

 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	15.000	-
Valor Total da Oferta	15.000.000	-

 Pagamento aos Investidores

Pagamento aos Investidores	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	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª
Data	24/07/2026	-
PU	14,46310690	-
Juros Ordinário	10,43983819	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	3,26680205	-
Amortização Extraordinária	0,75646666	-
PMT	216.946,60	-
Juros Ordinário	156.597,57	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	49.002,03	-
Amortização Extraordinária	11.347,00	-

Saldo Devedor	1ª	2ª
Quantidade	15.000	-
Preço Unitário	905,04145772	-
Saldo Devedor	13.575.621,87	-

Fundo de Reserva	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	533.124
Rendimento (+)	5.872
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	538.996
Saldo Mínimo	629.437
Situação	Desenquadrado

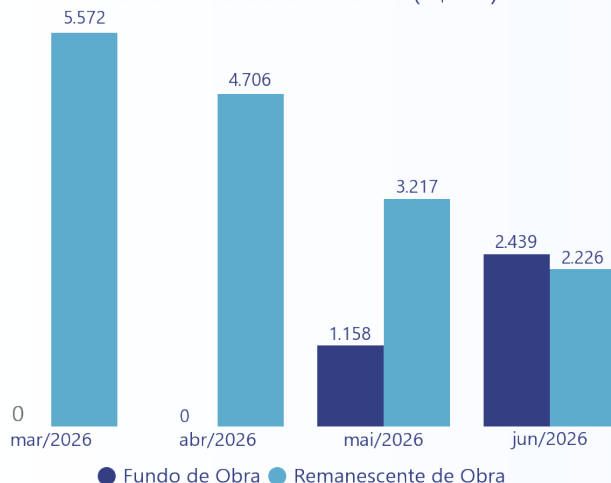
Fundo de Obra - Jardins Maranguape

R\$

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

Saldo Inicial	3.761.750
Rendimento (+)	12.792
Resgate (-)	(1.335.544)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	2.438.998
Remanescente de Obra	2.226.382

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



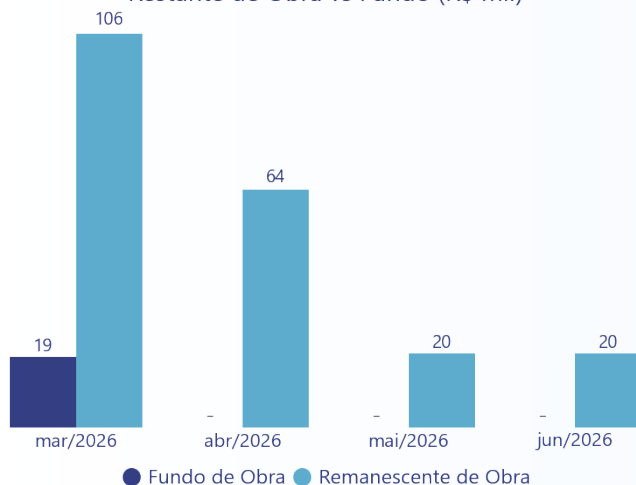
Fundo de Obra - Portal do Cedro

R\$

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

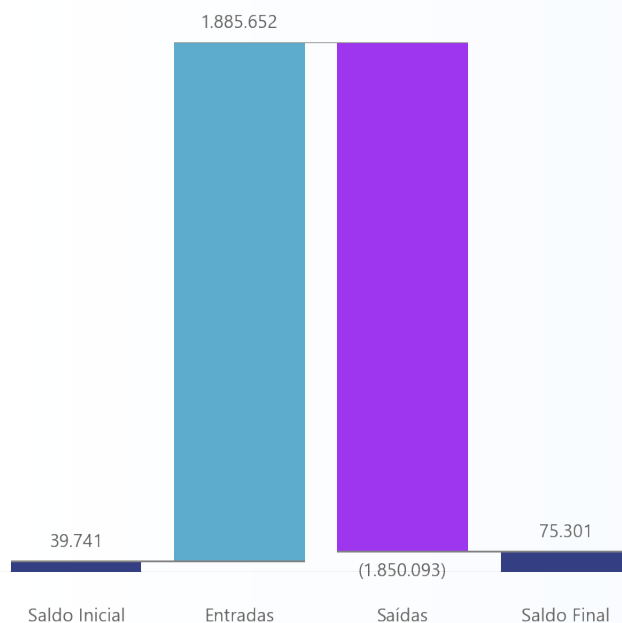
Saldo Inicial	0
Rendimento (+)	0
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	0
Remanescente de Obra	20.126

