

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA ("Edital")

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), nos termos da Cláusula 15.1 e demais subcláusulas 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.*", conforme aditado ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), **CONVOCA** os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") para participarem de Assembleia Especial ("Assembleia"), a ser realizada, em 1ª convocação, em **19 de fevereiro de 2026 às 16h00min**, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams, administrada pela Emissora, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), cujo acesso deve ser feito por meio de *link* a ser encaminhado pela Emissora aos Titulares de CRI Credenciados (conforme definido abaixo), sem prejuízo da possibilidade de preenchimento e de envio de instrução de voto a distância previamente ao início da Assembleia.

Ficam os Titulares de CRI convocados para deliberar sobre os assuntos que compõem a seguinte Ordem do Dia, examinar, discutir e votar a:

- (i) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, 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, consequentemente, 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 CCI's: (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:

$$\begin{aligned} i. & \quad \frac{VVM \times \% \text{ Lote } 5 \times Qtd}{150\%} = \text{Garantia Estoque} \\ ii. & \quad \frac{VPL \text{ Adimplentes}}{120\%} = \text{Garantia Recebíveis} \end{aligned}$$

$$\begin{array}{ll} \text{iii.} & \text{Fundo de Razão de Garantia} \\ \text{iv.} & \frac{i+ii+iii}{\text{Saldo Devedor Debênture}} \geq 100\% \end{array}$$

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."

Os termos ora utilizados em letras maiúsculas e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

Informações Gerais

(i) A Assembleia instalar-se-á em 1ª (primeira) convocação com a presença dos titulares que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, ou em 2ª (segunda) convocação, independentemente da quantidade de titulares, conforme Cláusula 15.4 do Termo de Securitização. Ainda, as matérias serão aprovadas, em primeira ou em segunda convocação, pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

(ii) A Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* e seu conteúdo será gravado pela Emissora. O acesso à plataforma será disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares dos CRI que enviarem à Emissora e ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico para os e-mails assembleia@leveragesec.com.br, agentefiduciario@vortex.com.br e rzf@vortex.com.br a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos) até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia.

Para os fins da Assembleia, considera-se "Documentos de Representação", cópia dos seguintes documentos:

1. Quando pessoa física, documento de identidade;
2. Quando pessoa jurídica, cópia de atos societários e documentos que comprovem a representação do Titular de CRI; e
3. Se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação; e
4. Quando for representado por procurador, tão somente a procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia, obedecidas as condições legais.

(iii) Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos acima detalhados, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos.

(iv) O acesso via plataforma eletrônica estará restrito aos Titulares de CRI que se credenciarem, nos termos aqui descritos ("Titulares de CRI Credenciados"), observado que as credenciais de acesso à Assembleia serão enviadas aos Titulares de CRI Credenciados somente após o recebimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos respectivos documentos de representação aplicáveis.

Voto a Distância

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente instrução de voto a distância à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 48 (quarenta e oito) horas

antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para o envio da instrução de voto a distância em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.leveragesec.com.br/>) e na página de rede mundial de computadores na CVM. A instrução de voto deverá (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada, (iii) no caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, ser enviada acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, e (iv) conter a declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesse entre o Titular dos CRI com as matérias das Ordens do Dia e partes relacionadas. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto. Não serão consideradas para fins de cômputo de voto, manifestações de voto, sem a declaração do item (iv).

Para o caso de envio de procuração acompanhada de manifestação de voto, será de responsabilidade exclusiva do outorgado a manifestação de voto de acordo com as instruções do outorgante. Não havendo margem para a Emissora ou o Agente Fiduciário interpretar o sentido do voto em caso de divergência entre a redação da ordem do dia do edital e da manifestação de voto.

Na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titulares dos CRI junto a terceiros, o respectivo Titular dos CRI deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário que todos os direitos políticos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia, permanecem sob sua titularidade e livre exercício, mediante o envio de: **(i)** declaração dos respectivos Titulares dos CRI nos moldes constantes do material de apoio; **(ii)** envio da tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais dos CRI na data da publicação do edital de convocação; e **(iii)** e-mail e/ou contrato com a formalização da referida operação compromissada, a serem analisados e aprovados antes da assembleia

Os votos recebidos até o início da Assembleia por meio da Manifestação de Voto à Distância serão computados como presença para fins de apuração de quórum e as deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes na plataforma digital, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Contudo, em caso de envio da manifestação de voto de forma prévia pelos Titulares dos CRI ou por seu procurador com a posterior participação na Assembleia via acesso à plataforma, os Titulares dos CRI, caso queira, poderá votar na Assembleia, caso em que o voto anteriormente enviado deverá ser desconsiderado.



Os anexos ao presente Edital e todos os documentos de apoio aos investidores estão disponíveis no *link* <https://www.leveragesec.com.br/emissoes/cri-lote-5/>.

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA