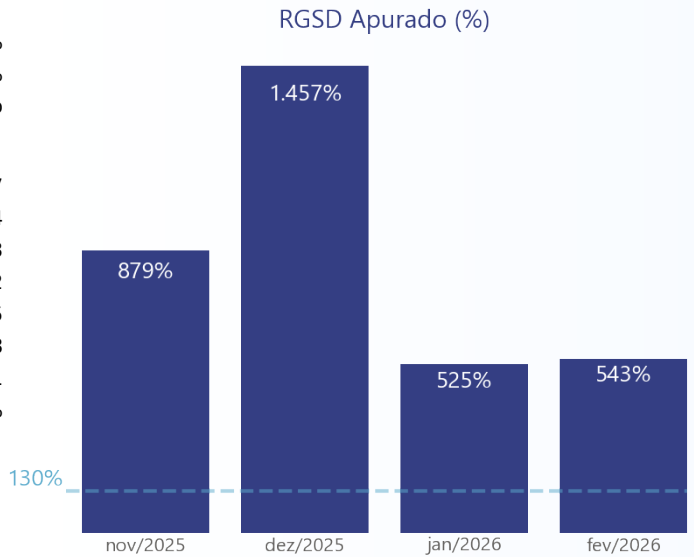


Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

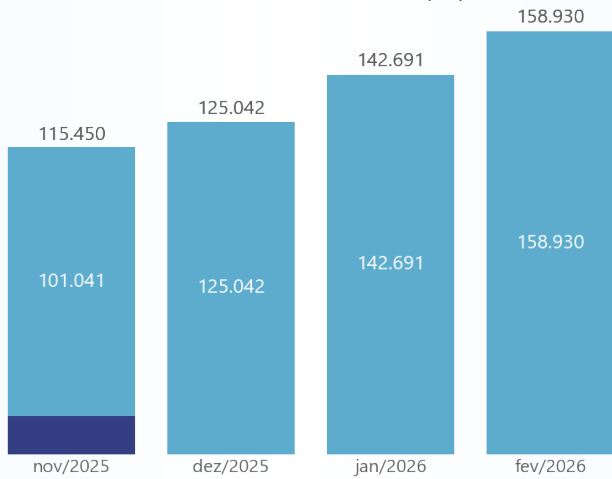
RGSD Apurado 543%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 23.915.307
Jardins Maranguape R\$ 16.738.154
Portal do Cedro R\$ 7.177.153
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.819.552
Jardins Maranguape R\$ 3.081.955
Portal do Cedro R\$ 3.737.598
Saldo Devedor (CRI) R\$ 6.810.631
PSD 45%

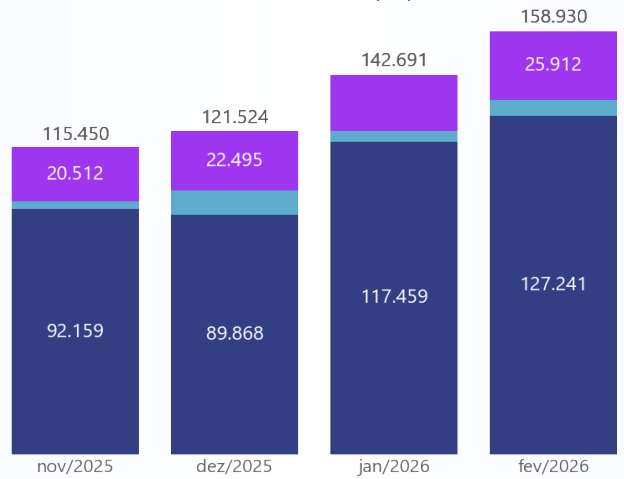


Recebimentos em Conta (R\$)



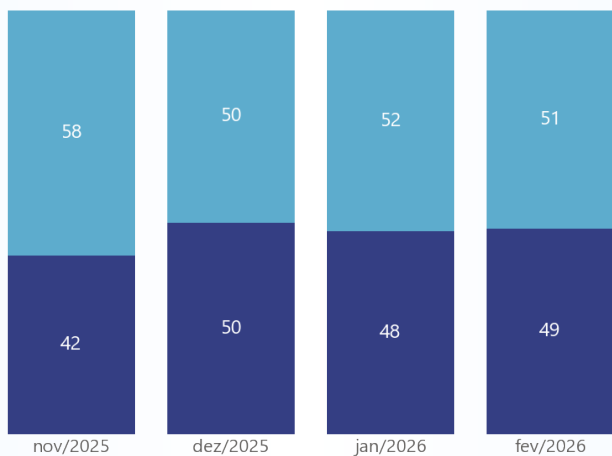
● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)