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Movimentações

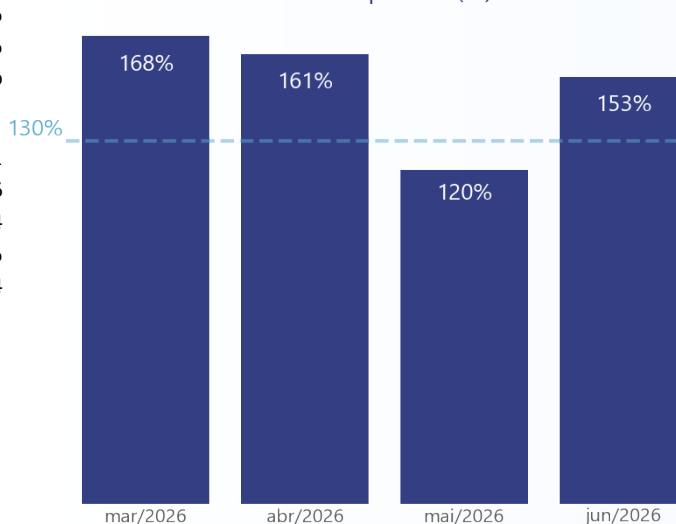
	R\$	
Total - Saldo Inicial	39.741	
(+) Liquidação	0	
(+) Recebimento de Cessão	275.682	
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0	
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0	
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	12	
(+) Resgate da Aplicação	1.609.958	
(-) Despesas	(51.079)	
(-) Iniciais	0	
(-) Recorrentes	(51.079)	
(-) Extraordinárias	0	
(-) Pagamento do CRI	(200.991)	
(-) Liberação para Obra	(1.347.032)	
(-) Repasse para Terrenistas	0	
(-) Liberação para a Cedente	0	
(-) Aplicação de Recursos	(250.991)	
(-) Compra de Lastro	0	
Total - Saldo Final	75.301	



Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	153%
Mínimo	130%
Situação	Enquadrado
Variáveis para Cálculo:	
DCm-1	R\$ 291.991
Jardins Maranguape	R\$ 202.246
Portal do Cedro	R\$ 89.744
PFM	100%
PMTm Ordinário	R\$ 191.014

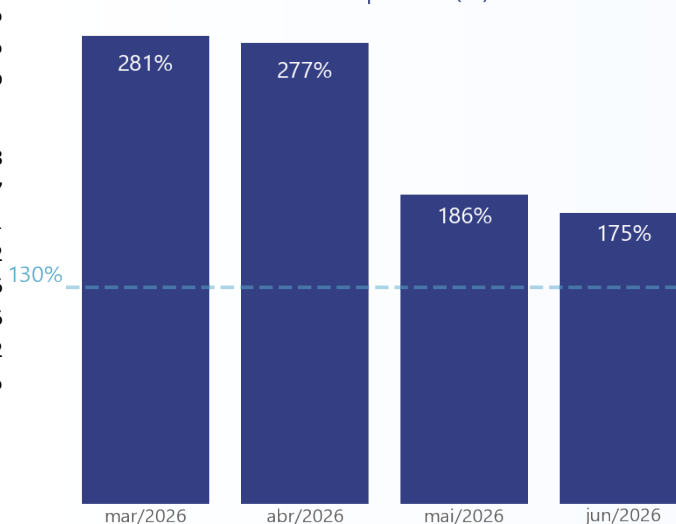
RGFM Apurado (%)



Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	175%
RGSD Mínimo	130%
Situação	Enquadrado
Variáveis para Cálculo:	
Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)	R\$ 23.690.418
Jardins Maranguape	R\$ 16.849.057
Portal do Cedro	R\$ 6.841.361
Saldo Devedor (Lastro)	R\$ 6.851.662
Jardins Maranguape	R\$ 3.096.466
Portal do Cedro	R\$ 3.755.196
Saldo Devedor (CRI)	R\$ 13.575.622
PSD	100%

