

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 28 DE OUTUBRO DE 2025, ÀS 10H00 ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 de outubro 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 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"); **(ii)** da Emissora; **(iii)** da **VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.264.911.198 ("Vitaurbana SBH1"); **(iv)** da **VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.114.765 ("VitaUrbana Participações"); e **(v)** de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação ("Titulares dos CRI"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

3. MESA: Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**, e Secretário: **Lucas Ribeiro de Almeida**.

4. CONVOAÇÃO: 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 da Série Única da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados.*", celebrado em 21 de fevereiro de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização").

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i)** A substituição da Vitaurbana SBH1 pela VitaUrbana Participações na posição de Devedora das Notas Comerciais, oriundas do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais e Outras Avenças*",

firmado em 05 de março em 2025 ("Termo de Emissão"), assim como todas as obrigações, declarações e direitos vinculados à posição de Devedora;

- (ii) A diminuição da quantidade de Notas Comerciais emitidas pela 4^a (quarta) Série, que originalmente eram 4.893.000 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil) Notas Comerciais no montante de R\$ 4.893.000,00 (quatro milhões, oitocentos e noventa e três mil reais), para a quantia de 2.000.000 (duas milhões) de Notas Comerciais, no montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (iii) A exclusão do Evento de Inadimplemento Geral previsto na Cláusula 6.1, item (iii), do Termo de Emissão, de modo que eventual contratação, pela VitaUrbana Participações, de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não ocasionará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, com a consequente renumeração dos itens da referida cláusula;
- (iv) A liberação do imóvel de matrícula nº 116.093, devidamente registrada perante o 5º (Quinto) Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP ("5º RI"), de titularidade da Vitaurbana Buarque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.999.339/0001-47, da obrigação de constituir Alienação Fiduciária de Imóvel, com a consequente substituição pela outorga de garantia de Hipoteca em 2º (Segundo) Grau sobre o referido imóvel, a ser formalizado, perante o 5º RI, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de celebração da presente Assembleia; e
- (v) A aquisição de novos Créditos Imobiliários de emissão da Vitaurbana Participações, com a dispensa do atendimento ao Critério de Eligibilidade "Volume Mínimo da Emissão", conforme estabelecido no Anexo X do Termo de Securitização, no valor de R\$ 6.222.560,00 (seis milhões, duzentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta reais), conforme previsto no Anexo A desta Assembleia.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário e a Securitizadora questionaram aos Titulares dos CRI 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. Os Titulares dos CRI confirmaram que não existe qualquer hipótese nesse sentido.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram, por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI presentes, ou seja: (i) 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação a favor; (ii) 0% (zero por cento) dos CRI em Circulação

contra; e **(iii)** 0% (zero por cento) dos CRI em Circulação de abstenção, pela **APROVAÇÃO** da integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia acima, dispensada, pelos Titulares dos CRI, sua transcrição no presente item – consequentemente, fica desde já renunciado o prazo de desistência previsto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, tendo em vista a aprovação pela unanimidade dos Titulares dos CRI em Circulação.

Em razão das deliberações acima: **(i)** o Agente Fiduciário e a Securitizadora estarão automaticamente autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos Documentos da Operação; e **(ii)** ficarão ratificados, pelos Titulares dos CRI, os atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a presente data.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS: 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 informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI no presente momento, incluindo, mas, não se limitando, ao risco de crédito dos CRI, em razão **(i)** da diminuição da quantidade de Notas Comerciais emitidas pela 4ª (quarta) Série e da exclusão de item de Evento de Inadimplemento Geral previsto na Cláusula 6.1, item (iii), do Termo de Emissão; **(ii)** da liberação da obrigação de constituir Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme indicado acima, de forma que, as garantias remanescentes poderão ser insuficientes em caso de vencimento antecipado dos CRI, em especial, a Garantia Hipotecária, em 2º (Segundo) Grau, a ser constituída sobre o imóvel de matrícula nº 116.093, conforme acima descrito; e **(iii)** da dispensa do atendimento do Critério de Elgibilidade estabelecido no Anexo X do Termo de Securitização para a aquisição de novos Créditos Imobiliários de emissão da Vita Urbana Participações. Ainda, consigna que não é responsável por verificar se o gestor e/ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar decisões no âmbito da presente assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da presente Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, sem culpa ou dolo, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos

CRI. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

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.

