

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA PREVISTA PARA REALIZAÇÃO, EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, EM 30 DE DEZEMBRO DE 2025, ÀS 10H00 ("Termo" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 de dezembro de 2025, às 10:00, 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"); e **(ii)** da Emissora.

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

4. CONVOCAÇÃO: A Assembleia foi convocada por meio do Edital de primeira convocação divulgado e publicado nos termos da Resolução CVM 60 e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*", celebrado em 27 de setembro de 2024, conforme aditado ("Edital de Convocação" e "Termo de Securitização", respectivamente), na plataforma Fundos.Net, em 10 de dezembro de 2025.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a:

- (i)** aprovar **(a)** alteração do Termo de Emissão, para a emissão, pela Devedora, de uma 4ª (quarta) série de Notas Comerciais, no valor total de emissão de R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), com o propósito de proporcionar uma captação adicional de recursos necessários ao financiamento das obras do Empreendimento Imobiliário, tendo em vista a aumento do seu custo indicado

no Relatório de Medição de outubro de 2025, ("Notas Comerciais da 4ª Série"); **(b)** a subscrição das Notas Comerciais da 4ª Série pela Securitizadora, a emissão de cédula de crédito imobiliário escritural representativa dos créditos imobiliários delas decorrentes ("CCI Adicional" e "Créditos Imobiliários Adicionais", respectivamente), bem como a vinculação dos Créditos Imobiliários Adicionais representados pela CCI Adicional à Emissão; **(c)** após a vinculação dos Créditos Imobiliários Adicionais à Emissão, a emissão de uma 4ª (quarta) série de CRI pertencente à classe sênior ("CRI 4ª Série"); **(d)** a oferta pública de distribuição dos CRI Sênior 4ª Série sob o regime de melhores esforços, com dispensa da contratação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, destinada a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidor Qualificado"), com registro na CVM sob o rito automático, admitida a possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) ("Oferta dos CRI 4ª Série"); **(e)** o pagamento das despesas vinculadas à Oferta dos CRI 4ª Série, o que inclui, mas sem limitação, a despesa relacionada à contratação do Thielmann Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 35.942.053/0001-06, na qualidade de assessor legal da Oferta dos CRI 4ª Série, mediante o pagamento de honorários advocatícios com os recursos do oriundos da integralização dos CRI 4ª Série;

(ii) caso aprovado o item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, aprovar as seguintes alterações no âmbito da Operação de Securitização e seu consequente reflexo nos documentos da Operação ("Documentos da Operação"):

- a. transferência da totalidade dos recursos do Fundo de BDI (conforme defino no Termo de Emissão) para o Fundo de Obras e extinção do Fundo de BDI;
- b. transferência da totalidade dos recursos do Fundo de Reserva (conforme defino no Termo de Emissão) para o Fundo de Liquidez e extinção do Fundo de Reserva;
- c. a consolidação dos recursos presentes no Fundo de Despesas Extraordinária e no Fundo de Despesas Recorrentes em um único fundo, que passará a ser chamado de Fundo de Despesas, e a consequente extinção do Fundo de Despesas Extraordinárias e do Fundo de Despesas Recorrentes;
- d. a alteração das previsões a respeito do Fundo de Obras, o que inclui, mas sem limitação, a definição de Fundo de Obras e as suas formas de recomposição e liberação, no seguinte sentido:

- i. *"a Emitente fica desde já obrigada a constituir e manter na Conta Centralizadora um fundo destinado às obras do Empreendimento Imobiliário ("Fundo de Obras") , em valor suficiente para o pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento, calculado exclusivamente com base no último Relatório de Medição disponível, fundo este que integrará o Patrimônio Separado. A constituição e eventual recomposição do Fundo de Obras poderão ocorrer com recursos disponíveis no âmbito do Patrimônio Separado, a critério da Securitizadora, incluindo, mas sem limitação, valores oriundos das integralizações dos CRI Sêniores e CRI Subordinado, dos pagamentos relativos às Notas Comerciais e aos Direitos Creditórios Totais, dos valores decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, dos valores que sobejarem o Valor Mínimo do Fundo de Despesas e o Valor do Fundo de Liquidez, bem como de quaisquer valores decorrentes da excussão ou execução das Garantias ou de outros recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado. Os rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas, incluindo quaisquer vantagens deles decorrentes, também integrarão automaticamente o Fundo de Obras até o limite aqui estabelecido. Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário apresentado pela Emitente, conforme consta do Anexo H ao presente Termo de Emissão, a Emitente deverá suportar essa diferença, com recursos próprios."*
- ii. a exclusão da Cláusula 6.4.1 do Termo de Emissão, bem como das cláusulas correspondentes nos demais Documentos da Operação;
- iii. a alteração da redação da antiga Cláusula 6.4.2 do Termo de Emissão (que se tornou a Cláusula 6.4.1 em razão da alteração realizada no item imediatamente anterior), bem como das cláusulas correspondentes nos demais Documentos da Operação, a fim de prever que, caso seja verificado que a Razão de Garantia está inferior a 100% (cem por cento), deverá ser convocada Assembleia Especial para que os Titulares de CRI deliberem sobre as medidas que deverão ser tomadas relação para o reestabelecimento da Razão de Garantia;
- iv. a inclusão de disposição prevendo que a recomposição do Fundo de Obras poderá ser realizada com quaisquer recursos decorrentes do Patrimônio Separado, a critério da Securitizadora, incluindo, mas não

se limitando, a (1) recursos decorrentes da integralização dos CRI; (2) recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Totais; e (3) eventuais valores do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas Recorrentes que sobejarem o Valor do Fundo de Liquidez e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes, respectivamente.

- v. liberação dos recursos do Fundo de Obras em conta diversa da Conta de Livre Movimentação da Devedora, qual seja, a conta corrente de nº 66560-4, mantida na agência 0001 do Banco BMP Money Plus (274), de titularidade da Emitente e de movimentação exclusiva pelo Agente de Garantias (conforme definido abaixo), a qual deverá ser objeto de garantia real de cessão fiduciária, em instrumento particular próprio, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora ("Conta Escrow", "Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow" e "Cessão Fiduciária de Conta Escrow", respectivamente);
- e. a alteração do Valor do Fundo de Liquidez, de modo que passe a ser correspondente a, no mínimo, (1) até 31 de dezembro de 2025, as 3 (três) próximas parcelas de juros e amortização devidas nos meses subsequentes ao respectivo Mês de Apuração ("**PMTs**"); (2) entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de junho de 2026, as 4 (quatro) próximas PMTs; e (3) entre 1 de julho de 2026 e até que ocorra a emissão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, as 6 (seis) próximas PMTs;
- f. a: **(a)** contratação da **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, salas 1101 e 1105, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, para atuar **(a)** como agente de garantias no âmbito da Operação, especialmente para movimentar a Conta Escrow exclusivamente na forma definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow ("Agente de Garantias"); e **(b)** o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado, da remuneração do Agente de Garantias pela execução dos serviços acima mencionados, no valor mensal correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), acrescido dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), a ser corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA a partir da data da celebração do respectivo contrato de prestação de serviços;
- g. a alteração da ordem e dos itens presentes na Cascata de Pagamentos, para que passem a vigor da seguinte forma:

- 1) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se não houver valor suficiente no Fundo de Despesas;
- 2) despesas extraordinárias, não previstas na Operação e oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do Thielmann Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 35.942.053/0001-06, escritório de advocacia previamente aprovado em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado, se não houver valor suficiente no Fundo de Despesas, sendo certo que qualquer contratação de assessoria legal, pela Securitizadora, para representá-la em ações judiciais propostas contra ela, em função dos Documentos da Operação, e/ou em qualquer procedimento no âmbito do CRI, que seja de qualquer forma relacionada societariamente a ela, deverá ser previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, sob pena de não ser caracterizada como uma despesa extraordinária cabível de reembolso pela estrutura do CRI e/ou pela Emitente;
- 3) reembolso dos tributos devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Imobiliário ("RET"), averbado sob o nº AV.5/200804 na matrícula do Imóvel, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior, limitados a 4% (quatro por cento);
- 4) repasse das comissões devidas no âmbito da comercialização das Unidades Autônomas conforme indicado no Relatório de Recebíveis e Espelhamento emitido pelo Agente de Monitoramento da Carteira em relação ao mês imediatamente anterior, desde que limitadas, individualmente, a 6% (seis por cento) do valor da comercialização das Unidades Autônomas, sendo certo que, caso seja pago diretamente no ato da compra, não deverá ser realizada nova liberação;
- 5) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI Sênior, principalmente de encargos moratórios devidos aos titulares dos CRI Sênior – para fins deste Termo de Emissão, o pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas às Notas Comerciais da 1ª Série e às Notas Comerciais da 4ª Série;

- 6) pagamentos de Remuneração devidas aos titulares dos CRI Sênior e que não foram pagas – para fins deste Termo de Emissão, o pagamento de remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série;
- 7) pagamento de Remuneração devida aos titulares dos CRI Sênior do período em referência – para fins deste Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série;
- 8) pagamento da amortização programada dos CRI Sênior, nas Datas de Pagamento dos CRI previstas no Termo de Securitização – para fins deste Termo de Emissão, a amortização programada das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série;
- 9) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- 10) recomposição do Fundo de Liquidez, até a emissão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, de modo que mantenha, em qualquer hipótese, saldo mínimo equivalente (a) às PMTs dos 3 (três) próximos meses, devidos no âmbito da operação durante o ano de 2025, (ii) às PMTs dos 4 (quatro) próximos meses, devidos no âmbito da operação até 31/06/2026 e; (iii) às PMTs dos 6 (seis) próximos meses, devidos no âmbito da operação entre 01/07/2026 até a emissão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, devendo eventuais reduções e/ou utilizações de saldo mínimo ser recompostas no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva utilização;
- 11) Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento da Razão de Garantia, conforme aplicável;
- 12) liberação de recursos à Emitente, no montante de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, a serem destinados a despesas com *marketing* do Empreendimento Imobiliário, conforme solicitação e comprovação à Securitizadora;
- 13) caso o Índice de Subordinação Mínimo não esteja sendo observado, Amortização Extraordinária dos CRI Seniores para fins de sua recomposição;
- 14) recomposição do Fundo de Obras, até o limite do Valor do Fundo

de Obras, ou seja, em montante suficiente ao pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento, exclusivamente com base no último Relatório de Medição disponível;

- 15) pagamento da amortização extraordinária ou o Resgate Antecipado, conforme o caso, dos CRI Sênior – para fins deste Termo de Emissão, a amortização extraordinária das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série;
- 16) após o resgate da totalidade dos CRI Sênior:
 - a. pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI Subordinado, principalmente de encargos moratórios devidos aos titulares dos CRI Subordinado – para fins deste Termo de Emissão, o pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas às Notas Comerciais da 3ª Série;
 - b. pagamento da remuneração aos titulares dos CRI Subordinado e que não foram pagas – para fins deste Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série;
 - c. pagamento da remuneração aos titulares dos CRI Subordinado devida no Mês de Apuração – para fins deste Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série;
 - d. pagamento da amortização programada dos CRI Subordinado, nas Datas de Pagamento dos CRI previstas no Termo de Securitização; e
 - e. pagamento da amortização extraordinária dos CRI Subordinado – para fins deste Termo de Emissão, a amortização extraordinária das Notas Comerciais da 3ª Série;
- h. caso aprovada a Cascata de Pagamentos prevista no item g imediatamente acima, estabelecer que o Thielmann Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 35.942.053/0001-06, será contratado para emitir relatório sobre o risco envolvendo eventuais despesas extraordinárias, não previstas na Operação oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, mediante o pagamento de honorários advocatícios com base em hora, com os recursos do Fundo de Despesas;
- i. a alteração dos prazos de Comunicação de Pagamento Facultativo, de

modo que possam ser realizados com antecedência mínima de 30 (trinta) dias para afastar a incidência do prêmio de 3% (três por cento) sobre o valor do referido pagamento facultativo;

