

 **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	9.740	-
Valor Total da Oferta	15.000.000	-

 **Pagamento aos Investidores**

Pagamento aos Investidores	1ª	2ª
Data	25/03/2026	-
PU	17,32926526	-
Juros Ordinário	9,47290061	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	7,06843139	-
Amortização Extraordinária	0,78793326	-
PMT	168.787,04	-
Juros Ordinário	92.266,05	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	68.846,52	-
Amortização Extraordinária	7.674,47	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª
Data	24/04/2026	-
PU	16,51270368	-
Juros Ordinário	9,45650572	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	7,05619796	-
Amortização Extraordinária	0,00000000	-
PMT	164.466,53	-
Juros Ordinário	94.186,80	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	70.279,73	-
Amortização Extraordinária	0,00	-

Saldo Devedor	1ª	2ª
Quantidade	9.740	-
Preço Unitário	901,47983322	-
Saldo Devedor	8.780.413,58	-

Fundo de Reserva	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	520.696
Rendimento (+)	6.323
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	527.019
Saldo Mínimo	421.344
Situação	Enquadrado

Fundo de Obra - Jardins Maranguape

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

Saldo Inicial	0
Rendimento (+)	0
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	0
Remanescente de Obra	5.571.775

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)

Mês	Fundo de Obra	Remanescente de Obra
dez/2025	1.083	8.053
jan/2026	846	7.918
fev/2026	11	6.746
mar/2026	0	5.572

Fundo de Obra - Portal do Cedro

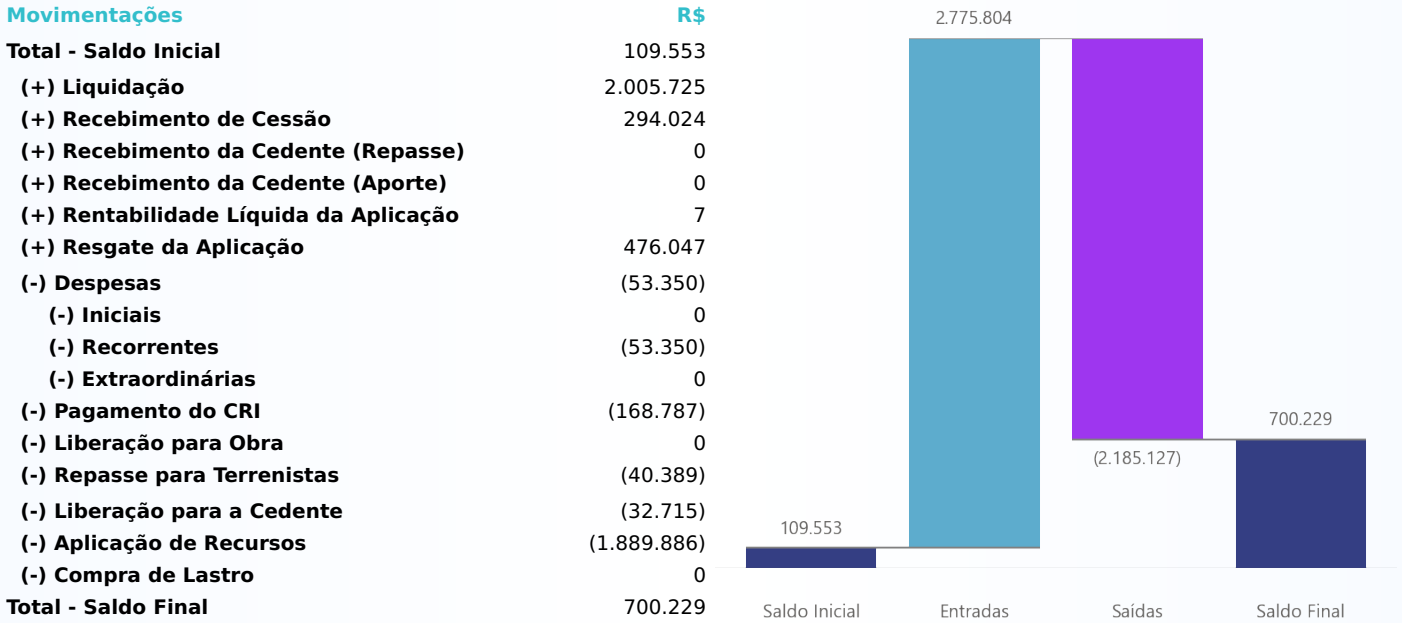
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

