

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 03 DE MARÇO DE 2026, ÀS 11H00 (“Ata” e “Assembleia”, respectivamente)**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 03 de março de 2026, às 11:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), via plataforma Microsoft Teams, cujo acesso foi disponibilizado aos Titulares de CRI Credenciados, coordenada pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora” ou “Securitizadora”).

2. **PRESEÇA:** Representantes: (i) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); (ii) da Emissora; (iii) de titulares de 78,25% (setenta e oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos CRI em Circulação (“Titulares dos CRI Presentes”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata; e (iv) da **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.118.230/0001-52 (“Devedora”).

3. **MESA:** Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**, e Secretário: **Lucas Marrese Masri**.

4. **CONVOCAÇÃO:** A Assembleia foi convocada por meio do Edital de 2ª Convocação, divulgado e publicado nos termos da Resolução CVM 60 e do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Em Série única, da 4ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*”, celebrado em 14 de fevereiro de 2024, conforme aditado (“Edital de Convocação” e “Termo de Securitização”, respectivamente), em 23 de fevereiro de 2026, na página B3 do Diário Comercial.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme Cláusula 9.1. (ii) da Escritura de Emissão e a Cláusula 7.1. do Termo de Securitização, em decorrência do descumprimento da obrigação de registrar: **(a)** ao menos 50% (cinquenta por cento) das CCI Garantia em até 06 (seis) meses da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, vencida em 12 de agosto de 2024 e prorrogada até 20 de fevereiro de 2025, conforme deliberado pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia realizada em 23 de outubro de 2024 às 11h00, e, posteriormente prorrogada até 15 de junho de 2025, conforme deliberado pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia realizada em 10 de abril de 2025 às 11h00 ("Assembleia de 11.04.25"); e **(b)** 100% (cem por cento) das CCI até 15 de setembro de 2025, mediante verificação pela Securitizadora realizada em setembro de 2025, com base nos dados do mês de agosto, conforme deliberado pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia de 11.04.25, considerando a persistência do inadimplemento até a presente data;
- (ii) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme Cláusulas 9.1. (ii) e 9.1. (xv) da Escritura de Emissão de Debêntures, em decorrência do descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, prevista para ocorrer em 21 de julho de 2025, com a concessão do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia para que ocorra a recomposição da Razão de Garantia;
- (iii) Aprovar a utilização de todo o saldo disponível do Fundo de Razão de Garantia, apurado no dia da Assembleia na Amortização Extraordinária das Debêntures na próxima Data de Pagamento;
- (iv) Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a alteração da Cláusula 6.6.9 da Escritura de Emissão de forma a alterar a data de transferência dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios de Parceiros recebidos na Conta Sinal e/ou Contas Arrecadoras, pela Securitizadora à respectiva SPE, para o dia 10 (dez) de cada mês, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), de forma que a respectiva cláusula passará a vigorar nos termos abaixo:

*"6.6.9. Em decorrência do exposto na Cláusula acima, os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios de Parceiros recebidos na Conta Sinal e/ou Contas Arrecadoras serão transferidos pela Securitizadora à respectiva SPE*

*(observada a exceção prevista na Cláusula 6.6.10.) para as contas a serem por elas informadas, no dia: 10 de cada mês, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX)".*

- (v)** Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) acima, e não aprovado o item (iii) acima, com a consignação que, caso o item (iii) acima seja aprovado, o presente item da ordem do dia perderá o objeto e será automaticamente reprovado, aprovar a alteração do item (ii) da Cláusula 6.11.1 da Escritura de Emissão para vigorar nos termos abaixo:

*"6.11.1. Os recursos do Fundo de Razão de Garantia serão liberados pela Securitizadora à Companhia, observadas as seguintes condições:*