RGSD Apurado (%)



Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 31.149.061**

Elegíveis 28.566.253

Inelegíveis 2.582.808

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 18.393.755**

Elegíveis 16.849.057

Inelegíveis 1.544.698

Inadimplência - R\$ **R\$ 177.277**

Elegíveis 75.435

Inelegíveis 101.841

Inadimplência - Contratos **92**

Elegíveis 55

Inelegíveis 37

Negociações - Mês **20**

Distratos 8

Vendas 12

Quitados 0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	3.887	71,01	28.323	63,56
31 a 60 dias	-	1.587	28,99	7.874	17,67
61 a 90 dias	-	0	0,00	4.644	10,42
91 a 120 dias	-	0	0,00	2.160	4,85
121 a 150 dias	-	0	0,00	772	1,73
151 a 180 dias	-	0	0,00	789	1,77
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	157.683	5.474	100,00	44.563	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	27.337	15,42	28	30,77
31 a 60 dias	16.739	9,44	14	15,38
61 a 90 dias	10.179	5,74	5	5,49
91 a 120 dias	21.181	11,95	8	8,79
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	65.373	36,88	21	23,08
181 a 360 dias	35.883	20,24	14	15,38
Acima de 360 dias	585	0,33	1	1,10
Total	177.277	100,00	91	100,00

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 153%

Mínimo 130%

Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

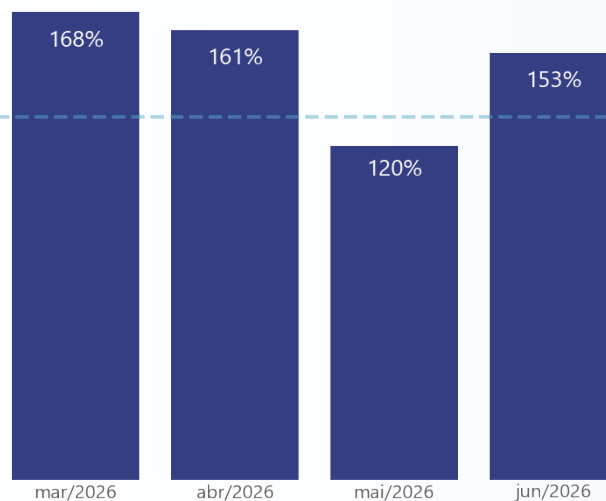
DCm-1 R\$ 291.991

Jardins Maranguape R\$ 202.246

Portal do Cedro R\$ 89.744

PFM 69%

PMTm Ordinário R\$ 191.014

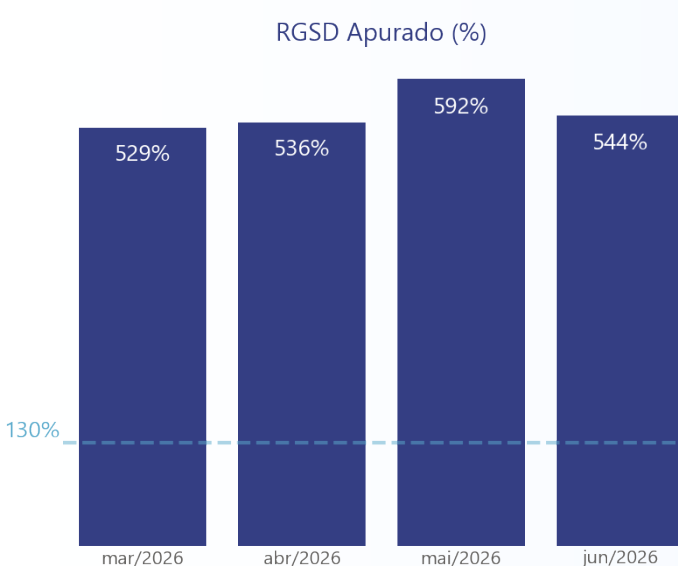
RGFM Apurado (%)


Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 544%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 23.690.418
Jardins Maranguape R\$ 16.849.057
Portal do Cedro R\$ 6.841.361
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.851.662
Jardins Maranguape R\$ 3.096.466
Portal do Cedro R\$ 3.755.196
Saldo Devedor (CRI) R\$ 13.575.622
PSD 23%