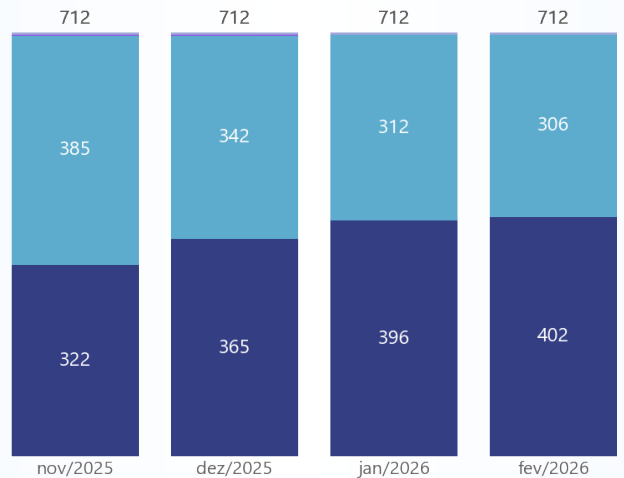
● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)



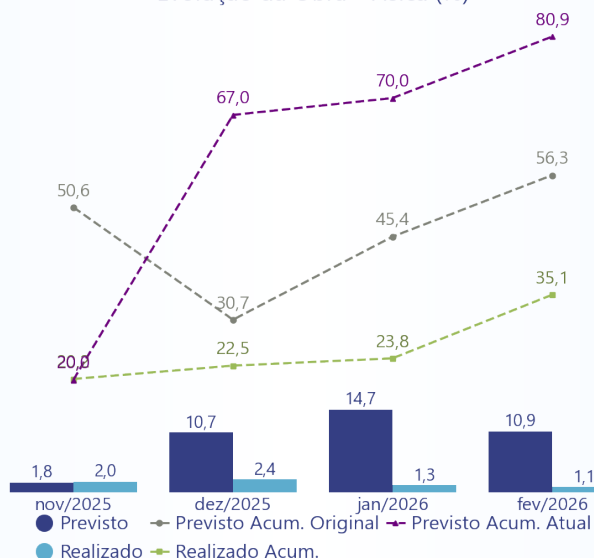
● Pago ● Não Pago

Unidades

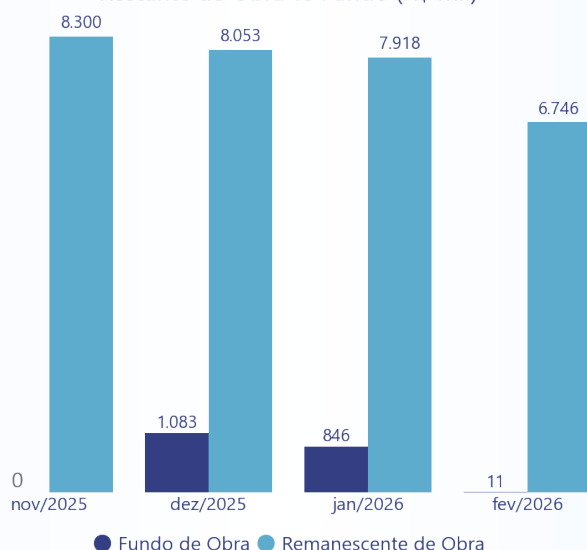


● Elegíveis ● Estoque ● Inelegíveis ● Permutada ● Quitadas

Evolução da Obra - Física (%)



Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)


Inadimplância - R\$
R\$ 359.263
Elegíveis 229.006

Inelegíveis 130.257

Inadimplância - Contratos
168
Elegíveis 125

Inelegíveis 43

Negociações - Mês
22
Distratos 8

Vendas 14

Quitados 0

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	4.065	70,37	14.377	55,48
31 a 60 dias	1.123	19,44	7.410	28,60
61 a 90 dias	588	10,18	1.344	5,19
91 a 120 dias	0	0,00	2.235	8,63
121 a 150 dias	0	0,00	546	2,11
151 a 180 dias	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	0	0,00	0	0,00
Total	5.777	100,00	25.912	100,00