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.

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 2.220-2/2001, 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.

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

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 - SP, 28 de outubro de 2025.

MESA <i>(Para fins da Assinatura Eletrônica)</i>	
Presidente:	Henrique Luís Alexandre Neto
Secretário:	Lucas Ribeiro de Almeida

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 33^a (Trigésima terceira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 28 de outubro de 2025, às 10H00)

QUADRO DE SIGNATÁRIOS
(Para fins da Assinatura Eletrônica)

PRESTADORES DE SERVIÇO	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA (Emissora)	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Lucas Ribeiro de Almeida – Diretor
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (Agente Fiduciário)	Litza Sester Flores - Procuradora Jessica Scanavaque de Castro – Procuradora
VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA. (Antiga Devedora dos Créditos Imobiliários)	Juan Ramon Galan Garcia Salgado – Diretor André Kovari – Diretor
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. (Nova Devedora dos Créditos Imobiliários)	Juan Ramon Galan Garcia Salgado – Diretor André Kovari – Diretor VUVU - Vi

ANEXO A À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 33^a (TRIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2025, ÀS 10H00

ALTERAÇÃO DO ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO II

Descrição dos Créditos Imobiliários

Consolidação - Vinculação dos Créditos Imobiliários	Última Atualização:	28.10.2025
---	---------------------	------------

CCI 01	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1 ^a
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 3.971.000,00 (três milhões, novecentos e setenta e um mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
2. Descrição dos Créditos Imobiliários	
Os créditos imobiliários decorrentes da 1 ^a (primeira) série da 1 ^a (primeira) emissão de notas comerciais da VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 05 de março de 2025 (“Termo de Emissão”).	
3. Devedor	
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.235.114.765	
4. Credor	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , 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.	

5. Condições do Financiamento	
Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 3.971.000,00 (três milhões, novecentos e setenta e um mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será
	incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado").
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo "Informações dos Empreendimentos" do Termo de Emissão.
Pagamento	Nos termos do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ - 48.148.949/0001-60	O empreendimento imobiliário denominado "Nurban Barão de Campinas" localizado na Rua Barão de Campinas, 425, 415 e 405, e Rua Ana Cintra, 10, 20 e 26.	Matrícula 68.905 2º Oficial 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"> • Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% • Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim • habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim • Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
---	--

<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.
---	------

CCI 02	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1 ^a
Número:	002
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 5.300.000 (cinco milhões e trezentos mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
2. Descrição dos Créditos Imobiliários	
Os créditos imobiliários decorrentes da 2 ^a (segunda) série da 1 ^a (primeira) emissão de notas comerciais da VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 05 de março de 2025 (“Termo de Emissão”).	
3. Devedor	
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>JUCESP</u> ”) sob o NIRE nº 35.235.114.765	
4. Credor	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , 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.	
5. Condições do Financiamento	
Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 5.300.000 (cinco milhões e trezentos mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”).

Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo “ <u>Informações dos Empreendimentos</u> ” do Termo de Emissão.
Pagamento	Nos termos do Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA BUARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ - 52.999.339/0001-47	O empreendimento imobiliário denominado “NURBAN VILA BUARQUE” localizado na Rua Dr. Cesário Mota Junior, 550.	Matrícula nº 116.093 do 5º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 03

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Série:	1ª
Número:	003
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 4.257.000 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e sete mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
2. Descrição dos Créditos Imobiliários	
Os créditos imobiliários decorrentes da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do "Termo de Emissão de Notas Comerciais" celebrado em 05 de março de 2025 (<u>Termo de Emissão</u>).	
3. Devedor	
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (<u>JUCESP</u>) sob o NIRE nº 35.235.114.765.	
4. Credor	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , 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.	
5. Condições do Financiamento	
Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 4.257.000 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e sete mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>).
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo <u>Informações dos Empreendimentos</u> do Termo de Emissão.
Pagamento	Nos termos do Anexo <u>Cronograma de Pagamentos</u> do Termo de Emissão.