Saldo Inicial	196.925
Rendimento (+)	11.270
Resgate (-)	(189.068)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	19.126
Remanescente de Obra	105.589

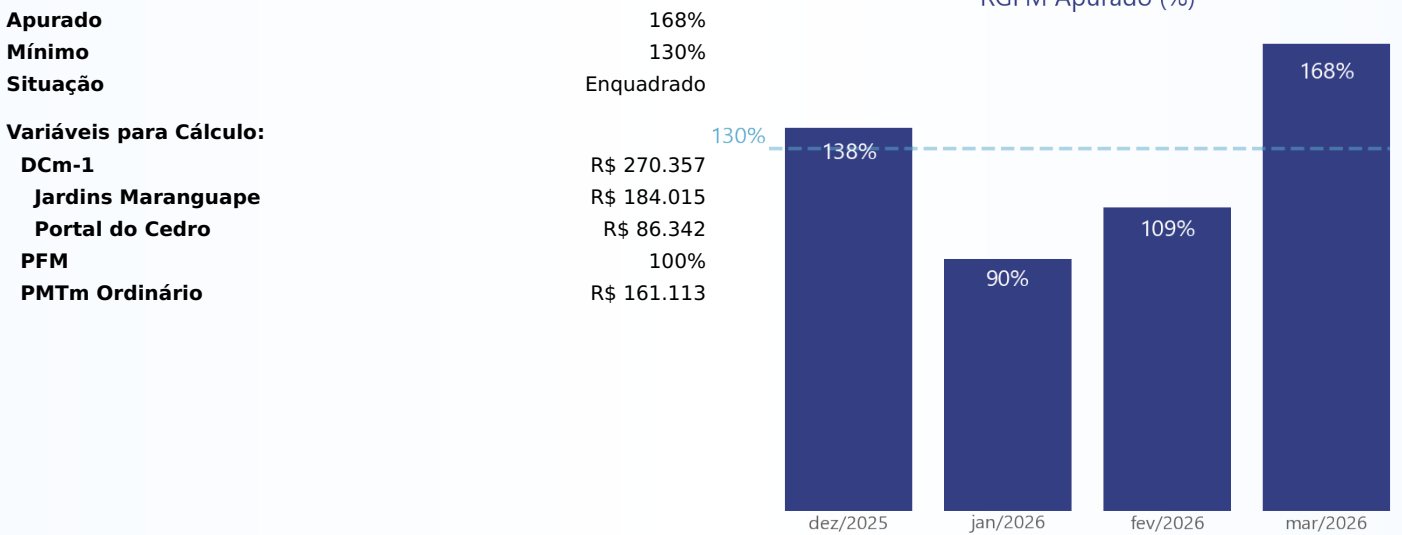
Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)

Mês	Fundo de Obra	Remanescente de Obra
dez/2025	469	230
jan/2026	266	160
fev/2026	197	129
mar/2026	19	106

