

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	24/07/2026	-
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	-

Calendário de Eventos	1ª	2ª
Data	26/08/2026	-
PU	14,23420763	-
Juros Ordinário	10,88620079	-
Juros Extraordinário	0,00000000	-
Amortização Ordinária	3,34800684	-
Amortização Extraordinária	0,00000000	-
PMT	213.513,11	-
Juros Ordinário	163.293,01	-
Juros Extraordinário	0,00	-
Amortização Ordinária	50.220,10	-
Amortização Extraordinária	0,00	-

Saldo Devedor	1ª	2ª
Quantidade	15.000	-
Preço Unitário	906,08822555	-
Saldo Devedor	13.591.323,38	-

Fundo de Reserva	R\$
Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento	
Saldo Inicial	538.996
Rendimento (+)	6.499
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	545.494
Saldo Mínimo	637.468
Situação	Desenquadrado

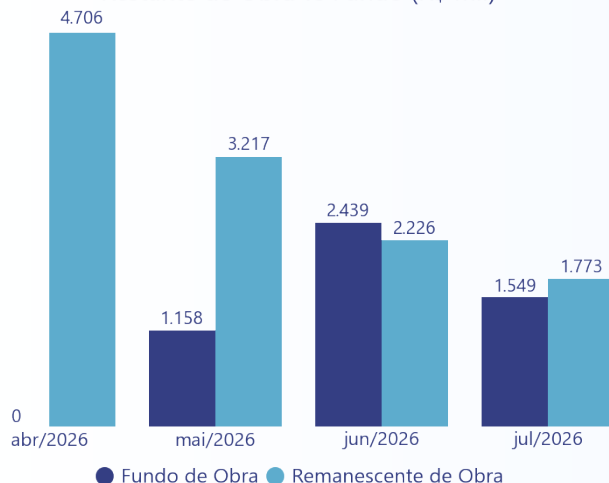
Fundo de Obra - Jardins Maranguape

R\$

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

Saldo Inicial	2.438.998
Rendimento (+)	20.374
Resgate (-)	(910.801)
Recomposição (+)	0
Saldo Final	1.548.571
Remanescente de Obra	1.773.447

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



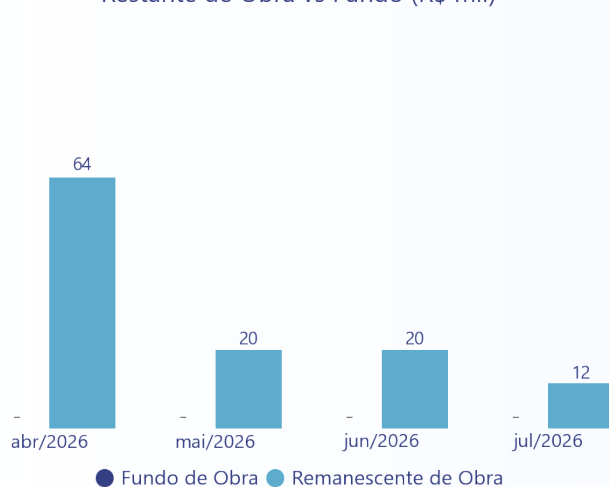
Fundo de Obra - Portal do Cedro

R\$

Itaú RF Referenciado DI Grau de Investimento

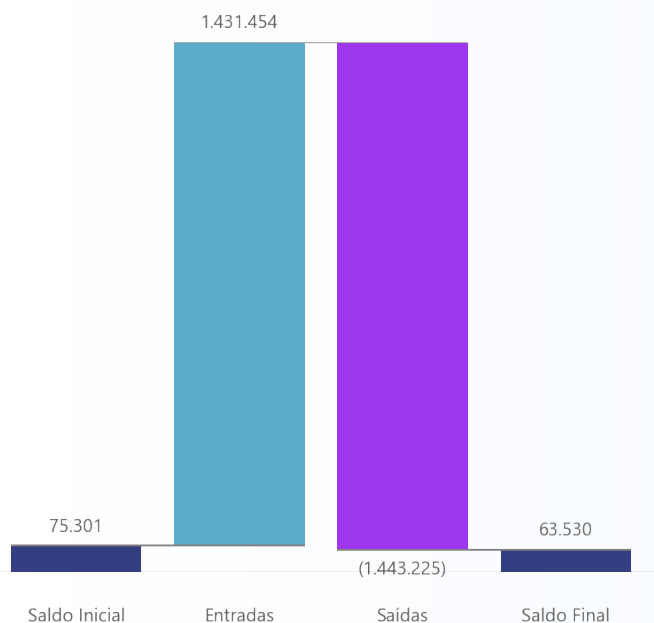
Saldo Inicial	0
Rendimento (+)	0
Resgate (-)	0
Recomposição (+)	0
Saldo Final	0
Remanescente de Obra	11.562