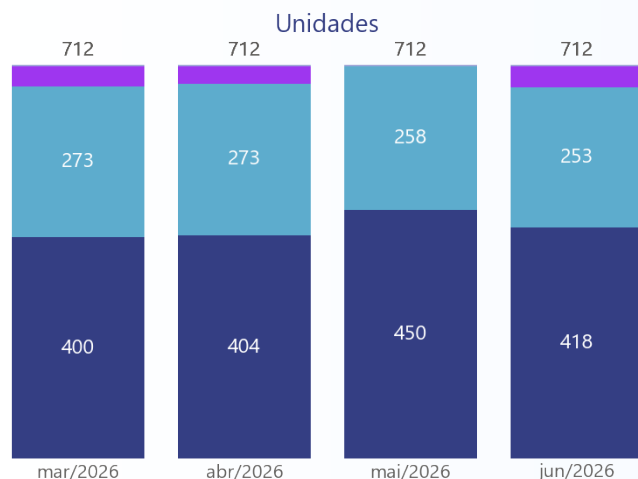


Unidades

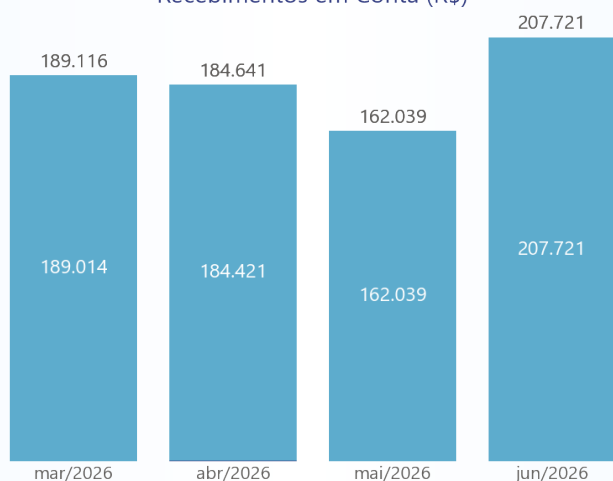
- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

712

418
253
37
0
4

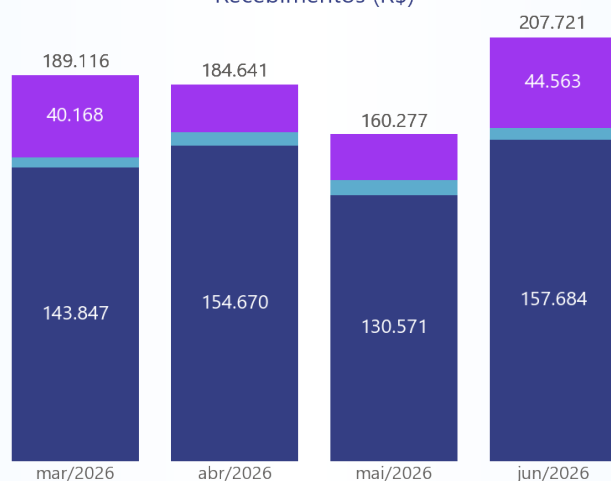


Recebimentos em Conta (R\$)



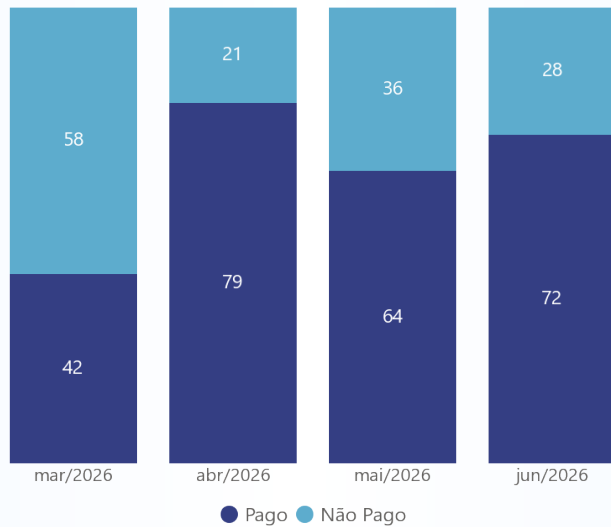
Conta Cedente Patrimônio Separado

Recebimentos (R\$)

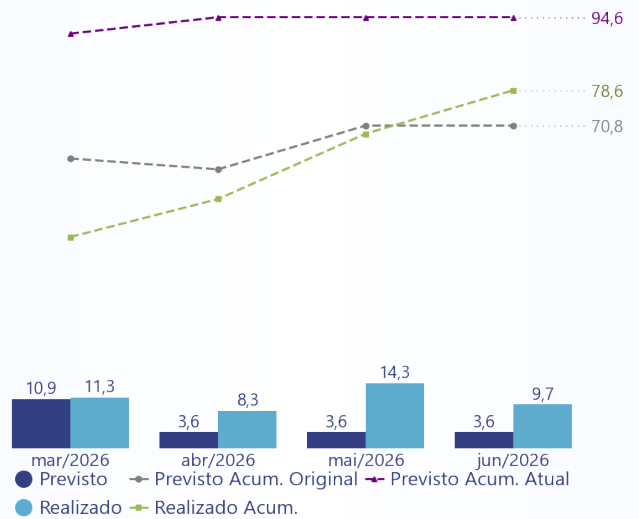


Recebimentos no Mês Antecipações Parcelas em Atraso

Análise do Mês - Realizado (%)



Evolução da Obra - Física (%)



Portal do Cedro

Saldo Devedor da Carteira - Nominal

R\$ 12.577.457

Elegíveis

10.987.256

Inelegíveis

1.590.201

Saldo Devedor da Carteira - VP

R\$ 7.854.522

Elegíveis

6.841.361

Inelegíveis

1.013.160

Inadimplência - R\$

R\$ 96.494

Elegíveis

29.057

Inelegíveis

67.436

Inadimplência - Contratos

128

Elegíveis

55

Inelegíveis

73

Negociações - Mês

41

Distratos

26

Vendas

15

Quitados

0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	5.136	87,45	10.798	61,19
31 a 60 dias	-	501	8,53	3.883	22,00
61 a 90 dias	-	0	0,00	887	5,03
91 a 120 dias	-	236	4,02	622	3,52
121 a 150 dias	-	0	0,00	889	5,04
151 a 180 dias	-	0	0,00	568	3,22
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	72.097	5.873	100,00	17.647	100,00

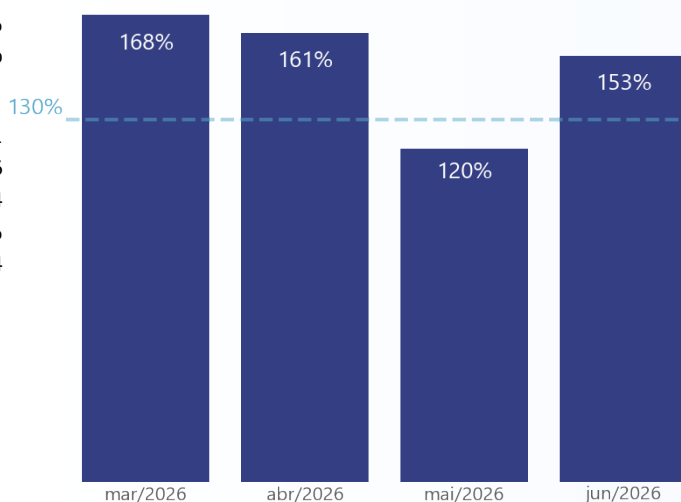
Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	11.145	11,55	30	29,41
31 a 60 dias	6.086	6,31	11	10,78
61 a 90 dias	6.565	6,80	8	7,84
91 a 120 dias	5.261	5,45	6	5,88
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	33.649	34,87	24	23,53
181 a 360 dias	31.257	32,39	22	21,57
Acima de 360 dias	2.531	2,62	1	0,98
Total	96.494	100,00	102	100,00

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 153%
Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