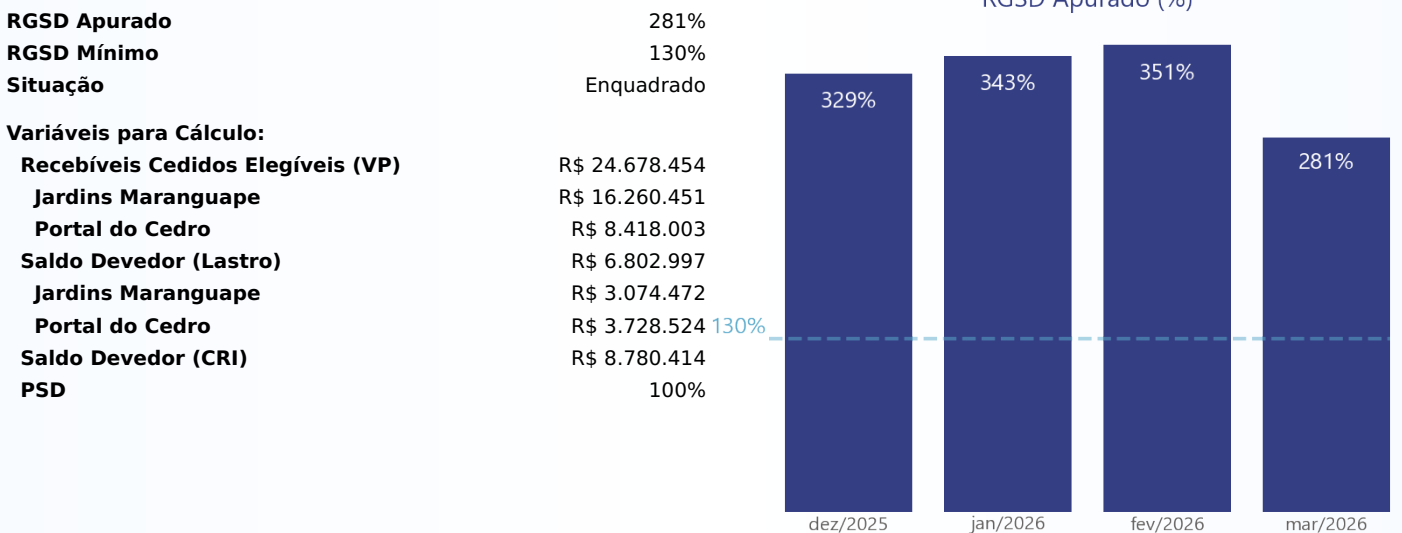
Movimentações



Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD



Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 30.604.658**
Elegíveis 27.773.603
Inelegíveis 2.831.055

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 18.003.039**
Elegíveis 16.260.451
Inelegíveis 1.742.588

Inadimplência - R\$ **R\$ 495.590**
Elegíveis 237.020
Inelegíveis 258.570
Inadimplência - Contratos **175**
Elegíveis 96
Inelegíveis 79

Negociações - Mês **73**
Distratos 20
Vendas 53
Quitados 0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	2.642	51,79	26.048	64,85
31 a 60 dias	-	1.283	25,15	9.086	22,62
61 a 90 dias	-	588	11,53	2.769	6,89
91 a 120 dias	-	588	11,53	2.266	5,64
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	143.846	5.101	100,00	40.168	100,00

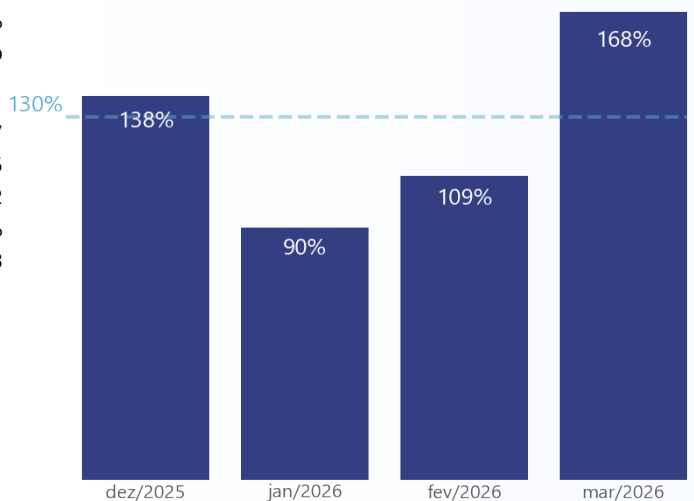
Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	99.889	20,16	40	22,86
31 a 60 dias	33.935	6,85	25	14,29
61 a 90 dias	103.196	20,82	31	17,71
91 a 120 dias	110.337	22,26	40	22,86
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	135.485	27,34	32	18,29
181 a 360 dias	12.747	2,57	7	4,00
Acima de 360 dias	0	0,00	0	0,00
Total	495.590	100,00	175	100,00

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 168%
Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1 R\$ 270.357
Jardins Maranguape R\$ 184.015
Portal do Cedro R\$ 86.342
PFM 68%
PMTm Ordinário R\$ 161.113

RGFM Apurado (%)