Restante de Obra vs Fundo (R\$ mil)



Movimentações

	R\$	
Total - Saldo Inicial	75.301	
(+) Liquidação	0	
(+) Recebimento de Cessão	307.261	
(+) Recebimento da Cedente (Repasse)	0	
(+) Recebimento da Cedente (Aporte)	0	
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação	18	
(+) Resgate da Aplicação	1.124.175	
(-) Despesas	(14.103)	
(-) Iniciais	0	
(-) Recorrentes	(14.103)	
(-) Extraordinárias	0	
(-) Pagamento do CRI	(216.947)	
(-) Liberação para Obra	(907.228)	
(-) Repasse para Terrenistas	0	
(-) Liberação para a Cedente	0	
(-) Aplicação de Recursos	(304.947)	
(-) Compra de Lastro	0	
Total - Saldo Final	63.530	



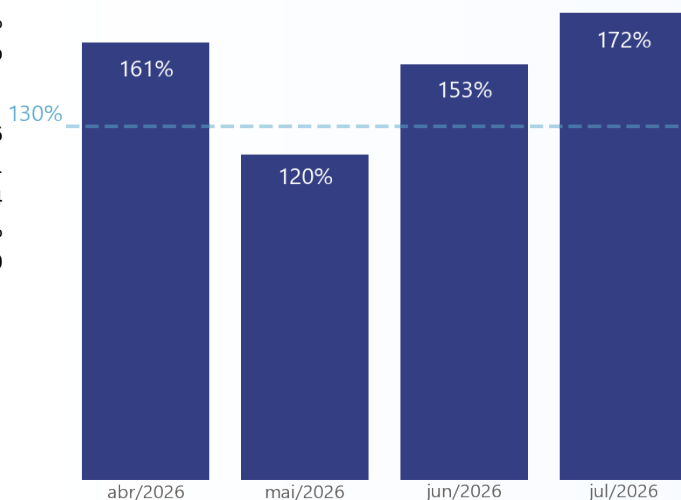
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado	172%
Mínimo	130%
Situação	Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1	R\$ 353.696
Jardins Maranguape	R\$ 257.881
Portal do Cedro	R\$ 95.814
PFM	100%
PMTm Ordinário	R\$ 205.600

RGFM Apurado (%)



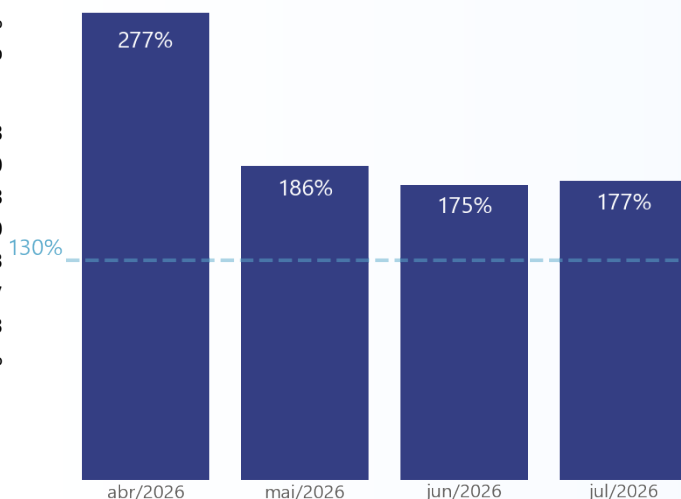
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado	177%
RGSD Mínimo	130%
Situação	Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP)	R\$ 24.058.458
Jardins Maranguape	R\$ 16.752.930
Portal do Cedro	R\$ 7.305.528
Saldo Devedor (Lastro)	R\$ 6.865.330
Jardins Maranguape	R\$ 3.102.643
Portal do Cedro	R\$ 3.762.687
Saldo Devedor (CRI)	R\$ 13.591.323
PSD	100%