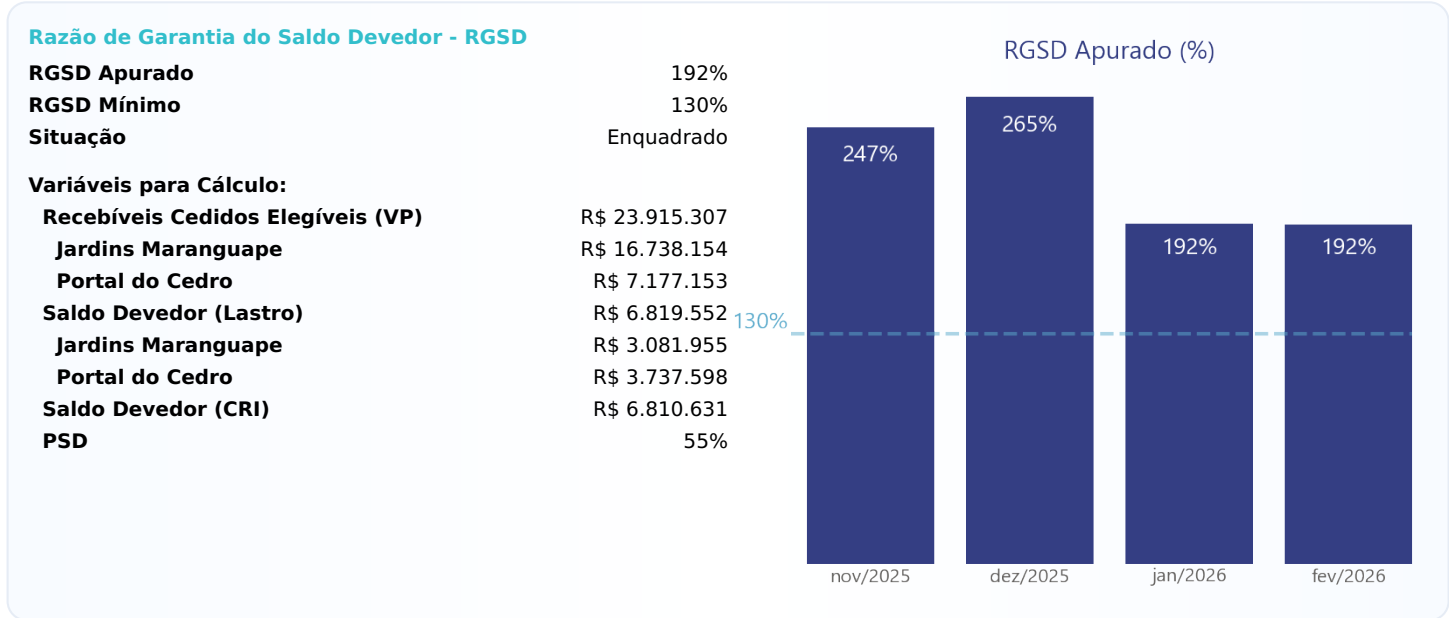
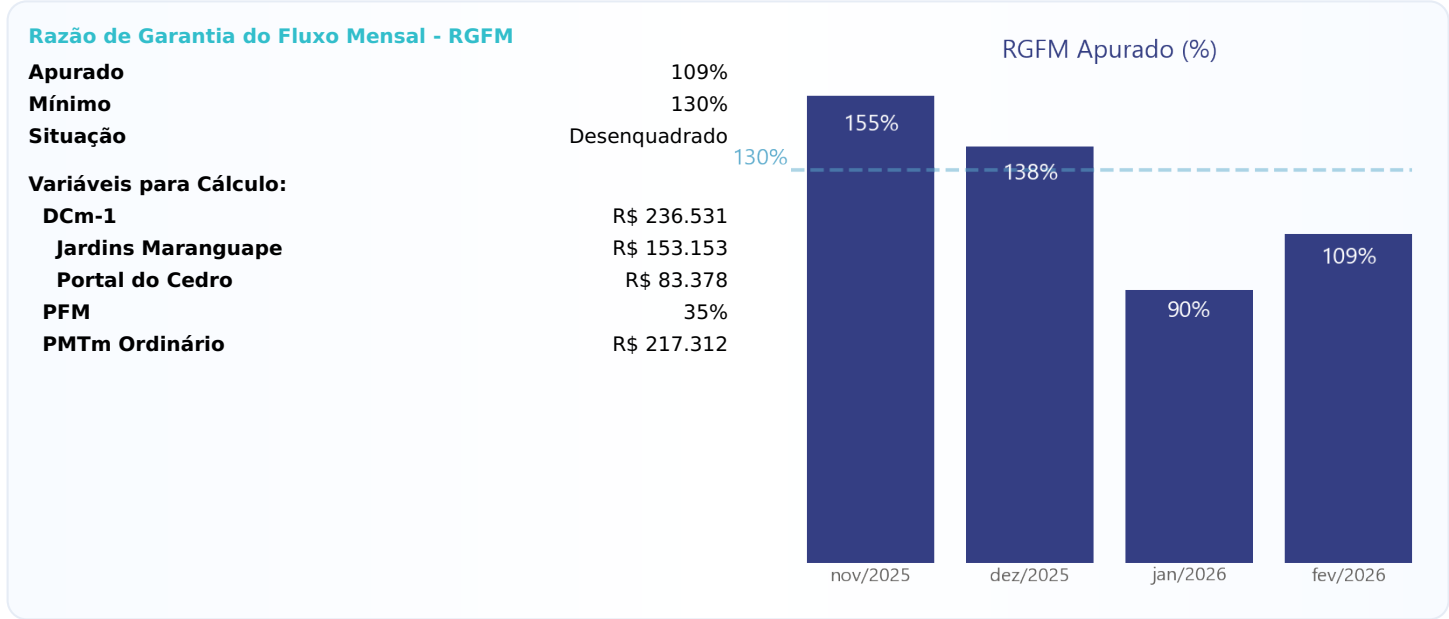
Inadimplância	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	85.527	23,81	57	33,93
31 a 60 dias	66.846	18,61	31	18,45
61 a 90 dias	76.633	21,33	37	22,02
91 a 120 dias	106.579	29,67	31	18,45
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	21.418	5,96	11	6,55
181 a 360 dias	2.260	0,63	1	0,60
Acima de 360 dias	0	0,00	0	0,00
Total	359.263	100,00	168	100,00

