

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	Fundo de Reserva	Sim
Público Alvo	Investidor Profissional	Fundo de Obra	Sim
Fiança	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	15.000	-
Valor Total da Oferta	15.000.000	-

Pagamento aos Investidores

Pagamento aos Investidores	1ª	2ª
Data	26/05/2026	-
PU	14,24562076	-
Juros Ordinário	9,92953587	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	3,16548356	-
Amortização Extraordinária	1,15060133	-
PMT	213.684,31	-
Juros Ordinário	148.943,04	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	47.482,25	-
Amortização Extraordinária	17.259,02	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª
Data	24/06/2026	-
PU	13,39939570	-
Juros Ordinário	9,47216829	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	3,26210075	-
Amortização Extraordinária	0,66512666	-
PMT	200.990,94	-
Juros Ordinário	142.082,52	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	48.931,51	-
Amortização Extraordinária	9.976,90	-

Saldo Devedor	1ª	2ª
Quantidade	15.000	-
Preço Unitário	902,41646010	-
Saldo Devedor	13.536.246,90	-

Fundo de Reserva	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	532.680
Rendimento (+)	5.647
Resgate (-)	(5.203)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	533.124
Saldo Mínimo	609.964
Situação	Desenquadrado

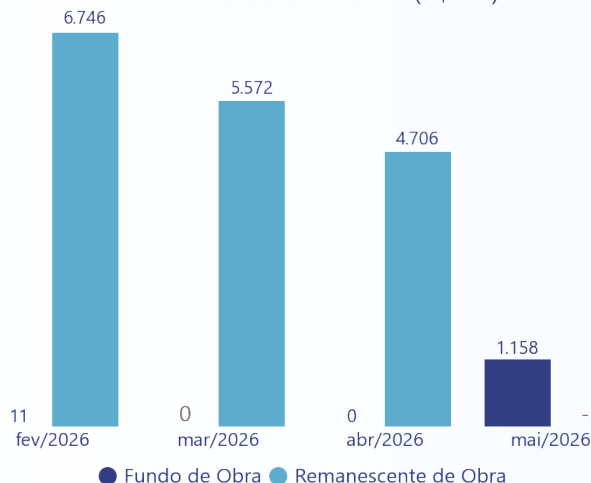
Fundo de Obra - Jardins Maranguape

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

Saldo Inicial	145
Rendimento (+)	2.913
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	1.155.263
Saldo Final	1.158.321
Remanescente de Obra	0