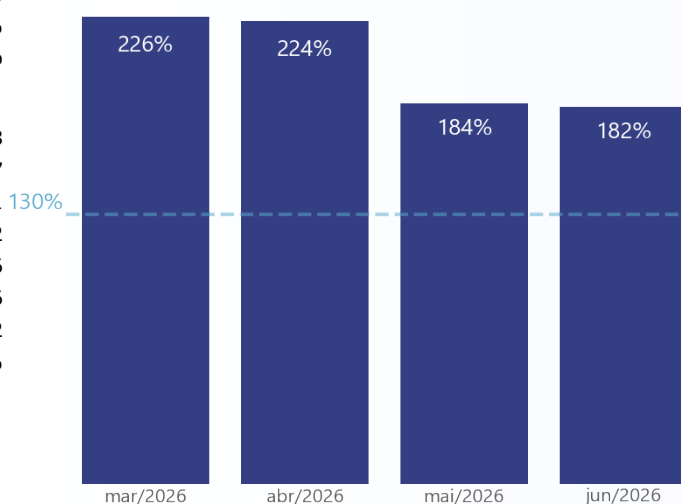
DCm-1 R\$ 291.991
Jardins Maranguape R\$ 202.246
Portal do Cedro R\$ 89.744
PFM 31%
PMTm Ordinário R\$ 191.014

RGFM Apurado (%)

Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 182%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

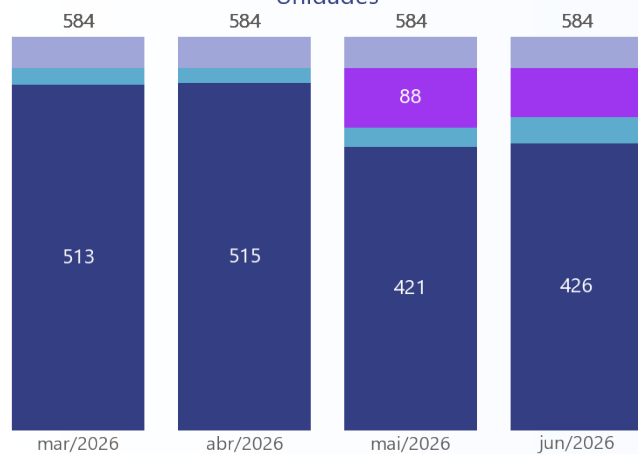
Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 23.690.418
Jardins Maranguape R\$ 16.849.057
Portal do Cedro R\$ 6.841.361
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.851.662
Jardins Maranguape R\$ 3.096.466
Portal do Cedro R\$ 3.755.196
Saldo Devedor (CRI) R\$ 13.575.622
PSD 28%