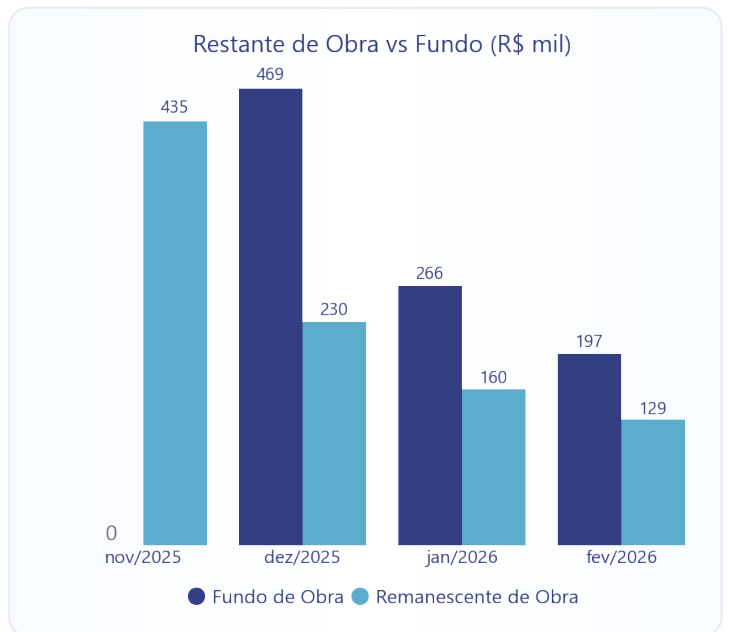
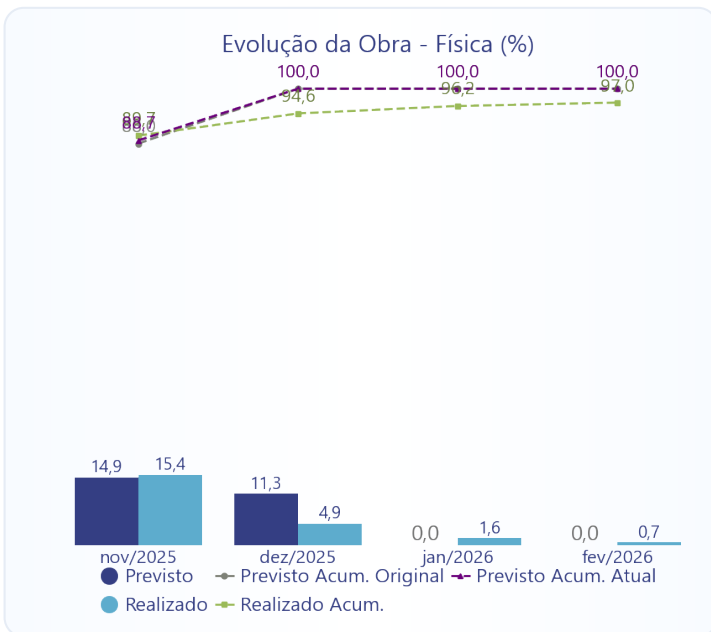
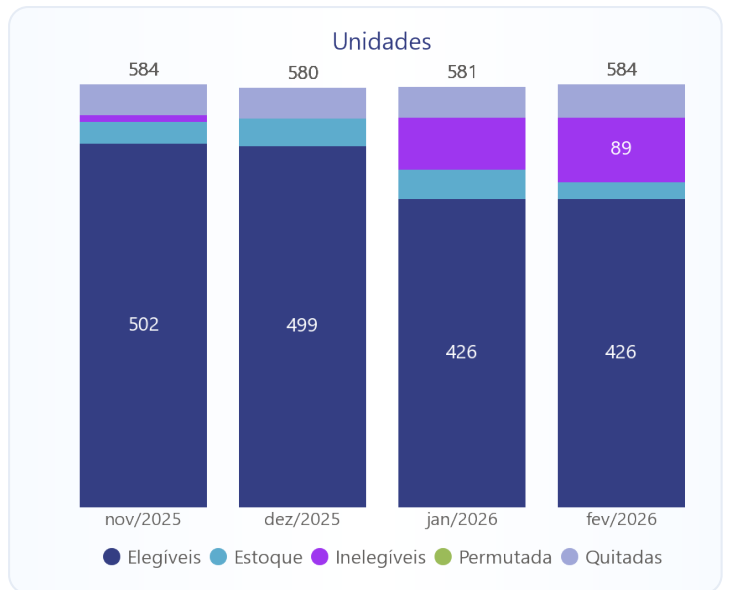