R\$

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



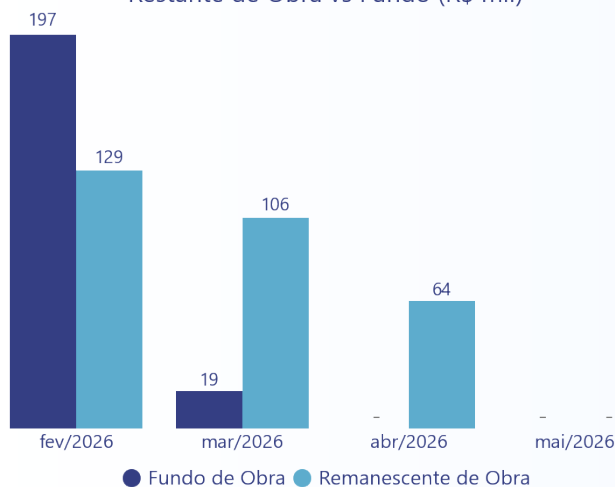
Fundo de Obra - Portal do Cedro

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

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

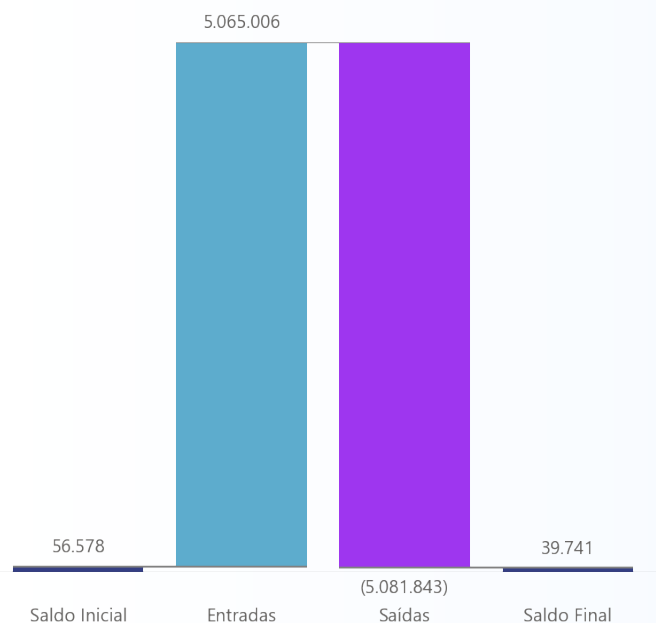
R\$

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Movimentações
R\$

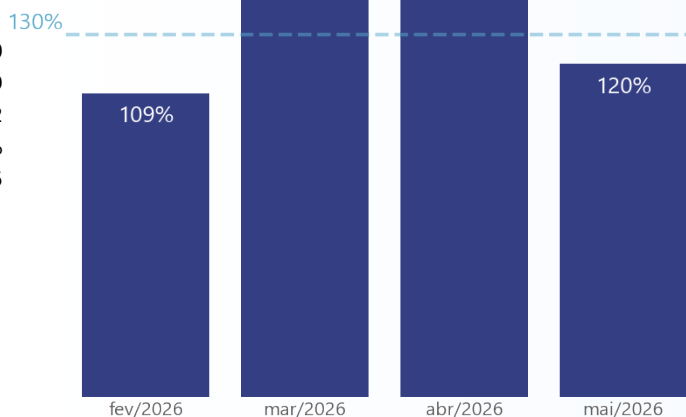
Total - Saldo Inicial	56.578
(+) Liquidação	4.544.013
(+) Recebimento de Cessão	273.881
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	4
(+) Resgate da Aplicação	247.108
(-) Despesas	(28.508)
(-) Iniciais	0
(-) Recorrentes	(28.508)
(-) Extraordinárias	0
(-) Pagamento do CRI	(213.684)
(-) Liberação para Obra	(811.955)
(-) Repasse para Terrenistas	0
(-) Liberação para a Cedente	(33.424)
(-) Aplicação de Recursos	(3.994.272)
(-) Compra de Lastro	0
Total - Saldo Final	39.741


Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	120%
Mínimo	130%
Situação	Desenquadrado

Variáveis para Cálculo:

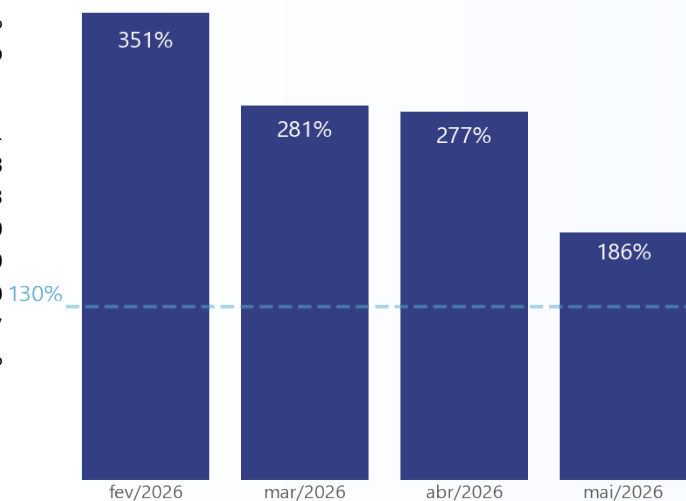
DCm-1	R\$ 235.100
Jardins Maranguape	R\$ 153.039
Portal do Cedro	R\$ 82.062
PFM	100%
PMTm Ordinário	R\$ 196.425

RGFM Apurado (%)

Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	186%
RGSD Mínimo	130%
Situação	Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)	R\$ 25.127.411
Jardins Maranguape	R\$ 18.253.388
Portal do Cedro	R\$ 6.874.023
Saldo Devedor (Lastro)	R\$ 0
Jardins Maranguape	R\$ 0
Portal do Cedro	R\$ 0
Saldo Devedor (CRI)	R\$ 13.536.247
PSD	100%

