

**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 SÉRIE ÚNICA DA 33ª (TRIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 10H00 ("Assembleia")**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 25 de novembro 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"), com a dispensa de gravação da videoconferência em razão da presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão da **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 ("CRI" e Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), coordenada pela Securitizadora.

2. **PRESEÇA:** Presentes os representantes: (i) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua 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 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 Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*", celebrado em 28 de março de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização").

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) A não declaração de Vencimento Antecipado dos CRI, em razão da não cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, correspondentes aos itens "Volume", "Cronograma de Pagamentos", "Garantias" e "Covenants", previstos no Anexo X do Termo de Securitização, para fins: (a) da subscrição das notas comerciais emitidas conforme o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", firmado entre a Emissora e a

**SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, Conjunto 1.202, Sala 1A, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 01.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.610.386/0001-65 ("Termo de Emissão de Notas Comerciais" e "Devedora", respectivamente); e **(b)** a Vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais aos CRI, conforme descritos no Anexo II à presente ata, observado que, a Vinculação dos Créditos Imobiliários ocorreu através do "*3º (Terceiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão, Em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*", no dia 14 de novembro de 2025 ("Renúncia aos Critérios de Elegibilidade" e "Novos Créditos Imobiliários", respectivamente).

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares de CRI Presentes acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI Presentes deliberaram:

- (i) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: aprovar a Renúncia aos Critérios de Elegibilidade.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**7.1.** 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.

**7.2.** As deliberações da presente Assembleia estão restritas à Ordem do Dia e são tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI Presentes 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.

**7.3.** O Agente Fiduciário informou aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, a majoração dos riscos de crédito dos CRI, em razão da Renúncia dos Critérios de Elegibilidade.

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

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

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

**7.7.** 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 dos Titulares dos CRI. Assim, reforçam que os Titulares 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.

**7.8.** Adicionalmente, os representantes dos Titulares 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 pelos Titulares 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.

**7.9.** A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

**7.10.** As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

**8. 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, 25 de novembro de 2025.

---

**Henrique Luís Alexandre Neto** *Presidente*

---

**Henrique Sangenetto Pinto**  
*Secretário*

*(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora realizada em 25 de novembro de 2025, às 10H00)*

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Emissora*

---

Por: Henrique Luís Alexandre Neto  
Cargo: Diretor

---

Por: Henrique Sangenetto Pinto  
Cargo: Diretor

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

Por: Litza Flores Sester  
Cargo: Procuradora

---

Por: Jessica Scanavaque de Castro  
Cargo: Procuradora

## ANEXO II – DESCRIÇÃO DO NOVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CCI 10	
<b>1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)</b>	
Série:	1ª
Número:	001
Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Integral <input type="checkbox"/> Fracionária
Emissor:	Conforme item 3. deste Quadro Resumo.
Devedor(es):	Conforme item 2. deste Quadro Resumo.
Agente Custodiante:	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
Valor Total:	R\$ 8.762.000,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e dois mil).
Data de Emissão:	14 de novembro de 2025
Prazo:	401 (quatrocentos e um) dias.
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: Alienação fiduciária de Imóveis e Aval, nos termos do Termo de Emissão.
<b>2. Descrição dos Créditos Imobiliários</b>	
Os créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais do Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda." celebrado em 14 de novembro de 2025 ("Termo de Emissão").	
<b>3. Devedor</b>	
<b>SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, Conjunto 1.202, Sala 1A, Cerqueira Cesar, CEP 01.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.610.386/0001-65.	
<b>4. Credor</b>	
<b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.	
<b>5. Condições do Financiamento</b>	
Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 8.762.000,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e dois mil).
Prazo e Data de Vencimento	401 (quatrocentos e um) dias, vencendo, portanto, em 20 de dezembro de 2026.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescido exponencialmente de <i>spread</i> de 5% (cinco por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> "), calculados na forma indicada no termo de Emissão.
Pagamento	<u>Periodicidade do Pagamento da Amortização</u> . Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento.  <u>Periodicidade e Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais</u> . Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, a partir de março de 2026, nos termos do cronograma abaixo:

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorporação	Amortização	Taxa
1	10/12/2025	Não	Não	Não	0,0000%
2	10/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%
3	20/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	20/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	20/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/12/2026	Sim	Não	Sim	100,0000%

Encargos Moratórios:

Ocorrendo impropriedade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).

### 6. Imóvel e Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos pelo Devedor por meio do Termo de Emissão serão integral e exclusivamente utilizados por ele(s) ou por suas controladas, para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) Imóvel(is) identificados abaixo:

Sociedade (Razão Social e CNPJ)	Endereço	Matrícula e RGI
<b>SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 08.610.386/0001-65.	Rua Maestro Cardim, nº 100, Bela Vista, CEP 01323-000.	Matrícula 24.186 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.
<b>SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 08.610.386/0001-65.	Rua Maestro Cardim, nº 808 e 814, CEP 01323-001.	Matrícula 36.663 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

### 7. Destinação dos Recursos do Financiamento

<input checked="" type="checkbox"/> Pessoa Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100%</li> <li>Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não   <input type="checkbox"/> Sim</li> <li>habite-se: <input type="checkbox"/> Não   <input checked="" type="checkbox"/> Sim</li> <li>Está sob o regime de incorporação: <input type="checkbox"/> Não   <input checked="" type="checkbox"/> Sim</li> <li>Cronograma Indicativo: conforme Termo de Emissão.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Pessoa Física ( <i>home equity</i> )	N.A.