RGSD Apurado (%)



Jardins Maranguape

Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 31.228.190**

Elegíveis 28.296.021

Inelegíveis 2.932.170

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 18.511.200**

Elegíveis 16.752.930

Inelegíveis 1.758.270

Inadimplência - R\$ **R\$ 177.698**

Elegíveis 53.698

Inelegíveis 124.000

Inadimplência - Contratos **82**

Elegíveis 41

Inelegíveis 41

Negociações - Mês **12**

Distratos 2

Vendas 10

Quitados 0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	5.006	75,93	19.756	66,47
31 a 60 dias	-	1.587	24,07	5.140	17,29
61 a 90 dias	-	0	0,00	1.305	4,39
91 a 120 dias	-	0	0,00	2.580	8,68
121 a 150 dias	-	0	0,00	940	3,16
151 a 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	228.160	6.593	100,00	29.721	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	14.975	8,43	18	21,95
31 a 60 dias	13.775	7,75	11	13,41
61 a 90 dias	14.660	8,25	9	10,98
91 a 120 dias	10.287	5,79	3	3,66
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	55.329	31,14	17	20,73
181 a 360 dias	68.671	38,64	24	29,27
Acima de 360 dias	0	0,00	0	0,00
Total	177.698	100,00	82	100,00

Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 172%

Mínimo 130%

Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1 R\$ 353.696

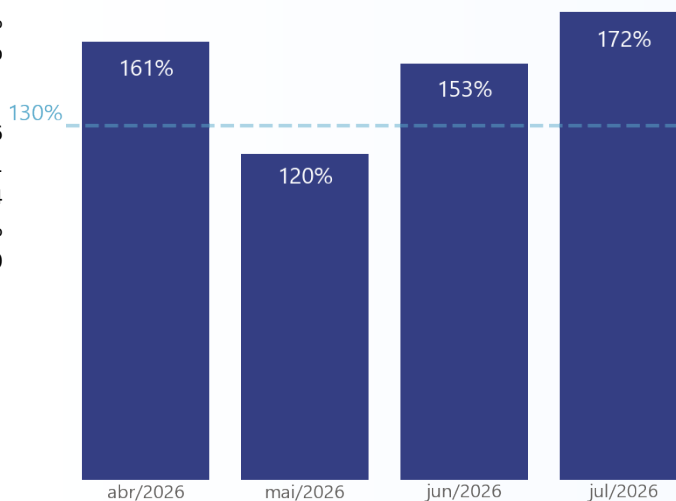
Jardins Maranguape R\$ 257.881

Portal do Cedro R\$ 95.814

PFM 73%

PMTm Ordinário R\$ 205.600

RGFM Apurado (%)



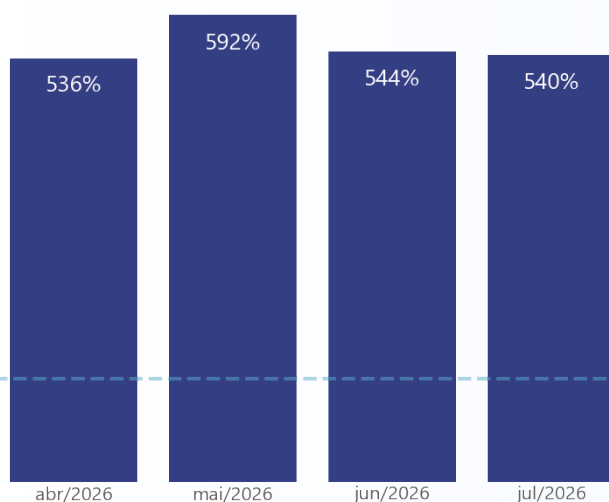
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 540%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 24.058.458
Jardins Maranguape R\$ 16.752.930
Portal do Cedro R\$ 7.305.528
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.865.330
Jardins Maranguape R\$ 3.102.643
Portal do Cedro R\$ 3.762.687
Saldo Devedor (CRI) R\$ 13.591.323
PSD 23%

RGSD Apurado (%)