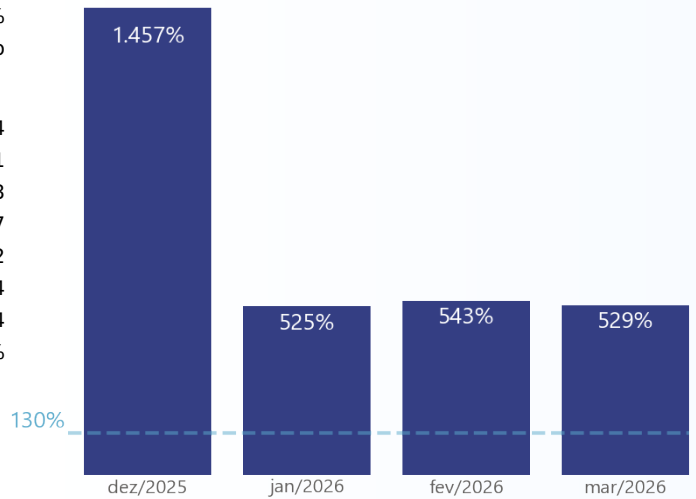
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 529%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 24.678.454
Jardins Maranguape R\$ 16.260.451
Portal do Cedro R\$ 8.418.003
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.802.997
Jardins Maranguape R\$ 3.074.472
Portal do Cedro R\$ 3.728.524
Saldo Devedor (CRI) R\$ 8.780.414
PSD 35%

RGSD Apurado (%)



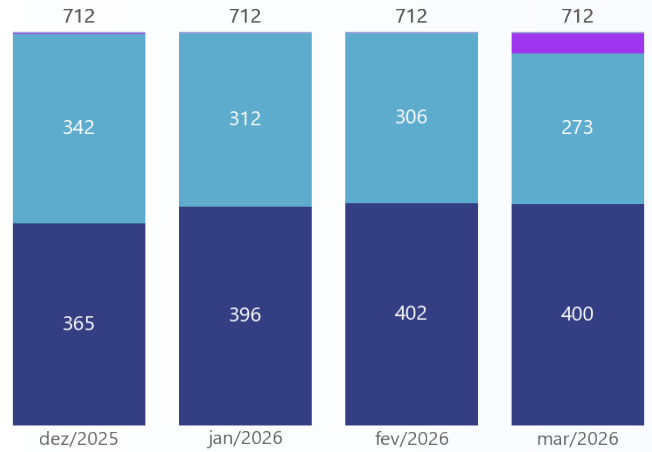
Unidades

- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

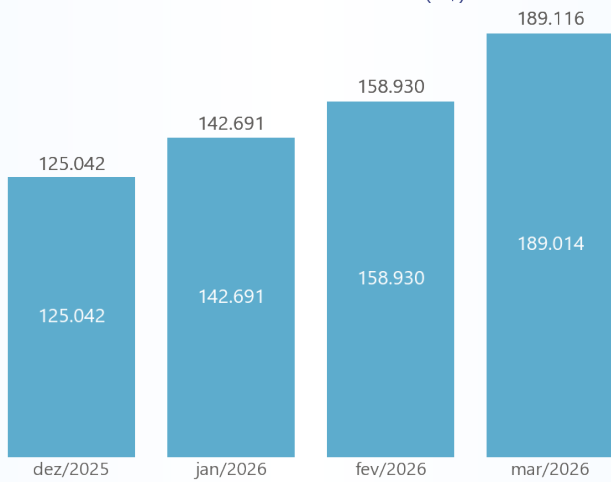
712

400
273
35
0
4

Unidades

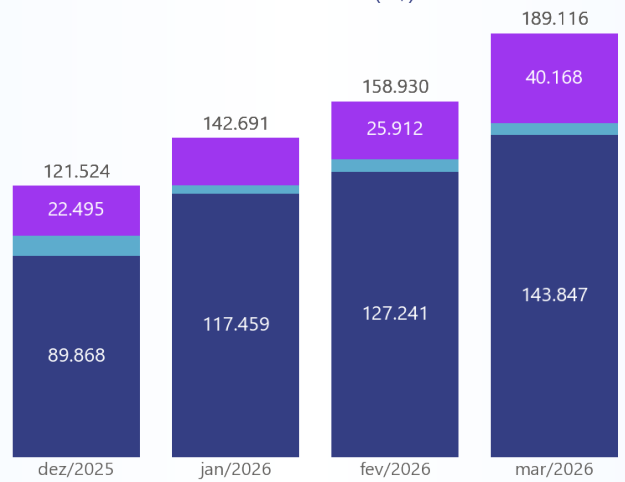


Recebimentos em Conta (R\$)

