

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA PREVISTA PARA REALIZAÇÃO, EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, EM 19 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 16H00 ("Termo" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 19 de fevereiro de 2026, às 16:00, 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. PRESENÇA: 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; e **(iii)** de titulares de 10,60% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) dos CRI em Circulação ("Titulares dos CRI Presentes"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

3. MESA: Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**, e Secretário: **Rafael Toni**.

4. CONVOCAÇÃO: A Assembleia foi convocada por meio de Edital 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 27 de janeiro de 2026, na página B1 do Diário Comercial.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre 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 CCIs: (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".

- (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:

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

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."

6. TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO: a Assembleia não foi instalada, em primeira convocação, conforme previsto no Termo de Securitização, em razão da ausência de Titulares de CRI em quantidade necessária ao cumprimento do quórum de instalação previsto no Termo de Securitização. Dessa forma, as Ordens do Dia serão deliberadas em segunda convocação nos termos do Edital de Convocação.

6.1. Os termos ora utilizados em letras maiúsculas e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização e no Edital de Convocação, conforme o caso.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura deste Termo, que, após lido e aprovado, foi por todos assinado.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

MESA <i>(Para fins da Assinatura Eletrônica)</i>	
Presidente:	Henrique Luís Alexandre Neto
Secretário:	Rafael Toni

(Assinaturas dos presentes seguem na próxima página)

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de assinaturas do Termo de Não Instalação da Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 4ª (quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora prevista para realização, em primeira convocação, em 19 de fevereiro de 2026, às 16h00)

QUADRO DE SIGNATÁRIOS
(Para fins da Assinatura Eletrônica)

RAZÃO SOCIAL	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Henrique Sangenetto Pinto – Diretor
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Rafael Toni – Procurador Fernanda Shimura Perticarari – Procuradora