RGSD Apurado (%)


Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 30.988.049**

Elegíveis 30.988.049

Inelegíveis 0

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 18.253.388**

Elegíveis 18.253.388

Inelegíveis 0

Inadimplência - R\$ **R\$ 196.523**

Elegíveis 62.511

Inelegíveis 134.012

Inadimplência - Contratos **120**

Elegíveis 71

Inelegíveis 49

Negociações - Mês **25**

Distratos 5

Vendas 20

Quitados 0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	1.209	16,70	13.652	60,76
31 a 60 dias	-	2.507	34,64	4.887	21,75
61 a 90 dias	-	586	8,10	1.548	6,89
91 a 120 dias	-	586	8,10	1.633	7,27
121 a 150 dias	-	1.174	16,22	748	3,33
151 a 180 dias	-	1.174	16,22	0	0,00
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	130.571	7.238	100,00	22.467	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	35.580	18,10	55	45,83
31 a 60 dias	11.514	5,86	8	6,67
61 a 90 dias	15.417	7,84	8	6,67
91 a 120 dias	27.804	14,15	11	9,17
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	53.643	27,30	20	16,67
181 a 360 dias	52.565	26,75	18	15,00
Acima de 360 dias	0	0,00	0	0,00
Total	196.523	100,00	120	100,00

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado

Mínimo

Situação

Variáveis para Cálculo:

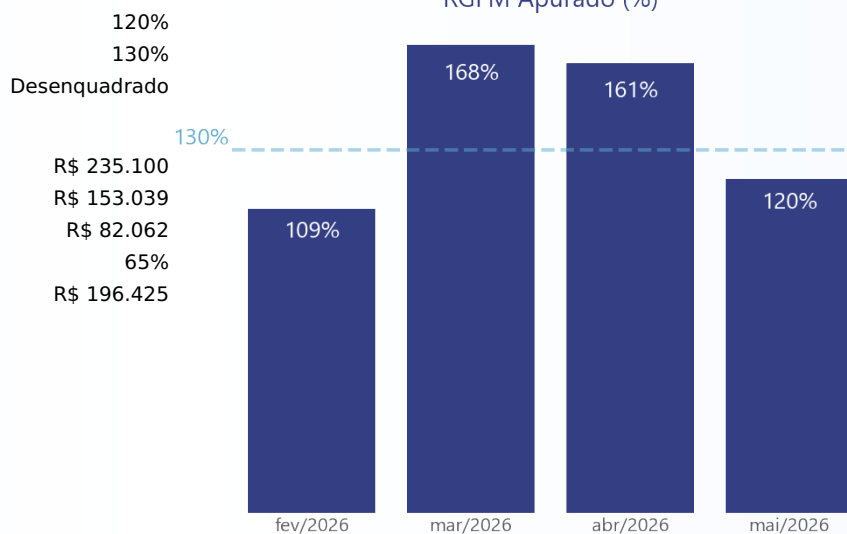
DCm-1

Jardins Maranguape

Portal do Cedro

PFM

PMTm Ordinário



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado

RGSD Mínimo

Situação

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)

Jardins Maranguape

Portal do Cedro

Saldo Devedor (Lastro)

Jardins Maranguape

Portal do Cedro

Saldo Devedor (CRI)

PSD

0%

130%

Desenquadrado

R\$ 25.127.411

R\$ 18.253.388

R\$ 6.874.023

R\$ 0

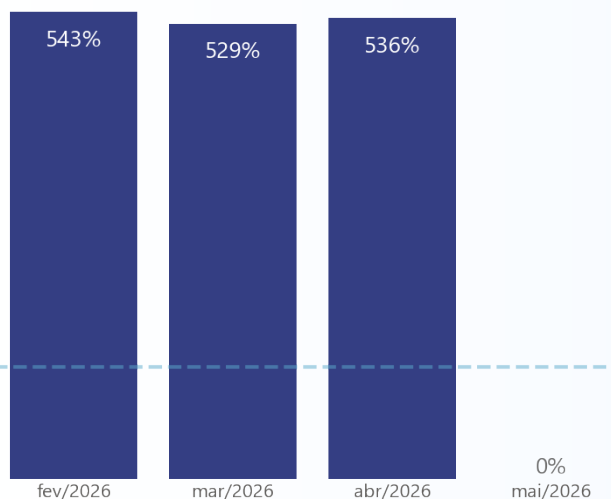
R\$ 0

R\$ 0

R\$ 13.536.247

0% 130%

RGSD Apurado (%)



Unidades

● Elegíveis

● Estoque

● Inelegíveis

● Permutada

● Quitadas

712

450

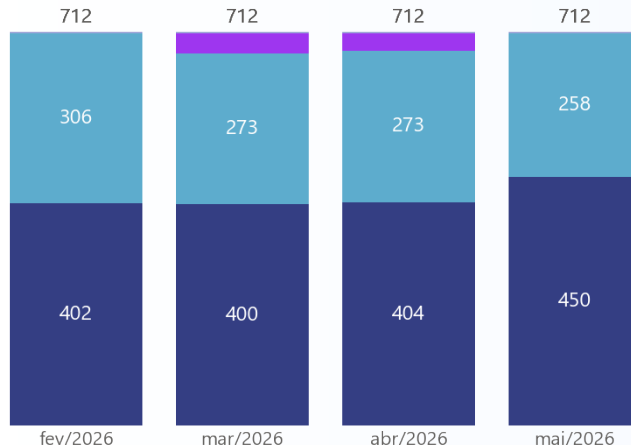
258

0

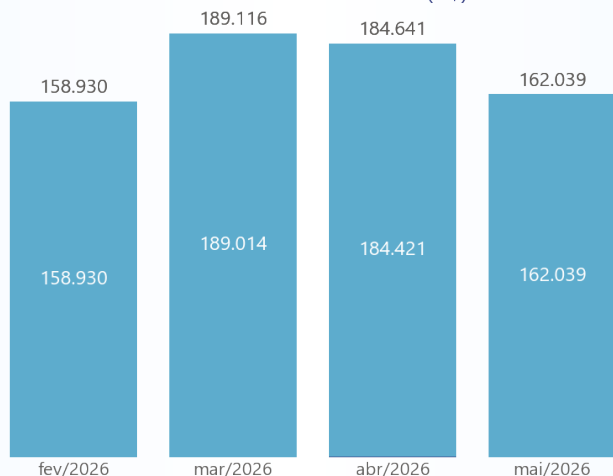
0

4

Unidades

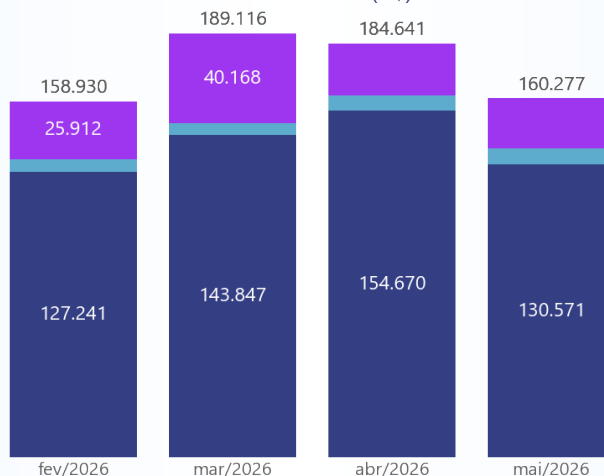


Recebimentos em Conta (R\$)



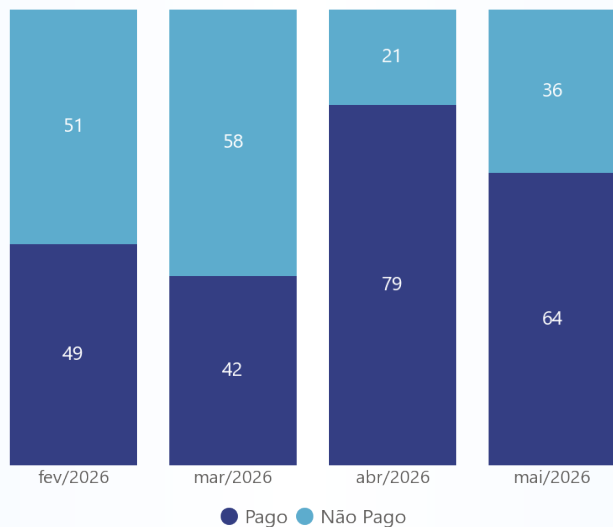
● Conta Cedente ● Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)

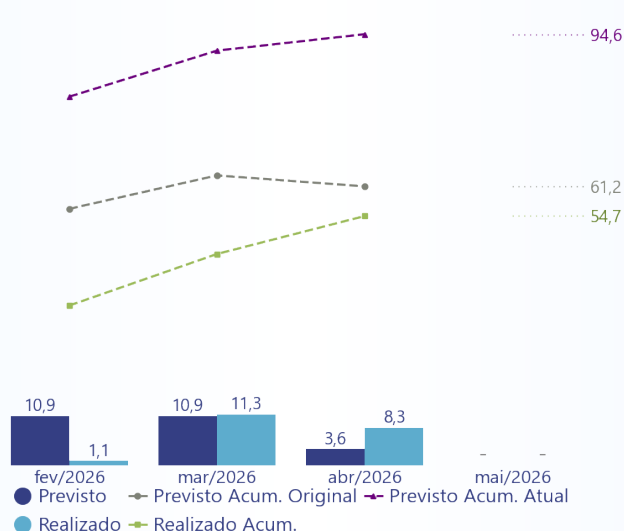


● Recebimentos no Mês ● Antecipações ● Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)



Evolução da Obra - Física (%)



Portal do Cedro

Saldo Devedor da Carteira - Nominal

R\$ 13.102.212

Elegíveis

11.089.053

Inelegíveis

2.013.159

Saldo Devedor da Carteira - VP

R\$ 8.167.421

Elegíveis

6.874.023

Inelegíveis

1.293.397

Inadimplência - R\$

R\$ 176.903

Elegíveis

27.315

Inelegíveis

149.588

Inadimplência - Contratos

139

Elegíveis

55

Inelegíveis

84

Negociações - Mês

12

Distratos

9

Vendas

3

Quitados

0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	2.739	100,00	7.895	50,90
31 a 60 dias	-	0	0,00	4.003	25,81
61 a 90 dias	-	0	0,00	338	2,18
91 a 120 dias	-	0	0,00	927	5,98
121 a 150 dias	-	0	0,00	1.476	9,52
151 a 180 dias	-	0	0,00	872	5,62
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	66.549	2.739	100,00	15.512	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	9.640	5,45	30	21,58
31 a 60 dias	9.196	5,20	15	10,79
61 a 90 dias	8.479	4,79	10	7,19
91 a 120 dias	13.158	7,44	12	8,63
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	39.944	22,58	31	22,30
181 a 360 dias	89.866	50,80	40	28,78
Acima de 360 dias	6.620	3,74	1	0,72
Total	176.903	100,00	139	100,00

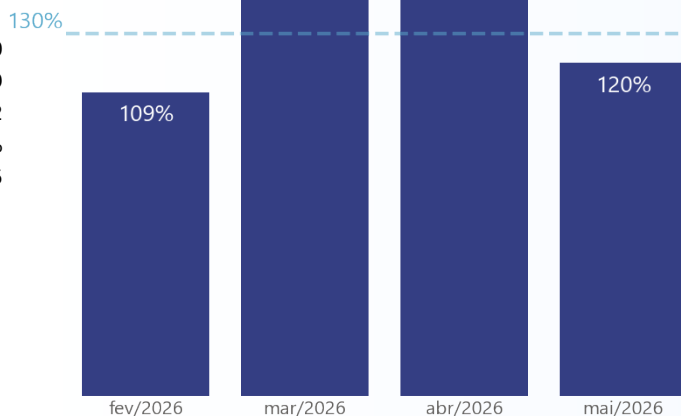
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 120%
Mínimo 130%
Situação Desenquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1 R\$ 235.100
Jardins Maranguape R\$ 153.039
Portal do Cedro R\$ 82.062
PFM 35%
PMTm Ordinário R\$ 196.425

RGFM Apurado (%)