- j. diante do encerramento da oferta dos CRI Mezanino sem que houvesse a subscrição de quaisquer CRI Mezanino, o cancelamento dos CRI Mezanino o consequente o cancelamento das Notas Comerciais da 2ª Série, e a remoção de toda e qualquer menção aos CRI Mezanino e às Notas Comerciais da 2ª Série que se fizerem necessárias em razão de tal cancelamento, em todos os Documentos da Operação;
- k. a diminuição do prazo que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário possuem para convocar uma Assembleia Especial após o recebimento de pedido de convocação nesse sentido, conforme a Cláusula 12.6.2 do Termo de Securitização, para 10 (dez) dias;
- l. a alteração do Quórum de Instalação das Assembleias Especiais, previsto na Cláusula 12.10 do Termo de Securitização, de modo que as referidas assembleias somente instalar-se-ão (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e, (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação, desde que os CRI Seniores em Circulação representem, ao menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes;
- m. a alteração do Quórum de Deliberação das Assembleias Especiais, previsto na Cláusula 12.13 do Termo de Securitização, de modo que todas as deliberações das referidas assembleias somente serão aprovadas por Titulares de CRI por voto de (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que, entre os presentes, os CRI Seniores em Circulação representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um;
- n. a alteração do Quórum Qualificado previsto na Cláusula 12.14 do Termo de Securitização, de modo que todas as deliberações ali elencadas somente serão aprovadas por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação

presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que, entre os presentes, os CRI Seniores em Circulação representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um;

- o. a alteração do termo definido "Data de Integralização dos CRI", da Cláusula 4.1, Cláusula 4.2 e da antiga Cláusula 3.7 do Termo de Securitização (que se tornará a Cláusula 3.9 após o seu aditamento), a fim de autorizar a integralização dos CRI com direitos creditórios devidos pela Devedora, representados ou não por títulos de crédito ou valores mobiliários emitidos pela Devedora e não apenas em moeda corrente nacional;
- p. a alteração do termo definido "Data de Integralização das Notas Comerciais" e da Cláusula 4.8 do Termo de Emissão a fim de autorizar a integralização das Notas Comerciais com direitos creditórios devidos pela Devedora, representados ou não por títulos de crédito ou valores mobiliários emitidos pela Devedora e não apenas em moeda corrente nacional; e
- q. alteração do termo definido "Instituições Financeiras Permitidas" nos Documentos da Operação para a seguinte definição: *"significa as instituições financeiras permitidas para fins das Aplicações Financeiras Permitidas, quais sejam, Itaú Unibanco S.A. e também outras instituições financeiras de primeira linha. Serão consideradas instituições financeiras de primeira linha as instituições financeiras com classificação de risco igual ou acima de "AA+"*; e

- (iii) aprovar, em razão da reorganização da **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, inicialmente contratada para a prestação dos serviços de Agente de Medição de Obras e Agente de Monitoramento de Carteira, (a) a alteração do Agente de Medição de Obras para a pessoa jurídica "**OBRASS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 503, Sala 2020, 6º andar, Alphaville Centro, CEP: 06.454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.286.295/0001-36"; (b) a alteração do Agente de Monitoramento da Carteira para a pessoa jurídica "**OGFI GOVE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 503, Sala 2011 Alphaville Centro, CEP: 06.454-000 inscrita no CNPJ sob o nº 60.446.257/0001-01"; e (c) o aditamento ao contrato que regula os serviços prestados pelo Agente de Medição de Obras, de modo a prever, a alteração do novo escopo de engenharia prestado pela contratada **OBRASS LTDA.**, alterando-se o escopo de "Acompanhamento de Obra" para "Monitoramento Básico de Obra".

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, 30 de dezembro de 2025.

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 dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 3ª (terceira) séries da 19ª (Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora prevista para realização, em primeira convocação, em 30 de dezembro de 2025, às 10H00)

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 Jessica Scanavaque de Castro – Procuradora