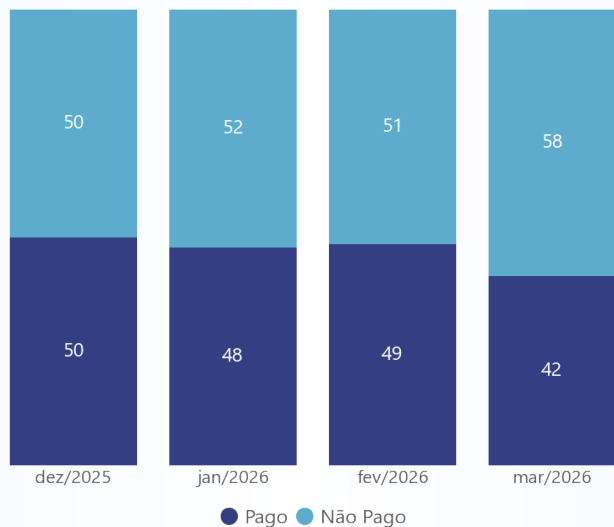
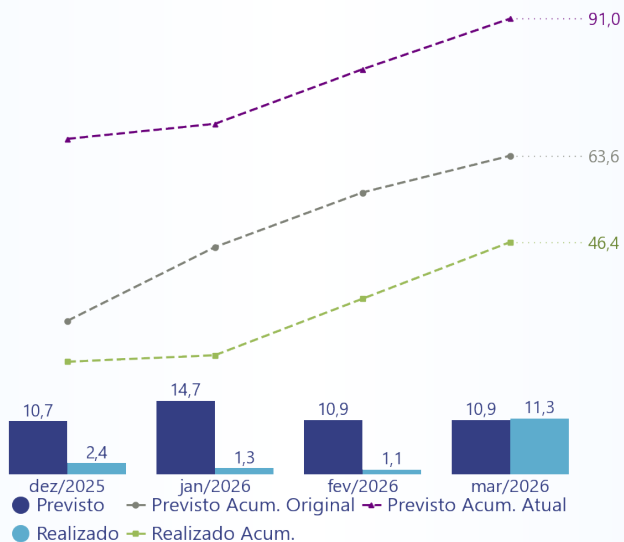


● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)



● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)

Evolução da Obra - Física (%)

Portal do Cedro
Saldo Devedor da Carteira - Nominal R\$ 13.511.337
Elegíveis 13.511.337
Inelegíveis 0
Saldo Devedor da Carteira - VP R\$ 8.418.003
Elegíveis 8.418.003
Inelegíveis 0
Inadimplência - R\$ R\$ 363.345
Elegíveis 90.993
Inelegíveis 272.352
Inadimplência - Contratos 277
Elegíveis 104
Inelegíveis 173
Negociações - Mês 9
Distratos 5
Vendas 4
Quitados 0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	3.761	70,21	10.738	81,76
31 a 60 dias	-	1.596	29,79	2.395	18,24
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
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	73.208	5.357	100,00	13.133	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	7.585	2,09	19	6,86
31 a 60 dias	39.636	10,91	57	20,58
61 a 90 dias	43.772	12,05	28	10,11
91 a 120 dias	42.420	11,67	54	19,49
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	64.708	17,81	46	16,61
181 a 360 dias	94.622	26,04	47	16,97
Acima de 360 dias	70.603	19,43	26	9,39
Total	363.345	100,00	277	100,00

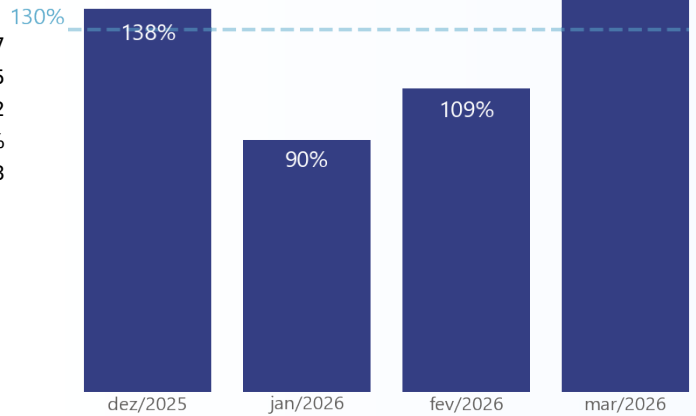
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 168%
Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1 R\$ 270.357
Jardins Maranguape R\$ 184.015
Portal do Cedro R\$ 86.342
PFM 32%
PMTm Ordinário R\$ 161.113