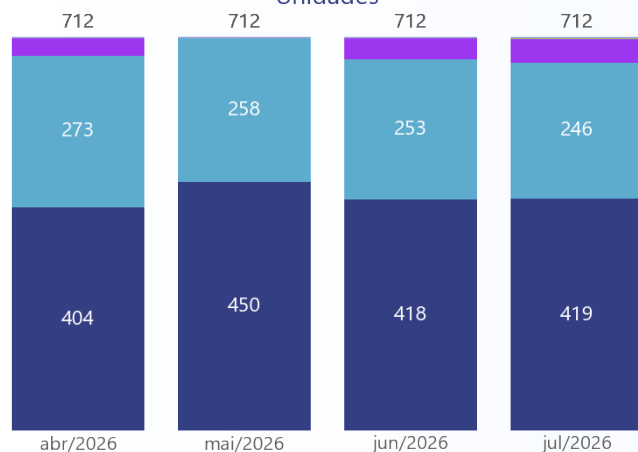
Unidades

- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

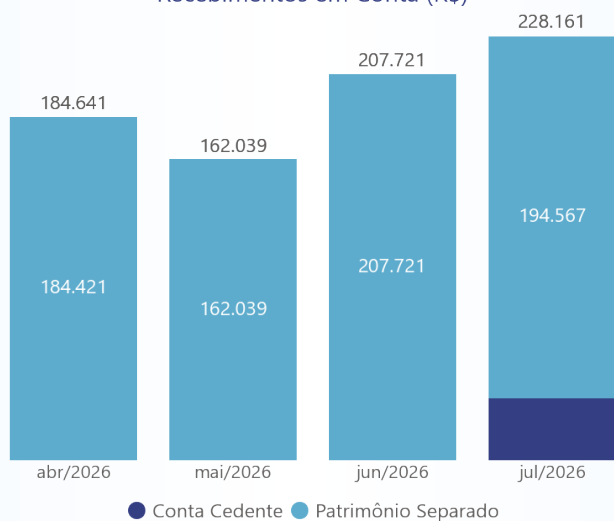
712

419
246
42
1
4

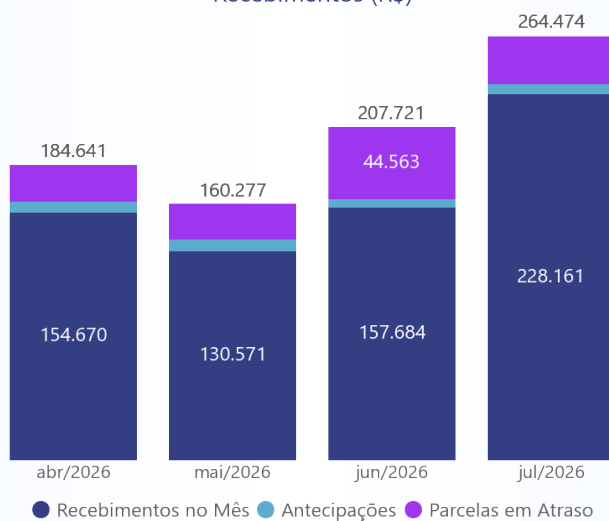
Unidades



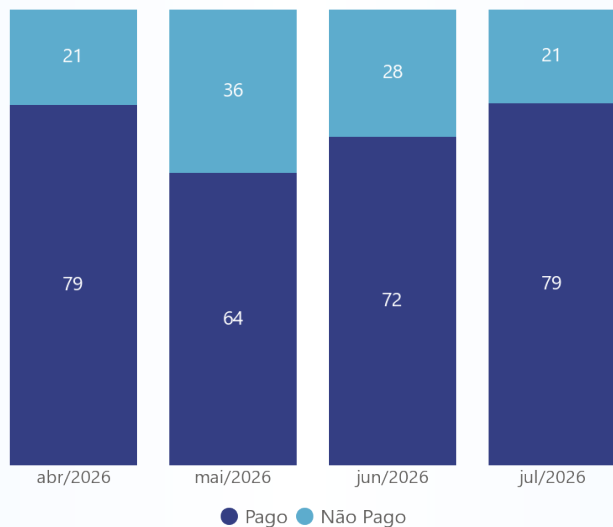
Recebimentos em Conta (R\$)



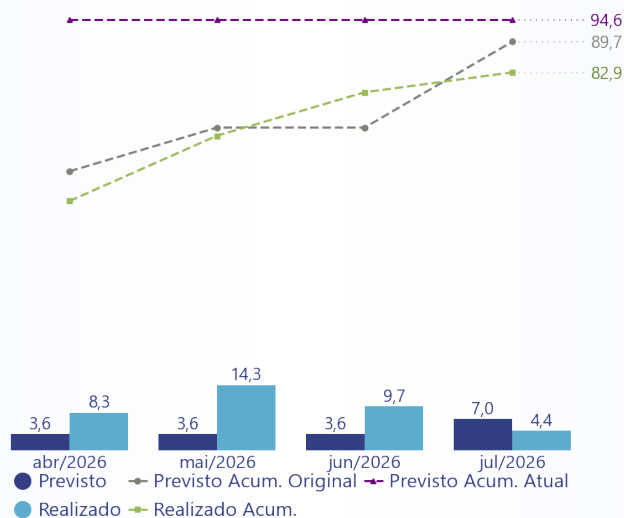
Recebimentos (R\$)



Análise do Mês - Realizado (%)



Evolução da Obra - Física (%)



Portal do Cedro

Saldo Devedor da Carteira - Nominal **R\$ 12.837.064**

Elegíveis 11.721.844

Inelegíveis 1.115.220

Saldo Devedor da Carteira - VP **R\$ 8.022.239**

Elegíveis 7.305.528

Inelegíveis 716.711

Inadimplência - R\$ **R\$ 81.303**

Elegíveis 38.039

Inelegíveis 43.264

Inadimplência - Contratos **92**

Elegíveis 62

Inelegíveis 30

Negociações - Mês **33**

Distratos 4

Vendas 29

Quitados 0

Recebimentos	Adimplentes (R\$)	Antecipados (R\$)	Antecipados (%)	Atrasados (R\$)	Atrasados (%)
1 a 30 dias	-	3.020	83,17	7.419	64,75
31 a 60 dias	-	611	16,83	2.440	21,30
61 a 90 dias	-	0	0,00	334	2,91
91 a 120 dias	-	0	0,00	969	8,46
121 a 150 dias	-	0	0,00	296	2,58
151 a 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Acima de 180 dias	-	0	0,00	0	0,00
Total	84.356	3.631	100,00	11.458	100,00

Inadimplência	Valor (R\$)	Valor (%)	Contratos	Contratos (%)
1 a 30 dias	11.728	14,43	29	31,52
31 a 60 dias	9.595	11,80	14	15,22
61 a 90 dias	6.762	8,32	8	8,70
91 a 120 dias	9.954	12,24	11	11,96
121 a 150 dias	0	0,00	0	0,00
151 a 180 dias	18.597	22,87	12	13,04
181 a 360 dias	22.425	27,58	17	18,48
Acima de 360 dias	2.241	2,76	1	1,09
Total	81.303	100,00	92	100,00

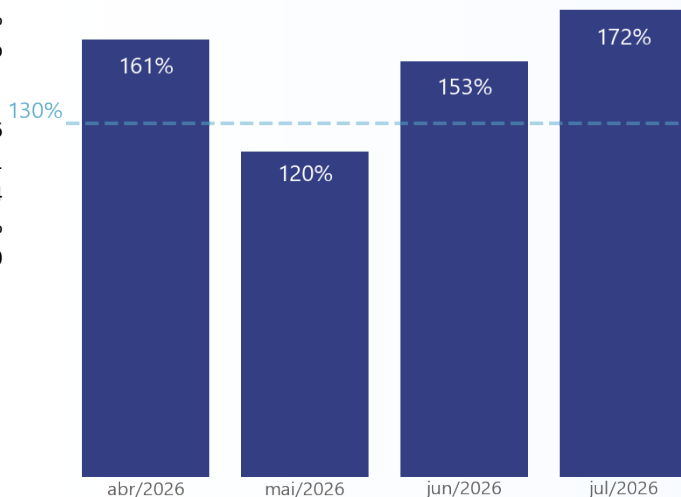
Razão de Garantia do Fluxo Mensal - RGFM

Apurado 172%
Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

DCm-1 R\$ 353.696
Jardins Maranguape R\$ 257.881
Portal do Cedro R\$ 95.814
PFM 27%
PMTm Ordinário R\$ 205.600

RGFM Apurado (%)