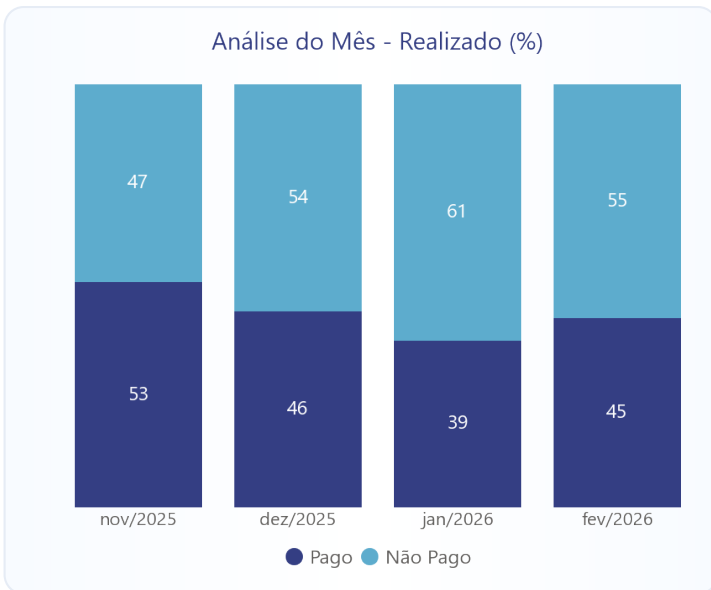
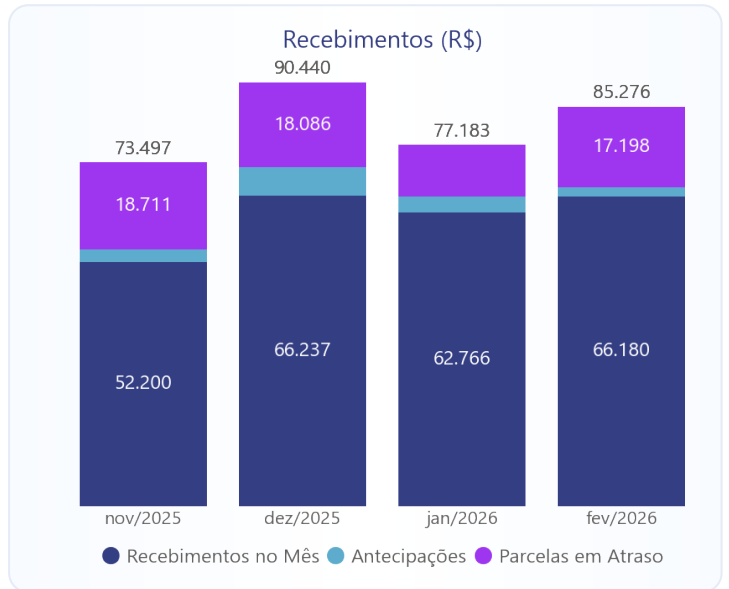
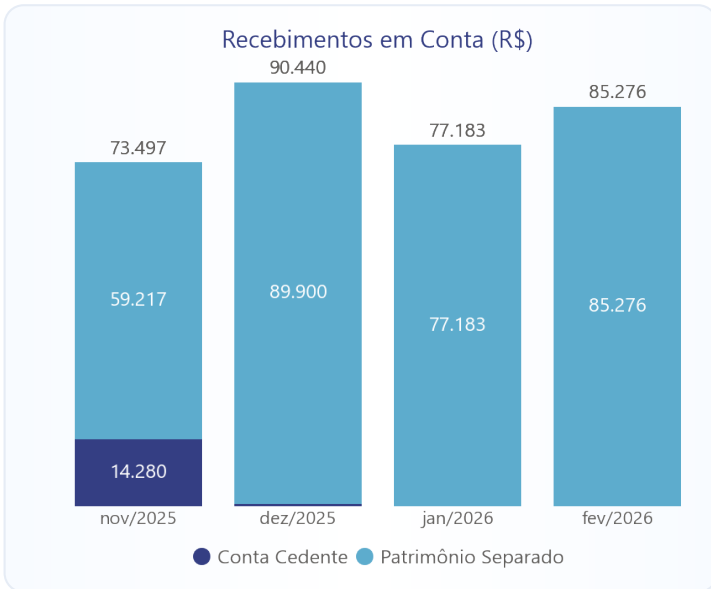
Portal do Cedro