RGFM Apurado (%)



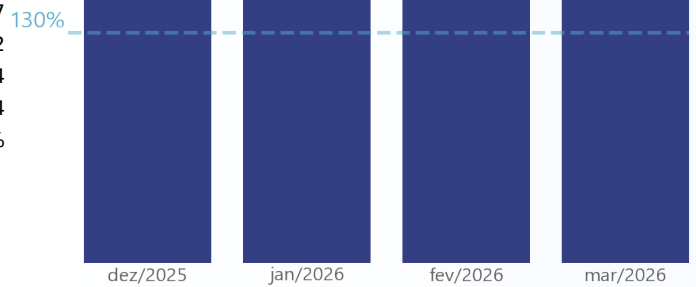
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 226%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 24.678.454
Jardins Maranguape R\$ 16.260.451
Portal do Cedro R\$ 8.418.003
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.802.997
Jardins Maranguape R\$ 3.074.472
Portal do Cedro R\$ 3.728.524
Saldo Devedor (CRI) R\$ 8.780.414
PSD 42%

RGSD Apurado (%)



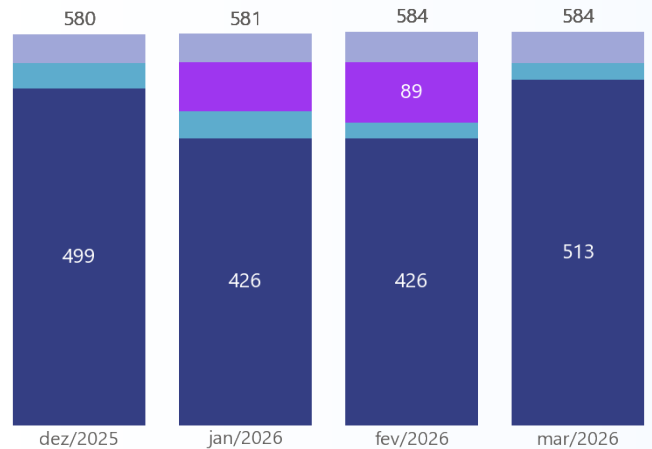
Unidades

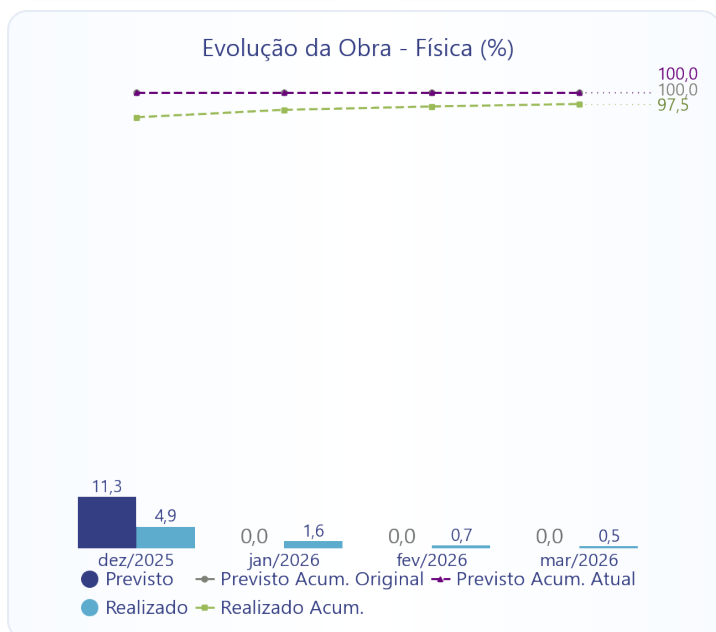
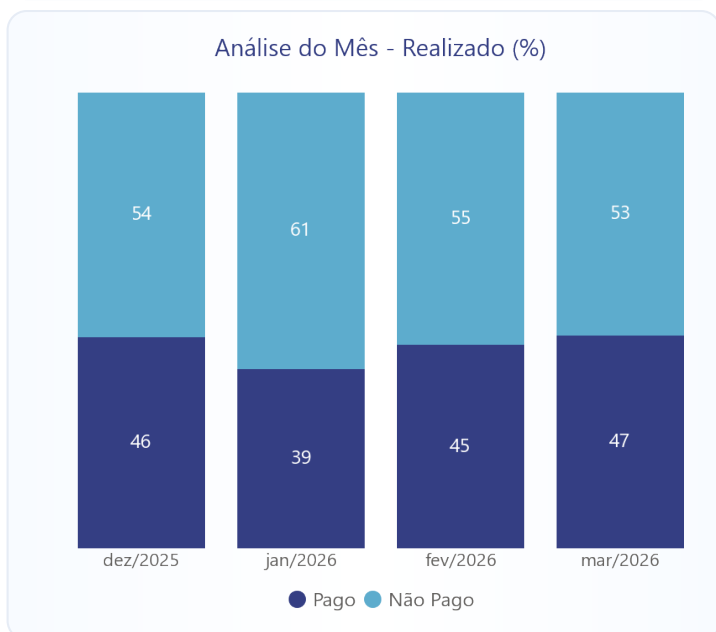
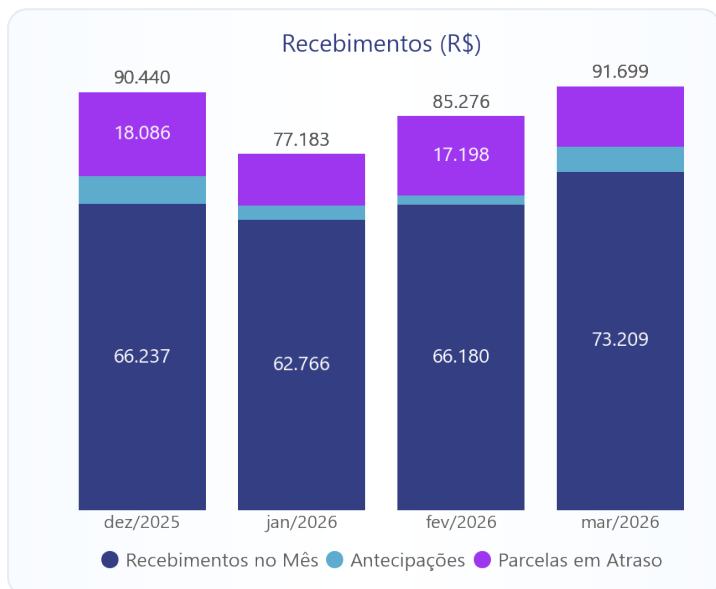
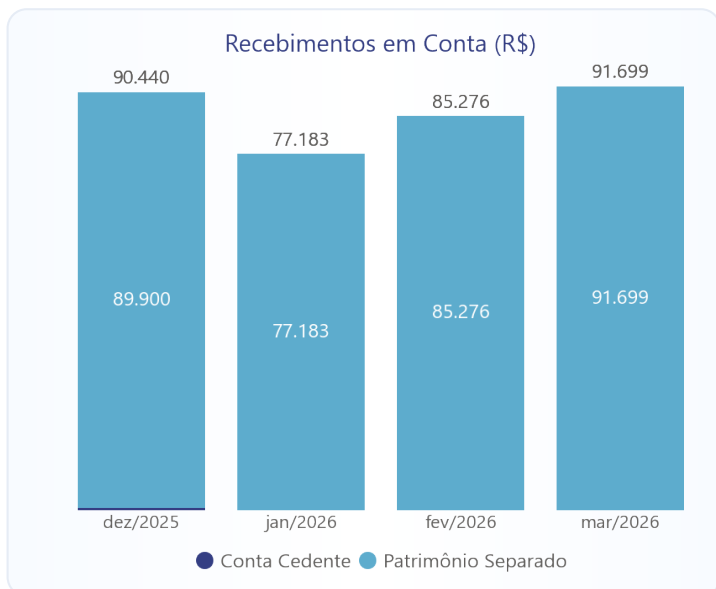
- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

584

513
24
0
0
47

Unidades





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.