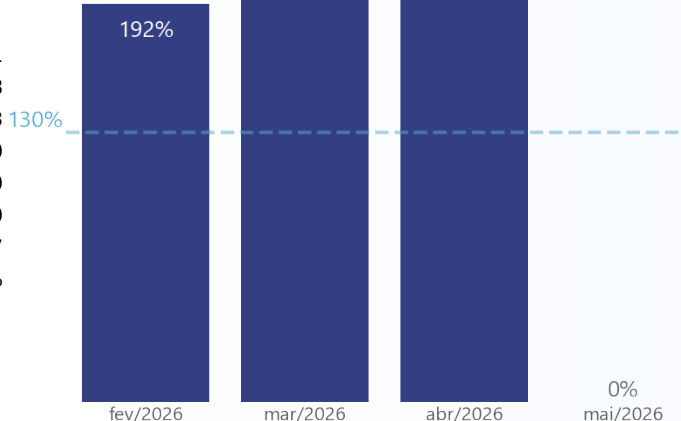
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 0%
RGSD Mínimo 130%
Situação Desenquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 25.127.411
Jardins Maranguape R\$ 18.253.388
Portal do Cedro R\$ 6.874.023
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 0
Jardins Maranguape R\$ 0
Portal do Cedro R\$ 0
Saldo Devedor (CRI) R\$ 13.536.247
PSD 0%

RGSD Apurado (%)