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITABURANA HIGIENÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ - 45.860.264/0001-53	O empreendimento imobiliário denominado "NURBAN RUA DAS PALMEIRAS" localizado na Rua das Palmeiras, 184.	Matrícula nº 113.492 2º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 04

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Série:	1 ^a
Número:	004
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias

Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGPL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
2. Descrição dos Créditos Imobiliários	
Os créditos imobiliários decorrentes da 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).	
3. Devedor	
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>JUCESP</u> ”) sob o NIRE nº 35.235.114.765.	
4. Credor	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , 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.	
5. Condições do Financiamento	
Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”).
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo “ <u>Informações dos Empreendimentos</u> ” do Termo de Emissão.
Pagamento	Nos termos do Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA PERDIZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ- 54.892.196/0001-03	O empreendimento imobiliário denominado "NURBAN PERDIZES" localizado na Rua João Ramalho, 1.300.	Matrícula nº 121.181 do 2º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 05

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Série:	1ª
Número:	005
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 2.455.000 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.

2. Descrição dos Créditos Imobiliários

Os créditos imobiliários decorrentes da 5ª (quinta) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da **VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do "Termo de Emissão de Notas Comerciais" celebrado em 05 de março de 2025 ("Termo de Emissão").

3. Devedor

VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.235.114.765.

4. Credor

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, 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.

5. Condições do Financiamento

Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 2.455.000 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”).
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo “ <u>Informações dos Empreendimentos</u> ” do Termo de Emissão
Pagamento	Nos termos do Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ - 42.336.765/0001-47	ANGÉLICA O empreendimento imobiliário denominado “NURBAN ANGELICA” localizado na Av. Angélica, 40.	Matrículas nºs 222.530 e 222.531 do 16º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 06	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1 ^a
Número:	006
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 Custodiente:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 10.087.000 (dez milhões e oitenta e sete mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
2. Descrição dos Créditos Imobiliários	
Os créditos imobiliários decorrentes da 6 ^a (sexta) série da 1 ^a (primeira) emissão de notas comerciais da VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).	
3. Devedor	
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>JUCESP</u> ”) sob o NIRE nº 35.235.114.765.	
4. Credor	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , 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.	
5. Condições do Financiamento	
Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 10.087.000 (dez milhões e oitenta e sete mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias

Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u>).
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo <u>"Informações dos Empreendimentos"</u> do Termo de Emissão.
Pagamento	Nos termos do Anexo <u>"Cronograma de Pagamentos"</u> do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA PRAÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ - 55.200.966/0001-64	O empreendimento imobiliário denominado "NURBAN PRAÇA DA ÁRVORE" localizado na Av. Bosque da Saúde, 309.	Matrícula nº 256.696 do 14º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (home equity)	N.A.

CCI 07

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Série:	1 ^a
Número:	007
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88.
Valor Total:	R\$ 5.847.000 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e sete mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.

2. Descrição dos Créditos Imobiliários

Os créditos imobiliários decorrentes da 7^a (sétima) série da 1^a (primeira) emissão de notas comerciais da **VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 05 de março de 2025 (“Termo de Emissão”).

3. Devedor

VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.235.114.765.

4. Credor

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, 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.

5. Condições do Financiamento

Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 5.847.000 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e sete mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”).
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo “ <u>Informações dos Empreendimentos</u> ” do Termo de Emissão.

Pagamento	Nos termos do Anexo <u>"Cronograma de Pagamentos"</u> do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ - 57.248.712/0001-41	CESÁRIO O empreendimento imobiliário denominado "NURBAN CESÁRIO" localizado na Rua Dr. Cesário Motta Junior, 484, 486 e 494, Vila Buarque.	Matrículas nos 21.304, 21.305 e 21.306 do 5º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 08
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Série:	1 ^a
Número:	008
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
Valor Total:	R\$ 4.257.000 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e sete mil reais)
Data de Emissão:	05 de março de 2025
Prazo:	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) cessão fiduciária das Devoluções; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da VitaUrbana SBH1; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedades); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Hipoteca; (vi) Aval; (vii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios VGVL; e (viii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.

2. Descrição dos Créditos Imobiliários

Os créditos imobiliários decorrentes da 8^a (oitava) série da 1^a (primeira) emissão de notas comerciais da **VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, sala 20, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 57.250.173/0001-85, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.264.911.198, conforme aditada e substituída a titularidade pelo Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 05 de março de 2025 (“Termo de Emissão”).

3. Devedor

VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.235.114.765.

4. Credor

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, 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.

5. Condições do Financiamento

Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 4.257.000 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e sete mil reais)
Prazo	2.179 (dois mil, cento e setenta e nove) dias

Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado").
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais de cada série e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo "Informações dos Empreendimentos" do Termo de Emissão.
Pagamento	Nos termos do Anexo <u>"Cronograma de Pagamentos"</u> do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
VITAURBANA POMPÉIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA CNPJ - 53.199.036/0001-02.	O empreendimento imobiliário denominado "NURBAN VENANCIO" localizado na Rua Venancio Aires, 320, 328 e 334, Perdizes.	Matrículas nºs 116.616, 138.584 e 117.459 do 2º Oficial 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"> Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100% Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 09	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	Única
Número:	009
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:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
Valor Total:	R\$ 6.222.560,00 (seis milhões, duzentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta reais)
Data de Emissão:	28 de outubro de 2025
Prazo:	1.525 (hum mil e quinhentos e vinte e cinco) dias
Garantia	A CCI não conta com garantias, porém os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) Aval; (ii) Hipoteca; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios VGVL; (iv) Cessão Fiduciária de Devoluções (Sociedade) e Alienação Fiduciária de Quotas (Sociedade); e (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (Conta Garantia), nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
2. Descrição dos Créditos Imobiliários	
Os créditos imobiliários decorrentes da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais do Devedor, subscritas integralmente pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais” celebrado em 28 de outubro de 2025 (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).	
3. Devedor	
VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.348, 1º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.972.988/0001-70, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>JUCESP</u> ”) sob o NIRE nº 35.235.114.765 (“ VitaUrbana Participações ”).	
4. Credor	
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , 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.	
5. Condições do Financiamento	

Valor dos Créditos Imobiliários	R\$ 6.222.560,00 (seis milhões, duzentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta reais)
Prazo	1.525 (hum mil e quinhentos e vinte e cinco) dias
Atualização Monetária	Não há.
Remuneração	Entre a data de integralização das Notas Comerciais e a liquidação integral do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios conforme descrito na tabela 4 do Anexo <u>"Informações dos Empreendimentos"</u> do Termo de Emissão.
Pagamento	<u>Periodicidade do Pagamento da Amortização</u> . O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais. <u>Periodicidade e Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais</u> . A Remuneração das Notas Comerciais será paga na Data de Vencimento das Notas Comerciais.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade 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)	Empreendimento	Matrícula e RGI
	VITAURBANA CAMPO BELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.. CNPJ - 37.738.153/0001-40	O empreendimento imobiliário denominado "Nurban Campo Belo" localizado na R. Estevão Baião, 765 - Vila Congonhas, São Paulo - SP, 04624-002	289.519 do 15 Oficial 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">• Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: 100%• Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim• habite-se: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim• Está sob o regime de incorporação: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim• Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
<input type="checkbox"/> Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.