*(...)*

*(ii) A Securitizadora liberará recursos do Fundo de Razão de Garantia à Companhia: (a) em valor equivalente ao saldo devedor do respectivo Direito Creditório Recuperado, trazido a valor presente pela taxa dos CRI, dividido por 120% (cento e vinte por cento); (b) em valor equivalente ao saldo devedor do respectivo Direito Creditório Recuperado por distrato, trazido a valor presente pela taxa dos CRI, dividido por 150% (cento e cinquenta por cento);*

*(...)"*

- (vi)** Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a alteração da Cláusula 7.1.1 da Escritura de Emissão para vigorar nos termos abaixo:

*"7.1.1. As SPE e a Companhia se obrigam a registrar as CCIs: (i) cujos respectivos Direitos Creditórios não estejam enquadrados como Direitos Creditórios Inadimplentes cujos Devedores já tenham sido notificados do respectivo inadimplemento; (ii) cujos Devedores não tenham solicitado distrato do respectivo Contrato de Compra e Venda com AF; e (iii) cujos Devedores não constem do polo ativo de ação de rescisão que tenha como objeto a rescisão do Contrato de Compra e Venda com AF, bem como a respectiva CCI Garantia ("Contratos e CCI Registráveis") nos competentes cartórios de registro de imóveis: (a) em até 6 (seis) meses, 50% (cinquenta por cento) dos Contratos de Compra e Venda com AF existentes à época da celebração do presente instrumento; e (b) 100% (cem por cento) dos Contratos e CCI Registráveis em 18 (dezoito) meses contados da data de celebração dos respectivos Contratos de Compra e Venda com AF.*

7.1.1.1. Para fins da comercialização de Unidades com prazo de pagamento igual ou superior a 37 (trinta e sete) meses, a partir da data da Assembleia, as SPE e a Companhia ficam obrigadas a celebrar Contratos de Compra e Venda com AF, não se aplicando tal obrigatoriedade aos contratos celebrados anteriormente”.

- (vii) Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a alteração da Cláusula 8.1.2 da Escritura de Emissão de modo a **(a)** estabelecer como gatilho para recomposição da Razão de Garantia o patamar inferior a 97% (noventa e sete por cento) e **(b)** prever que a Companhia deverá, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora, realizar aporte destinado à amortização extraordinária do saldo devedor das Debêntures até a recomposição da Razão de Garantia para, no mínimo, 100% (cem por cento), sem a incidência de Prêmio de Pré-Pagamento, permanecendo aplicável a hipótese de vencimento antecipado em caso de descumprimento, de modo que a respectiva cláusula passará a vigorar nos termos abaixo:

*“8.1.2. Caso a Razão de Garantia atinja uma razão inferior a 97% (noventa e sete por cento), a Companhia deverá, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Securitizadora, realizar o aporte para amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Debêntures até o limite necessário para recomposição da Razão de Garantia para que passe a corresponder a uma razão de, pelo menos, 100% (cem por cento), sem a incidência de Prêmio de Pré-Pagamento, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.”*

- (viii) Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a alteração do Anexo “Fórmulas” da Escritura de Emissão para vigorar nos termos abaixo:

(...)

- (4) Razão de Garantia.** Sempre na data de apuração, a Razão de Garantia deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} i. & \quad \frac{VVM \times \% \text{ Lote} \times Qtd}{150\%} = \text{Garantia Estoque} \\ ii. & \quad \frac{VPL \text{ Adimplentes}}{120\%} = \text{Garantia Recebíveis} \\ iii. & \quad \text{Fundo de Razão de Garantia} \\ iv. & \quad \frac{i+ii+iii}{\text{Saldo Devedor Debênture}} \geq 100\% \end{aligned}$$

Onde:

VVM = Valor de Venda Médio, calculado pelo valor de venda médio por metro quadrado dos últimos 12 meses

*% Lote 5 = Percentual representativo da participação da Lote 5 nos Direitos Creditórios*

*Qtd = Quantidade de metro quadrado em estoque por Empreendimento*

*VPL Adimplentes = Valor presente dos Direitos Creditórios após exclusão dos Direitos Creditórios Inadimplente*