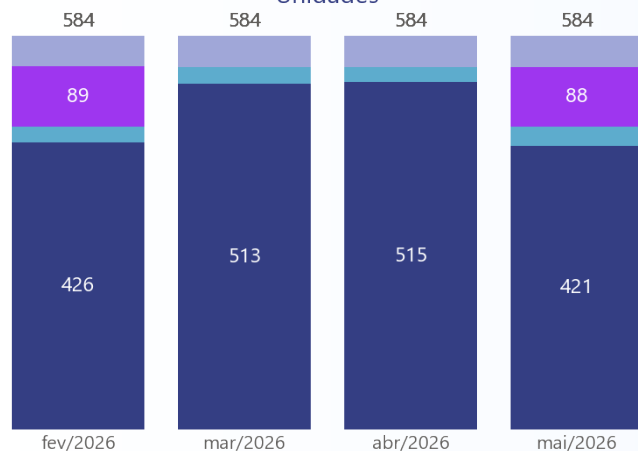
Unidades

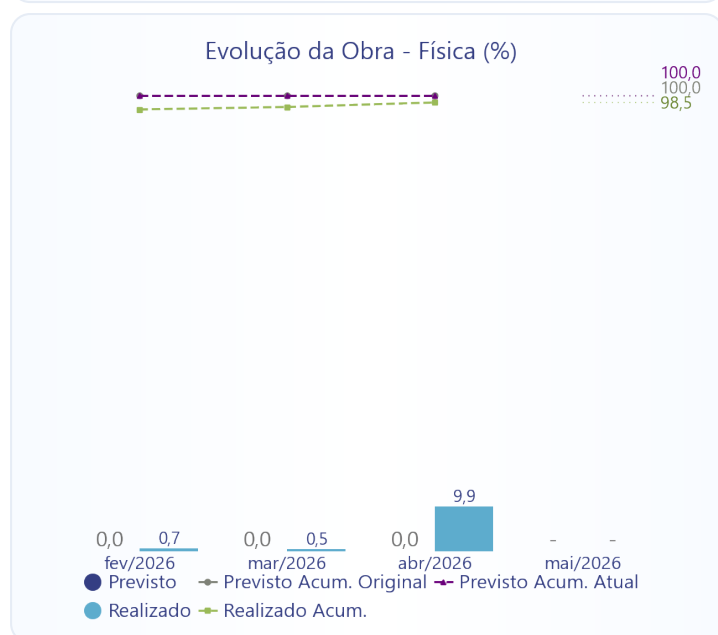
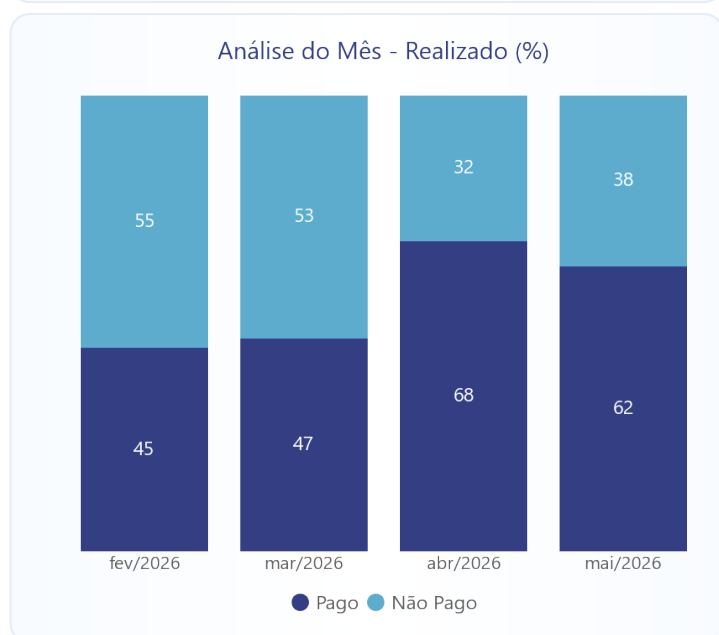
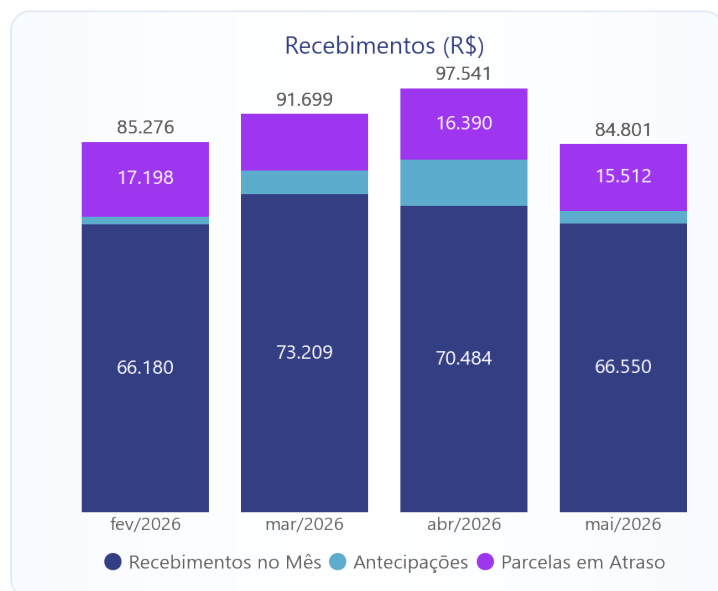
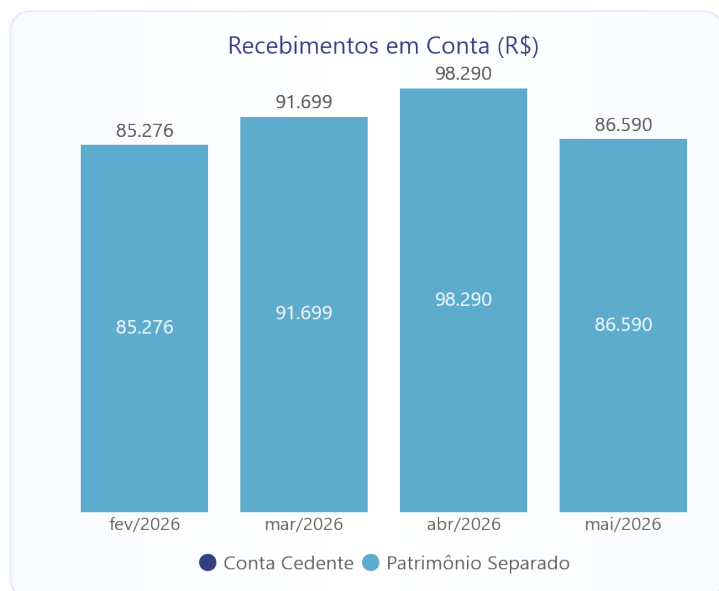
- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

584

421
28
88
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.

³ Relatório de medição de obra indisponível no momento de envio deste relatório. Este será atualizado assim que recebidas essas informações.