Saldo Devedor da Carteira - Nominal	R\$ 13.655.867
Elegíveis	11.651.081
Inelegíveis	2.004.786

Saldo Devedor da Carteira - VP	R\$ 8.456.411
Elegíveis	7.177.153
Inelegíveis	1.279.258

Fundo de Obra	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	266.415
Rendimento (+)	(0)
Resgate (-)	(69.490)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	196.925
Remanescente de Obra	129.033





Inadimplência - R\$	R\$ 294.615
Elegíveis	94.452
Inelegíveis	200.163
Inadimplência - Contratos	272
Elegíveis	147
Inelegíveis	125

Negociações - Mês	27
Distratos	5
Vendas	22
Quitados	0

Recebimentos	Antecipações (R\$)	Antecipações (%)	Parcelas em Atraso (R\$)	Parcelas em Atraso (%)
1 a 30 dias	1.662	87,57	11.903	69,21
31 a 60 dias	236	12,43	2.304	13,40
61 a 90 dias	0	0,00	2.686	15,62
91 a 120 dias	0	0,00	304	1,77
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	1.898	100,00	17.198	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	53.292	18,09	80	29,41
31 a 60 dias	8.086	2,74	14	5,15
61 a 90 dias	33.075	11,23	53	19,49
91 a 120 dias	20.890	7,09	21	7,72
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	90.571	30,74	62	22,79
181 a 360 dias	35.322	11,99	16	5,88
Acima de 360 dias	53.380	18,12	26	9,56
Total	294.615	100,00	272	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.