

Patrimônio Separado da 16ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 4ª
ISIN Nº BRLSECCRI1K0, BRLSECCRI1L8 e BRLSECCRI2Q5

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em
30 de setembro de 2025

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª Emissão da Série 1ª, 2ª e 4ª ISIN Nº BRLSECCRI1K0, BRLSECCRI1L8 e BRLSECCRI2Q5

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **16ª Emissão da Série 1ª, 2ª e 4ª ISIN Nº BRLSECCRI1K0, BRLSECCRI1L8 e BRLSECCRI2Q5** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Leverage Companhia Securitizadora S.A.** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, e alterações posteriores, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	<p>Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none">• Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.• Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.</p>

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de dezembro de 2025.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Balanço Patrimonial

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	30/09/2025
ATIVO		
CIRCULANTE		8.471
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.160
Direitos Creditórios	5	6.311
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		6.311
NÃO CIRCULANTE		42.265
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		42.265
Direitos Creditórios	5	42.265
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		42.265
TOTAL DO ATIVO		50.736
	Nota Explicativa	30/09/2025
PASSIVO		
CIRCULANTE		8.471
Captação de recursos	6	6.311
Outras obrigações	7	2.160
Valores retidos com regime fiduciário		1.890
Credores diversos		270
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		42.265
Captação de recursos	6	42.265
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		42.265
TOTAL DO PASSIVO		50.736

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Demonstração do Resultado

PERÍODO DE 19 DE DEZEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	4.223
Total das receitas da intermediação financeira		4.223
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização de CRI	6	(4.223)
Total das despesas da intermediação financeira		(4.223)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas		(569)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(569)
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras		136
Despesas Financeiras		(136)
Total do resultado financeiro		-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		569
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Demonstração do Fluxo de Caixa – Metodo Direto

PERÍODO DE 19 DE DEZEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Integralização dos CRI	6	23.608
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	7.850
(+) Recomposição de fundos		5.141
(+) Outros recebimentos		73
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		101
Total das entradas de caixa		36.773
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(7.850)
Amortização do principal		(4.814)
Juros		(3.036)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(15.551)
(-) Pagamento de despesas	8	(564)
(-) Liberação de Fundos		(10.648)
Total das saídas de caixa		(34.613)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		2.160
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período		-
No fim do período		2.160
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		2.160

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Leverage Companhia Securitizadora (“Companhia”), constituída em 26 de outubro de 2022, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, conjunto 21, Bela Vista, CEP 01310-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”).

A Companhia tem por objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente (“Créditos”); (ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), Debêntures, ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior; (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados; (iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos; (v) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos; (vi) A emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos; (vii) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos; (viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos; (ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos; (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais; (xi) a participação em outras sociedades.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- (a)** Datas de início e término da emissão: 24 de outubro 2024 a 05 de fevereiro de 2030.
- (b)** Códigos do Ativo: 1ª Série (Sênior) – BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5
- (c)** Sumário das operações efetuadas: emissão lastreada em Título de Dívida do agronegócio conforme, descrito na nota explicativa 5.
- (d)** Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- (e)** Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

- (f) Garantias envolvidas na estrutura da securitização e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval Corporativos e pessoais dos sócios da Incorporadora ou SPE, a critério do Agente de Gestão.

2. Base de preparação

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

A demonstração financeira do Patrimônio Separado da Série 1 da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme os requerimentos da Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas na sua gestão.

2.2 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O Patrimônio Separado elabora suas demonstrações financeiras, exceto as demonstrações de fluxo de caixa utilizando a contabilização pelo regime de competência.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras vinculadas a patrimônios separados.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.
(Em milhares de reais)

a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

c) Instrumentos financeiros

c.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

c.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward looking*).

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iv) Aval Corporativos e pessoais dos sócios da Incorporadora ou SPE, a critério do Agente de Gestão.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores; (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento; e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.
(Em milhares de reais)

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão - que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de Setembro de 2025 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas é formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas entre outras) auferidas as carteiras de recebíveis imobiliários.

São reconhecidas quando existe evidencia convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita ou despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

g) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados, as demonstrações do valor adicionado (DVA), não é requerida pela Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

h) Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com a Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

i) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. Caixa e equivalente de caixa

	<u>30/09/2025</u>
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	4
Aplicação automática	2.156
Total	<u>2.160</u>

As aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata.

5. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Título de Dívida do segmento de Cédula de Crédito Imobiliário, custodiados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e regime fiduciário a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo a 1ª série da 16ª Emissão da Companhia.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa na 6.

	<u>30/09/2025</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	52.203
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	4.223
(-) Recebimento de direitos creditórios	(7.850)
Saldo Final	<u>48.576</u>

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 51.759, o valor integralizado financeiramente é R\$ 23.608, o valor de R\$ 28.595 foi integralizado por dação, a diferença entre o valor integralizado financeiramente e a emissão é a atualização do Preço Unitário até o dia da integralização no montante de R\$ 444, o valor pago na cessão foi de R\$ 15.551 e o valor remanescente de R\$ 8.057 foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas e reserva.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento

	<u>30/09/2025</u>
i. até 30 dias	563
ii. de 31 a 60 dias	582
iii. de 61 a 90 dias	549
iv. de 91 a 120 dias	491
v. de 121 a 150 dias	586
vi. de 151 a 180 dias	453
vii. de 181 a 360 dias	3.086
viii. acima de 361 dias	42.265
Total	<u>48.576</u>
Circulante	6.311
Não Circulante	42.265
Total	<u>48.576</u>

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Emissora, não há perdas estimadas a serem constituídas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia de alienação fiduciária dos imóveis e os créditos vinculados em regime fiduciário.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação:

Série: 1ª

Mês	Valor
jul/25	4.814

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios.

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª Emissão da Série 1ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação do CRI

	30/09/2025
Saldo inicial	-
(+) Emissões	52.203
(+) Juros e atualização de CRI	4.223
(-) Juros pagos	(3.036)
(-) Amortizações	(4.814)
Saldo Final	48.576

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

a) Valores relativos a cada série e às suas principais respectivas características

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	51 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 23.5020
Taxa de juros efetiva:	4.500% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	51 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 17.7460
Taxa de juros efetiva:	10.500% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 4ª

Prazo de vencimento:	52 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 73.280
Taxa de juros efetiva:	10.500% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Os certificados integrantes da 1ª série referem-se à classe sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Em 03 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A inclusão no Termo de Securitização, da previsão do pagamento de Prêmio de Contingência (conforme definido abaixo), nos termos das Cláusulas 6.8, 6.8.1 e 6.8.2, abaixo:
(...)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

6.8. Prêmio de Contingência. Caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas esteja observado, os valores recebidos em um determinado mês a título de Repasse de Contingência deverão ser pagos aos Titulares de CRI a título de prêmio (“Prêmio de Contingência”) até o último Dia Útil do mesmo mês, observado o prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Repasse de Contingência pela Securitizadora e o pagamento do Prêmio de Contingência.

6.8.1. Caso o prazo mínimo mencionado na Cláusula 6.8. acima não seja observado o respectivo Prêmio de Contingência deverá ser pago no mês subsequente.

6.8.2. Caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não esteja observado, os valores recebidos a título de Repasse de Contingência serão destinados à recomposição do Fundo de Despesas, após o que os valores remanescentes do Repasse de Contingência serão pagos aos Titulares de CRI a título de Prêmio de Contingência.”;

Em 25 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A alteração do Anexo I do Termo de Securitização (Cronograma de Pagamentos), para que passe a vigorar nos termos previstos no **Anexo A** à presente Ata, observado que: **(a)** a parcela de pagamento dos CRI que venceria em 26 de abril de 2025 sob o Cronograma de Pagamentos anterior passe a ter como data de vencimento o dia 05 de maio de 2025 (“Alteração do Cronograma de Pagamento”).

Em 09 de junho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A **(i)** emissão de 78.000 (setenta e oito mil) CRI da 3ª Série da 16ª Emissão da Securitizadora, com **(a)** a remuneração equivalente à Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 3ª Série; **(b)** valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 09 de junho de 2025 (“Data de Emissão dos CRI 3ª Série”); **(c)** a data de vencimento dos CRI em 05 de fevereiro de 2030; **(d)** as demais características dos CRI 3ª Série, conforme o **Anexo B** da presente Ata; e **(ii)** emissão de 42.000 (quarenta e dois mil) CRI da 4ª Série da 16ª Emissão da Securitizadora, com **(a)** a remuneração equivalente à Taxa IPCA, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 4ª Série; **(b)** valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 09 de junho de 2025 (“Data de Emissão dos CRI 3ª Série”); **(c)** a data de vencimento dos CRI em 05 de fevereiro de 2030; **(d)** as demais características dos CRI 4ª Série, conforme o **Anexo B** da presente Ata (“Novas Séries”);
- A contratação da MAX CAPITAL MARKETS LTDA., coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme Ato Declaratório CVM Nº 21.391 de 31 de Outubro de 2023, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.187/0001-83, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, conjunto 601, Bloco Torre Tarumã C2, Edifício Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, na Cidade e Estado de São Paulo (“Coordenadora Líder”) como Coordenadora Líder da Oferta para distribuição pública da oferta pública dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, com a possibilidade de Distribuição Parcial, sob o regime de melhores esforços de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e das demais

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio da assinatura do Contrato de Distribuição e respectivas alterações no Termo de Securitização (“Contratação de Coordenadora Líder”); e

- A utilização dos recursos presentes no Fundo de Despesas para a realização dos pagamentos das Taxas de Fiscalização da CVM, oriundas da realização da Oferta das emissões das 3ª e 4ª Séries (“Pagamento das Taxas de Fiscalização”).

Em 12 de junho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A **(a)** a outorga de quitação dos Créditos oriundos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e Outras Avenças, da Pinus Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.” (“Nota Comercial”) emitida pela PINUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, conjunto 62, Vila Olímpia, CEP: 04542-060, inscrita no CNPJ sob o nº 37.800.262/0001-40 (“Devedora”), com aval da NOAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº. 34.320.909/0001-49, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº. 377, Sala 905 B, Bairro Paraíso, CEP 04.006-051 (“Avalista”) em 31 de julho de 2024 em favor da CF Group Sociedade de Empréstimo entre Pessoas S.A. (CNPJ: 41.349.521/0001-36) (“CFG”), e cedida para a Securitizadora no âmbito dos Certificados de Recebíveis das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 16ª emissão da Leverage Companhia Securitizadora, mediante o pagamento do valor correspondente a R\$ 8.280.178,13 (oito milhões duzentos e oitenta mil cento e setenta e oito mil reais e treze centavos), pela Devedora e/ou Avalista (“Quitação”), observada a necessidade de repasse, pela Securitizadora, do valor de R\$ 31.047,68 (trinta e um mil quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos) para o Agente de Gestão, por conta e ordem da Devedora; **(b)** a movimentação da Conta Vinculada nº 3005403251347, Banco: Celcoin Pagamentos S.A. (509), Agência: 0001, da Devedora, pelo Agente de Gestão, além de qualquer ato necessário para fazer cumprir as obrigações estipuladas no “Acordo para Pagamento e Outras Avenças”, firmado entre a Devedora, o Agente de Gestão e a Securitizadora, em 09 de junho de 2025; e **(c)** uma vez realizada a Quitação, a liberação das garantias representadas **(1)** pela Cessão Fiduciária constituída sobre os Créditos Imobiliários oriundos da comercialização das Notas Comerciais (“Cessão Fiduciária” e “Créditos Imobiliários”); e **(2)** pela Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 165.813 do 10º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (“Imóvel”).

