

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

INSTRUÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA

À

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por e-mail: assembleia@leveragesec.com.br / agentefiduciario@vortex.com.br / rzf@vortex.com.br

REF.: ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA ("CRI"), A SER REALIZADA, EM 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO, NO DIA 19 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 16H00, DE FORMA EXCLUSIVAMENTE DIGITAL ("ASSEMBLEIA")

Prezados Senhores,

[O[A][s] Titular[es] de CRI devidamente qualificad[o][a][s] [abaixo / no Anexo I à presente Instrução de Voto a Distância], vem, pela presente Instrução de Voto a Distância para fins da Assembleia ("Instrução de Voto")], por seu(s) representante(s) legal(is),] perante a Leverage Companhia Securitizadora ("Emissora") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário"), apresentar voto por escrito referente às deliberações acerca das seguintes matérias, constantes da Ordem do Dia da Assembleia em referência:

Nome/Denominação do Titular de CRI	[=] / [Conforme Anexo I]
CPF/CNPJ do Titular de CRI	[=] / [Conforme Anexo I]
E-mail do Titular de CRI	[=] / [Conforme Anexo I]
Telefones para Contato	[=] / [Conforme Anexo I]

(As orientações de preenchimento e de envio estão descritas ao final desta Instrução de Voto a Distância.)

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

(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;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(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;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(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;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(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)".

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(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);

(...)"

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(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 inadimplimento; (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".

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(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."

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(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:

$$\begin{aligned} \text{i.} & \quad \frac{VVM \times \% \text{ Lote 5} \times Qtd}{150\%} = \text{Garantia Estoque} \\ \text{ii.} & \quad \frac{VPL \text{ Adimplentes}}{120\%} = \text{Garantia Recebíveis} \\ \text{iii.} & \quad \text{Fundo de Razão de Garantia} \\ \text{iv.} & \quad \frac{i+ii+iii}{\text{Saldo Devedor Debênture}} \geq 100\% \end{aligned}$$

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."

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

ORIENTAÇÕES PARA PREENCHIMENTO:

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Instrução de Voto que não estiverem aqui definidos, têm o significado que lhes for atribuído no "*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.*", datado de 14 de fevereiro de 2024, conforme aditado, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Esta Instrução de Voto deve ser preenchida caso o titular de CRI ("Titular de CRI") opte por exercer seu direito de voto por meio de instrução de voto a distância, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

Para que esta Instrução de Voto seja considerada válida e os votos aqui proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia:

- (i) todos os campos, incluindo a indicação do nome ou denominação social completa do Titular de CRI e o número do CPF ou CNPJ, bem como indicação de endereço eletrônico e telefone para eventuais contatos deverão ser preenchidos;
- (ii) o voto deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);
- (iii) ao final, o Titular de CRI ou seu(s) representante(s) legal(is), deverá(ão) assinar esta Instrução de Voto; e
- (iv) a entrega desta Instrução de Voto deverá observar a regulamentação aplicável, assim como as orientações abaixo.

Os Titulares de CRI têm ciência de que as deliberações a serem tomadas em Assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Instrução de Voto a Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprovar a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais investidores no momento da Assembleia, conforme quórum aplicável. Ainda, os Titulares de CRI reconhecem que as deliberações poderão ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, tendo conduzido sua própria análise quanto aos possíveis riscos, sem prejuízo das indicações a serem feitas, pelo Agente Fiduciário, durante a Assembleia.

Por fim, os Titulares de CRI declaram, expressamente, que a presente instrução de voto é irrevogável e irretratável, e não há qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesse 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 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404.

ORIENTAÇÕES DE ENVIO DA INSTRUÇÃO DE VOTO

O Titular de CRI que optar por exercer o seu direito de voto a distância deverá preencher e enviar a presente Instrução de Voto e demais documentos abaixo indicados, conforme orientações a seguir:

- (i) a Instrução de Voto deverá ser devidamente preenchida e assinada de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil. Não será exigido o reconhecimento de firma de assinaturas, notariação ou consularização na Instrução de Voto.
- (ii) os seguintes documentos deverão ser enviados em conjunto com a Instrução de Voto:
 - a) quando pessoa jurídica, (1) último estatuto social ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; (2) documentos societários que comprovem a representação legal do Titular de CRI; e (3) documento de identidade válido com foto do representante legal; e
 - b) quando fundo de investimento, (1) último regulamento consolidado do fundo; (2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação em Assembleia; e (3) documento de identidade válido com foto do representante legal.

Conforme previsto no Edital de Convocação, o envio da Instrução de Voto deverá ser realizado, preferencialmente, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de uma Instrução de Voto do mesmo Titular de CRI, será considerada, para fins de contagem de votos na Assembleia, a Instrução de Voto mais recente enviada por tal Titular de CRI.

A Instrução de Voto e os documentos que a acompanham deverão observar o formato PDF e o limite de até 20 MB para envio dos anexos.

A efetiva data de recebimento do voto será a data de recebimento, pela Emissora, da Instrução de Voto e de todos os documentos que a acompanham, em formato eletrônico, conforme indicado acima.

O Titular de CRI que fizer o envio da Instrução de Voto e esta for considerada válida não precisará acessar o *link* para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na Assembleia, na forma prevista no artigo 71, § 4º, inciso I, da Resolução CVM 81. Contudo, será desconsiderada a Instrução de Voto anteriormente enviada por tal Titular de CRI ou por seu representante legal caso estes participem da Assembleia através de acesso ao *link* e, cumulativamente, manifestem seu voto no ato de realização da Assembleia, conforme disposto no artigo 71, § 4º, inciso II, no artigo 75, § 1º, e no artigo 77, inciso I, todos da Resolução CVM 81.

A Emissora coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

* * *

[Cidade]/[UF], [dia] de [mês] de 2026.

[NOME DO(A) TITULAR DE CRI]

[NOME DO(S) REPRESENTANTE(S) DOS TITULARES DE CRI]

ANEXO I

LISTA DE TITULARES DOS CRI

(Anexo exclusivamente aplicável às Instruções de Voto a Distância enviadas por representantes legais de mais de 1 (um) Titular de CRI)

NOME / DENOMINAÇÃO SOCIAL	CPF / CNPJ
[=]	[=]