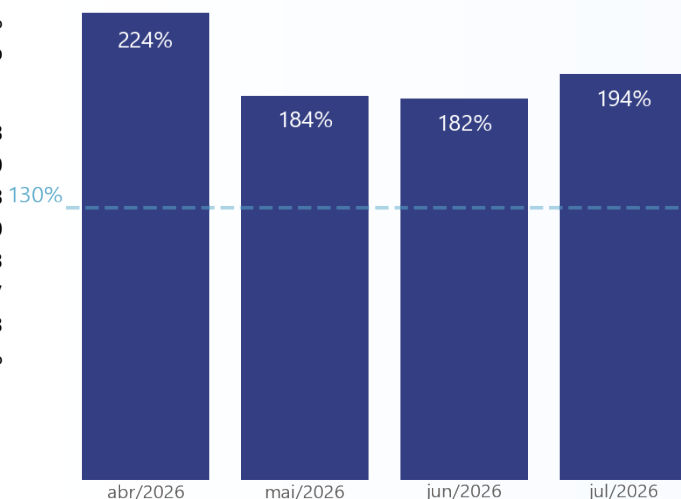
Razão de Garantia do Saldo Devedor - RGSD

RGSD Apurado 194%
RGSD Mínimo 130%
Situação Enquadrado

Variáveis para Cálculo:

Recebíveis Cedidos Elegíveis (VP) R\$ 24.058.458
Jardins Maranguape R\$ 16.752.930
Portal do Cedro R\$ 7.305.528
Saldo Devedor (Lastro) R\$ 6.865.330
Jardins Maranguape R\$ 3.102.643
Portal do Cedro R\$ 3.762.687
Saldo Devedor (CRI) R\$ 13.591.323
PSD 28%

RGSD Apurado (%)



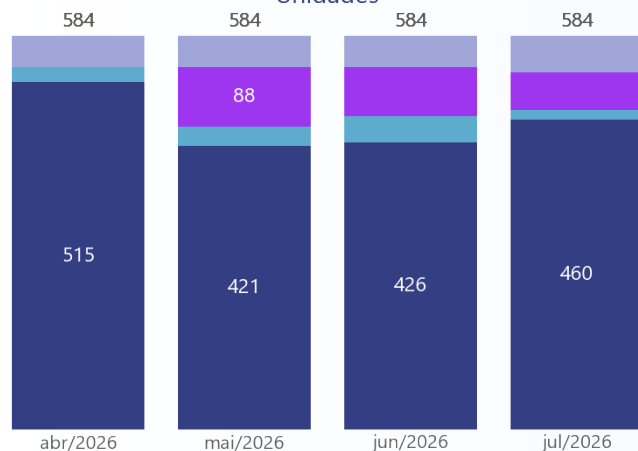
Unidades

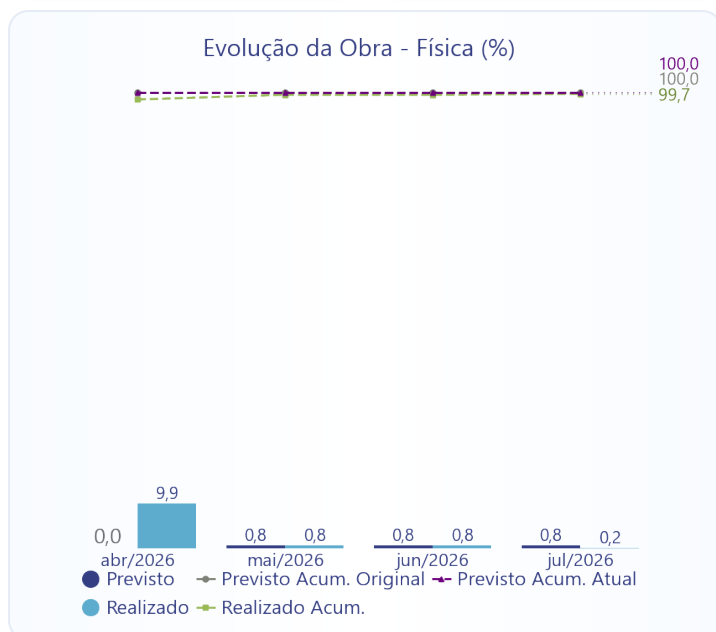
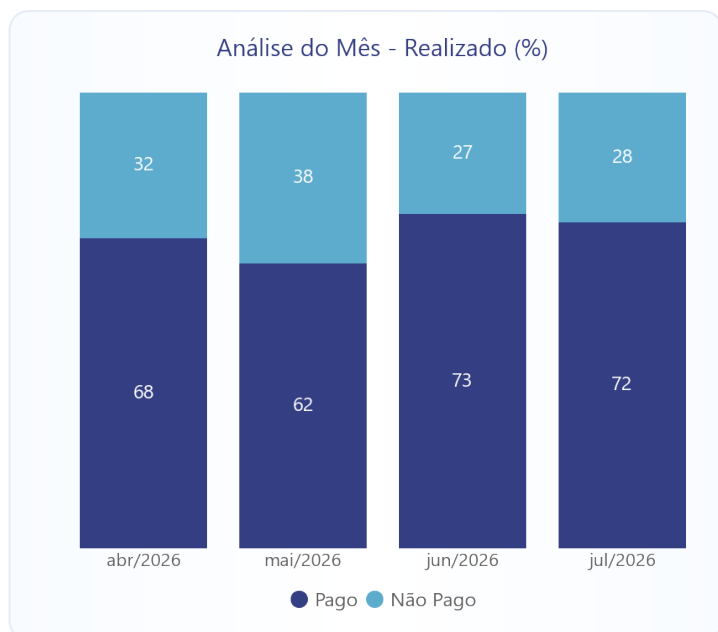
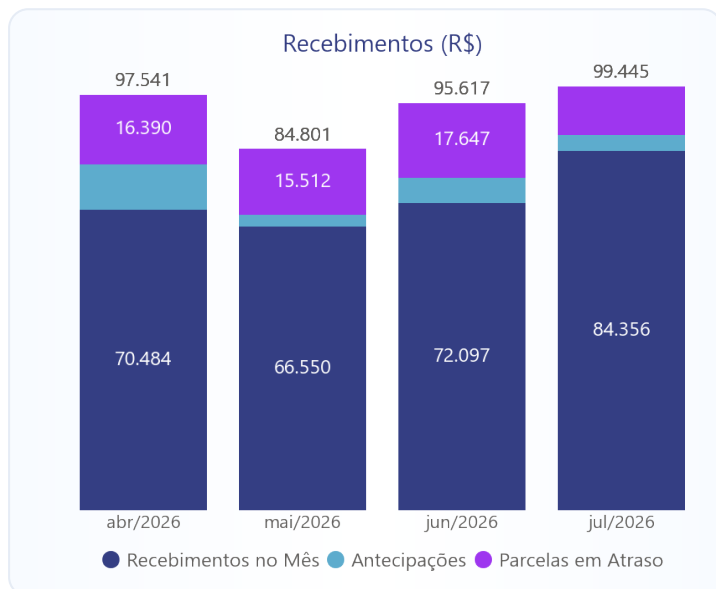
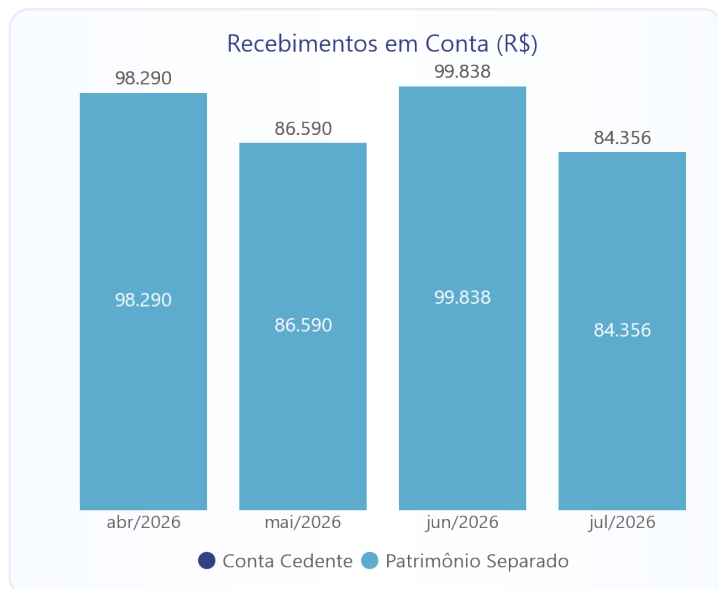
- Elegíveis
- Estoque
- Inelegíveis
- Permutada
- Quitadas

584

460
14
56
-
54

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.