Em 29 de julho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A alteração da Cláusula 2.8.4. do Termo de Securitização (“Datas de Pagamento da Revolvência”), observado que **(a)** as Datas de Pagamento da Revolvência, que está prevista para acontecer em 26 de julho e 26 de janeiro, anualmente, passem a ter como Datas de Pagamento da Revolvência, os dias 05 de agosto e 05 de fevereiro (“Alteração das Datas de Pagamento da Revolvência”); e **(b)** serão previstas, adicionalmente, 2 (duas) Datas de Pagamento da Revolvência para os dias 05 de novembro e 05 de maio, de modo que passe a vigorar da seguinte forma:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

“2.8.4 Trimestralmente, nos dias 05 de fevereiro, 05 de maio, 05 de agosto e 05 de novembro (“Datas de Pagamento da Revolvência”), ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso tais dias não sejam Dias Úteis, os recursos incorporados ao Fundo de Revolvência nos períodos entre as Datas de Pagamento da Revolvência, respectivamente, não utilizados para a aquisição de novos direitos creditórios deverão ser utilizados na Amortização Extraordinária dos CRI, salvo deliberação em sentido contrário pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.”

- A alteração da Tabela de Amortização e Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, do “Termo de Emissão de Notas Comerciais”, firmado entre a Securitizadora, a WEST VILLAGE SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.350.760/0001-67, com sede na cidade de Itapema, estado de Santa Catarina, na Rua 454, número 10, Sala 2A, Bairro Morretes, CEP: 88.220-000 (“Devedora”) e a KIRCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.264.03/00001-97, com sede na cidade de Itapema, estado de Santa Catarina, na Rua 454, número 10, Sala 2A, Bairro Morretes, CEP: 88.220-000 (“Avalista”), para que passe a vigorar nos termos previstos no Anexo A à presente Ata, a fim de que a parcela de pagamento das Notas Comerciais que venceria em 21 de outubro de 2027, passe a ter como data de vencimento o dia 21 de janeiro de 2028 (“Alteração do Cronograma de Pagamento das Notas Comerciais West”);
- A inclusão da Remuneração ao Agente de Gestão, a título de prestação de serviços, correspondente a uma fração dos juros remuneratórios oriundos dos Contratos Imobiliários devidos por pessoas naturais, a partir da data de 05 de agosto de 2025, correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis sobre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários devidos por pessoas físicas (“Remuneração do Agente de Gestão”); e
- A alteração da definição “Repasse de Contingência”, nos termos da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, para que passe a vigorar na seguinte forma:

Repasse de Contingência : Valores recebidos dos Devedores pelo Agente de Gestão, no âmbito do Contrato de Gestão de Obras: (i) a título de Contingência (conforme definido nos respectivos Contratos de Gestão de Obras) e que o Agente de Gestão se obrigou a repassar para a Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, na Assembleia Especial de 03 de abril de 2025; e/ou (ii) a título de remuneração no valor correspondente a 4,00% (quatro por cento) do valor total do Contrato de Gestão de Obras.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.

(Em milhares de reais)

7. Outras obrigações

	30/09/2025
Fundo de Despesas	33
Fundo de Reserva	875
Fundo de Despesas Recorrentes	982
Outros Passivos	270
Total	2.160

8. Principais prestadores de serviço

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2025
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	1
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3
Assessoria e Consultoria	Max Capital	Semestral	37
Seguro MIP	Zurich	Mensal	13
Seguro MIP	EZZE SEGUROS S/A	Mensal	8
Honorários Advocatícios	Pinheiro Neto Advogados		155
Custo CETIP	B3 Brasil Bolsa Balcão	Mensal	78
Agente Custodiante	Vórtx	Anual	7
Taxas	CVM/Anbima	Mensal	49
Gestão e administração	Leverage Companhia Securitizadora	Mensal	139
Agente Fiduciário	Vórtx	Mensal	74
Total			564

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 16ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 4ª - CRI - ISIN Nº BRLSECCRI1K0 - BRLSECCRI1L8 - BRLSECCRI2Q5

(Administrado pela Leverage Companhia Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
EXERCÍCIO FINDO EM 30 SETEMBRO 2025.
(Em milhares de reais)

9. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

10. Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Brasil Auditores Independentes SP., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

11. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.