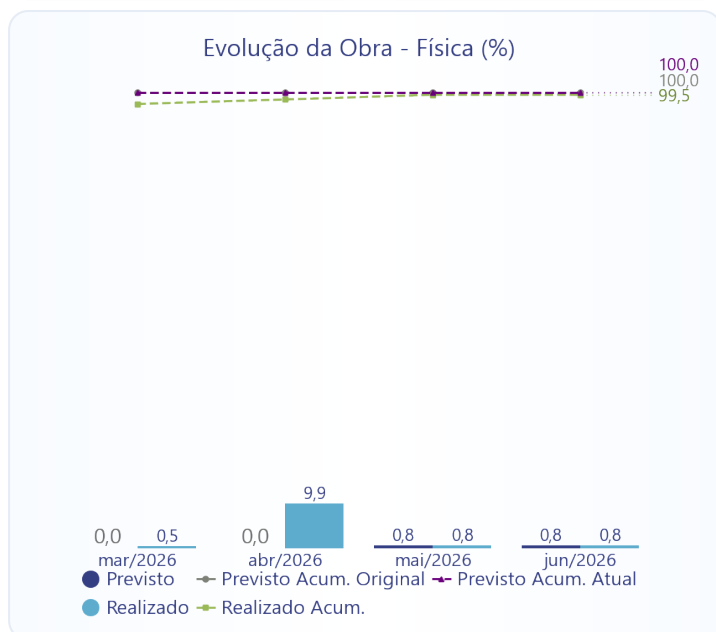
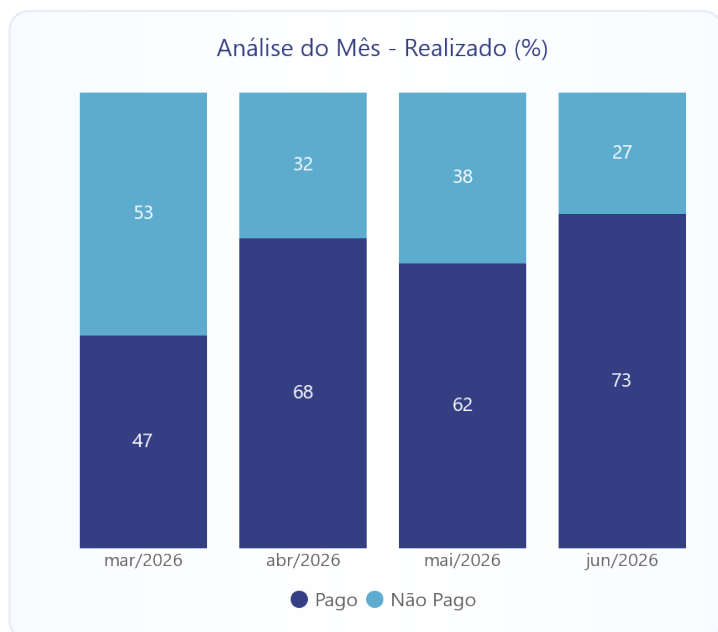
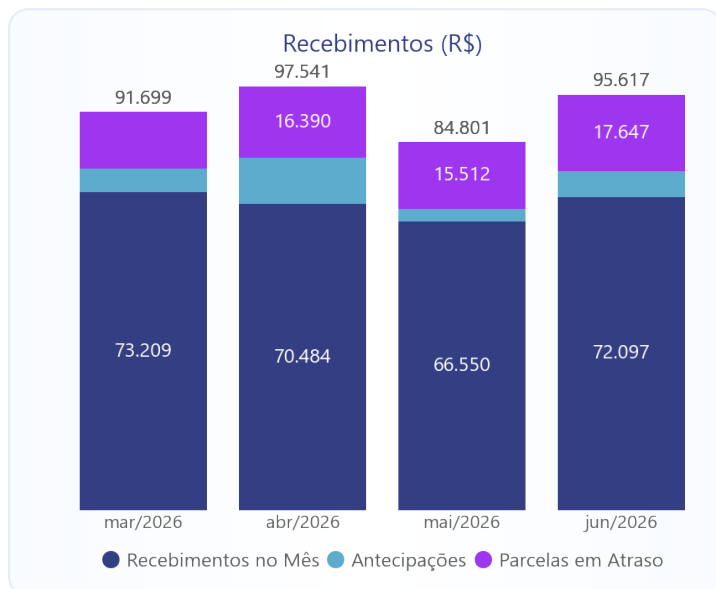
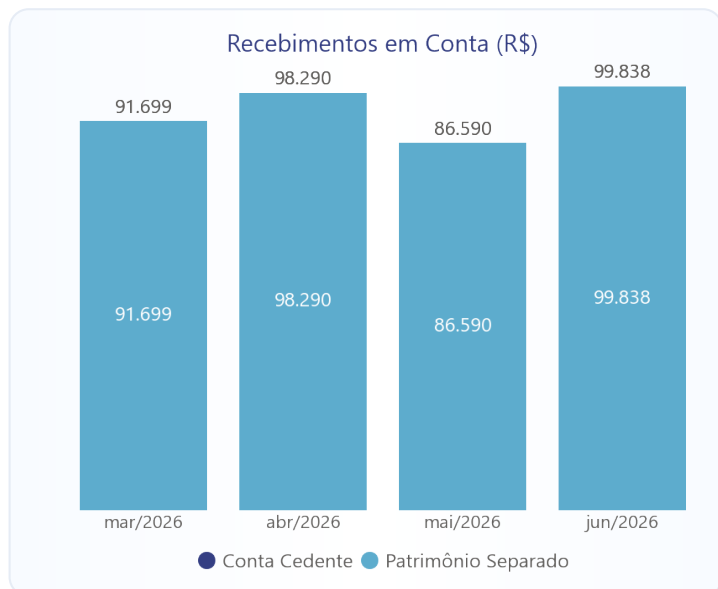
RGSD Apurado (%)

Unidades

- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

584

426
 38
 73
 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.