

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1^a (PRIMEIRA) SÉRIE DA 30^a (TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 28 DE AGOSTO DE 2025, ÀS 14H00 ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 de agosto de 2025, às 14h00min, 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"), com a dispensa de gravação da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI, 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: Presentes os representantes: **(i)** da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com domicílio comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004- 34 ("Agente Fiduciário"); **(ii)** da Emissora; e **(iii)** de titulares de 100% (cem 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: **Henrique Sangenetto Pinto**.

4. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI em Circulação detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1^a (Primeira), 2^a (Segunda) e 3^a (Terceira) Séries da 30^a (Trigésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela URB Empreendimentos Imobiliários 33 SPE Ltda.*", celebrado em 07 de fevereiro de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização").

5. ORDEM DO DIA:

- (i) Aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para a inclusão da Cláusula 4.1.9.3.1 nos termos previstos no Anexo II à presente Ata;
- (ii) Aprovação, ou não, da alteração da Cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, para que passe a vigorar nos termos do Anexo II à presente Ata;
- (iii) Aprovação, ou não, da alteração da remuneração dos CRI, para que passe a vigorar nos termos do Anexo III à presente Ata;
- (iv) Aprovação, ou não, do uso de recursos do Fundo de Despesas no montante de R\$ 16.915,00 (dezesseis mil novecentos e quinze reais) para o pagamento de despesas relacionadas à auditoria das Demonstrações Financeiras da Devedora referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, observada eventual recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 11.10 do Termo de Securitização;
- (v) Aprovação, ou não, da contratação da **RP DYNAMO CORRETORA DE SEGUROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida José Adolfo Bianco Molina, nº 2.082, bairro Jardim Canadá, CEP 14.024-210, inscrita no CNPJ sob o nº 24.781.545/0001-40, como Agente de Garantias da Operação; e
- (vi) Aprovação, ou não, da autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, bem como da ratificação dos atos da Emissora no âmbito da Emissão até a presente data.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário e a Securitizadora questionaram aos Titulares de CRI Presentes acerca da existência de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram pela aprovação da integralidade das

matérias constantes da Ordem do Dia acima, dispensada, pelos Titulares de CRI Presentes, sua transcrição no presente item.

As deliberações da presente Assembleia estão restritas à Ordem do Dia e são tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, em razão disso e exceto pelo quanto deliberado nesta Assembleia, nos exatos termos acima, **(a)** não poderão ser interpretadas como renúncia dos Titulares de CRI, aqui presentes ou não, quanto ao cumprimento pelas Partes das obrigações assumidas no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e **(b)** não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares de CRI, aqui presentes ou não, de quaisquer direitos pactuados no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação, bem como não importam em quaisquer formas de novação ou extinção das obrigações prestadas no âmbito da emissão dos CRI.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. A Securitizadora e o Agente Fiduciário consignam, ainda, que, em que pese tenham verificado poderes de representação, não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares de CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados.

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

7.1. Por fim, os titulares dos CRI autorizam a Securitizadora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária.

8. ASSINATURA ELETRÔNICA: As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta Ata, que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 28 de agosto de 2025.

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

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1^a (Primeira) Série da 30^a (Trigésima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 28 de agosto de 2025, às 14H00)

PRESTADORES DE SERVIÇO	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPAÑHIA SECURITIZADORA <i>(Emissora)</i>	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Lucas Ribeiro de Almeida – Diretor
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. <i>(Agente Fiduciário)</i>	Luís Eduardo Ferreira Rodrigues – Procurador

ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1^a (PRIMEIRA) SÉRIE DA 30^a (TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 28 DE AGOSTO DE 2025, ÀS 14H00

REDAÇÕES A SEREM INSERIDAS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. Nova Cláusula 4.1.9.3.1 do Termo de Securitização:

"Na hipótese prevista na Cláusula 4.1.9.3 acima e sem prejuízo da obrigação já prevista de aporte de recursos pela Devedora, a Securitizadora poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para recompor o Fundo de Obras à medida em que tais recursos sejam necessários, observado que, quando da recomposição do Fundo de Obras pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.1.9.3 acima, os recursos transferidos do Fundo de Reserva para o Fundo de Obras serão devolvidos para o Fundo de Reserva"

2. Nova Cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária:

*"3.1.1. Independentemente da ocorrência ou não de (i) um Evento de Retenção (conforme definido abaixo); ou (ii) um Evento de Vencimento Antecipado; ou até do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Securitizadora **sempre deverá** seguir as seguintes regras de movimentação ("Regras de Movimentações Obrigatórias"):*

- i) a Securitizadora deverá devolver à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, os valores pagos pela Devedora a título de distrato conforme indicados no Relatório de Monitoramento de Carteira, até o dia 10 (dez) de cada Mês de Apuração, observado o valor limite de 10% (dez por cento) dos valores brutos depositados na Conta Centralizadora no Mês de Competência a título de pagamento dos Créditos Imobiliários;
- ii) a Securitizadora deverá repassar à Cedente, no Mês de Verificação subsequente ao seu recebimento, em conta de titularidade da Cedente nº 36.741-9, mantida na agência nº 3054 do Banco Sicoob (756) ("Conta de Livre Movimentação da Cedente"), a importância equivalente a 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) dos valores brutos depositados na Conta Centralizadora no Mês Vigente, para fins de pagamento dos tributos

incidentes sobre a receita da Cedente no Mês de Competência, observadas eventuais alterações legislativas, conforme indicado no respectivo Relatório de Monitoramento; e

- iii) *concomitantemente aos itens (i) e (ii) acima, no Mês de Verificação subsequente ao seu recebimento, a Securitizadora deverá repassar, por conta e ordem da Cedente, a importância equivalente a 39,28% (trinta e nove inteiros e vinte e oito centésimos) dos valores brutos depositados na Conta Centralizadora no Mês de Competência do seu recebimento, após a dedução dos valores pagos pela Devedora a título de distrato, à **EBI PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. São Paulo, S/N, Quadra 103 A, Lote 013 E, Sala 02, Jardim Maria Inês, CEP 74914-550, inscrita no CNPJ sob o nº 53.655.432/0001-05, sócia da Cedente (“EBI”), mediante transferência bancária para a conta de titularidade da EBI nº 10594-5, mantida na agência nº 5886 do Banco do Brasil (001), a título de distribuição de dividendos, conforme indicado no respectivo Relatório de Monitoramento, observado que não caberá à Securitização a verificação da declaração efetiva dos referidos dividendos.”*

ANEXO III À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1^a (PRIMEIRA) SÉRIE DA 30^a (TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 28 DE AGOSTO DE 2025, ÀS 14H00

1. Remuneração dos CRI 1^a Série, dos CRI 2^a Série e dos CRI 3^a Série. O titular de CRI 1^a Série, 2^a Série e 3^a Série fará jus a juros remuneratórios correspondentes a:

(i) 100% (cem por cento) da variação positiva acumulada do índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (IPCA), acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da Data de Integralização até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série até a aprovação da alteração da remuneração, e 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 4,85% (quatro e oitenta e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidentes desde a data de aprovação da alteração da remuneração (inclusive), caso a série já tenha integralizado, até a data de seu efetivo pagamento ou até a data de emissão do auto de conclusão do Empreendimento Imobiliário Alvo emitido pela municipalidade competente – TVO (exclusive), o que ocorrer primeiro (**"Remuneração dos CRI 1^a, 2^a e 3^a Séries Pré-Entrega"**) – o cálculo da Remuneração dos CRI 1^a, 2^a e 3^a Séries Pré-Entrega obedecerá a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator Juros - 1)$$

Sendo que:

J =	valor unitário da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Vne =	Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
FatorJuros	corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI

produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

n_{DI} =

número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;

K =

TDI_k =

número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”; Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

D_{ik} =

Taxa DI, de ordem “k”, divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada até o 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada até o dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis; Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

Sendo que:

Spread =

n =

4,25 (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos); número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante neste Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis)

casas decimais, sem arredondamento;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(v) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(ii) 100% (cem por cento) da variação positiva acumulada do IPCA, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a emissão do auto de conclusão do Empreendimento Imobiliário Alvo emitido pela municipalidade competente – TVO (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento, conforme a fórmula prevista na cláusula 5.2 do Termo de Securitização (“**Remuneração dos CRI 1^a, 2^a e 3^a Séries Pós-Entrega**”).