*Saldo Devedor Debênture = saldo devedor das Debêntures na Data de Pagamento imediatamente anterior.*

*Os Direitos Creditórios decorrentes das vendas já realizadas das Unidades, trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos pela taxa dos CRI, deduzido os Direitos Creditórios de Parceiros, deverão representar, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures na Data de Pagamento imediatamente anterior; e (ii) o valor das Unidades em estoque (calculado nos termos acima), deduzidos os percentuais devidos aos Parceiros (conforme previstos no Anexo "Direitos Creditórios de Parceiros"), deverão representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor das Debêntures na Data de Pagamento imediatamente anterior.*

*Observações:*

*1 – Garantias Recebíveis: Direitos Creditórios decorrentes das vendas já realizadas das Unidades, trazidos a valor presente pela taxa dos CRI, deduzido os Direitos Creditórios de Parceiros, deverão representar, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures na Data de Pagamento imediatamente anterior;*

*2 – Garantia Estoque: o valor das Unidades em estoque (calculado nos termos do item 3 abaixo), deduzidos os percentuais devidos aos Parceiros (conforme previstos no Anexo "Direitos Creditórios de Parceiros"), deverão representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor das Debêntures na Data de Pagamento imediatamente anterior;*

*3 - Para fins do cálculo do valor das Unidades em estoque será considerado o valor equivalente à média de comercialização dos últimos 12 (doze) meses em que houver vendas. Caso não haja venda de Unidades nos últimos 12 (doze) meses, será considerado o valor de venda forçada das Unidades, conforme laudo de avaliação emitido por uma das empresas listadas como "Agente de Medição" e contratada às expensas da Companhia.*

*4 - Não entrarão no cálculo da Garantia Estoque os Direitos Creditórios oriundos da venda de 20 ou mais Unidades para o mesmo Devedor dos Direitos Creditórios."*

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021,

ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares Presentes, ou seja 78,25% (setenta e oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram por suspender e reabrir a presente Assembleia no dia **17 de março de 2026, às 15h00min**, ocasião em que retomarão os assuntos dispostos na Ordem do Dia.

**7. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**7.1.** O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

**7.2.** As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

**7.3.** O Agente Fiduciário e a Emissora informam aos Titulares dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito, em razão **(i)** do não registro das CCIs dentro do prazo inicialmente pactuado nos Documentos da Operação; **(ii)** da não recomposição da Razão de Garantia dentro do prazo inicialmente pactuado nos Documentos da Operação, de forma que, este descumprimento pode ensejar a insuficiência das garantias dos CRI em caso de Vencimento Antecipado; e **(iii)** da autorização do saldo disponível do Fundo de Razão de Garantia, apurado no dia da Assembleia na Amortização Extraordinária das Debêntures na próxima Data de Pagamento, de forma que, a utilização destes recursos podem ensejar a insuficiência das garantias dos CRI em caso de Vencimento Antecipado.

**7.4.** O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são

responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforçam que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

**7.5.** Adicionalmente, os representantes dos Titulares dos CRI] aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

**7.6.** Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

**7.7.** A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

**7.8.** As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

**7.9.** Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**8. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta Ata, que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 03 de março de 2026.

<b>MESA</b> <i>(Para fins da Assinatura Eletrônica)</i>	
Presidente:	Henrique Luís Alexandre Neto
Secretário:	Lucas Marrese Masri

*(Assinaturas dos presentes seguem na próxima página)*

[REMANEJANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

*(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 4ª (quarta) emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 03 de março de 2026, às 11h00)*

**QUADRO DE SIGNATÁRIOS**  
*(Para fins da Assinatura Eletrônica)*

<b>RAZÃO SOCIAL</b>	<b>REPRESENTANTE – CARGO</b>
<b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Henrique Sangenetto Pinto – Diretor
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>	Rafael Toni – Procurador Fernanda Shimura Perticarari – Procuradora
<b>LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b>	Asterio Vaz Safatle – Diretor Ricardo Setton – Sócio