



2º (SEGUNDO) 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

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora").

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, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

Considerando que:

- (a) a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram em 21 de fevereiro de 2025, o "*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*" ("Termo de Securitização"), conforme aditado, para realização da 33ª (trigésima terceira) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Securitizadora ("Emissão");
- (b) nos termos da Cláusula 2.1 do Termo de Securitização, a Securitizadora pode adquirir novos Créditos Imobiliários para a sua posterior vinculação à Emissão, por meio de aditamento ao Termo de Securitização, de tempos em tempos;
- (c) os novos Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade, previstos no Termo de Securitização, com exceção feita ao Volume Mínimo da Emissão, condição que foi dispensada pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 28 de outubro de 2025 ("AGT");
- (d) no âmbito da AGT, os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias: (i) a substituição da **VITAURBANA SBH1 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, tal como qualificada no 1º (primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização, como Devedora para fins de composição dos Créditos Imobiliários constantes no Anexo II do Termo de Securitização, pela **VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, conforme definida no Anexo A deste instrumento; (ii) a redução dos montantes destinados a CCI 04; e (iii) a aquisição de novos Créditos Imobiliários de emissão da **VITAURBANA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, com a dispensa do atendimento ao Critério de Elegibilidade "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); e

- (e) a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização para modificar, retificar e incluir novos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Segunda abaixo.

RESOLVEM celebrar o presente “2º (Segundo) 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” (“Aditamento”), o qual será regido pelas Cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais Cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar o **Anexo II** do Termo de Securitização, no âmbito das matérias aprovadas na Ordem do Dia da AGT, para: **(i)** contemplar a substituição pela nova Devedora dos Créditos Imobiliários, os quais foram incluídos no âmbito do 1º (primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização, **(ii)** retificar os montantes atrelados a CCI 04, **(iii)** bem como incluir os novos Créditos Imobiliários e a respectiva Cédula de Crédito Imobiliária representativa dos novos Créditos Imobiliários, os quais passarão a vigorar conforme **Anexo A** do presente Aditamento.

3. DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES

3.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, para instituição do regime fiduciário, a Securitizadora assinará a declaração constante do **Anexo III** do Termo de Securitização, bem como registrará o presente aditamento na B3.

3.2. Deverá ser apresentada à Securitizadora declaração de custódia da(s) cédula(s) de crédito imobiliário formalizada pela respectiva instituição custodiante, nos termos do **Anexo IV** do Termo de Securitização.

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, indenizações prestadas, compromissos e obrigações assumidas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário no Termo de Securitização, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

5.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

5.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

5.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

5.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo - SP, 28 de outubro de 2025.

(as assinaturas constam na próxima página)

(Página de Assinaturas do 2º (Segundo) 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, celebrado em 28 de outubro de 2025)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

ANEXO A

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:	1ª
Número:	001
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV L; 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 1ª (primeira) 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (" <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 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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
---	--

☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.
---	------

CCI 02	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	002
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV; 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 2ª (segunda) 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (“ <i>Valor Nominal Unitário Atualizado</i> ”).
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 EMPREENDEIMENTOS 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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 03	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	003
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV L; 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (“ <i>Valor Nominal Unitário Atualizado</i> ”).

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 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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 04	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	004
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV L; 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (“ <i>Valor Nominal Unitário Atualizado</i> ”).

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 EMPREENDEIMENTOS 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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 05	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	005
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV L; 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” 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 (“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 (“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 ANGÉLICA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ - 42.336.765/0001-47	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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 06	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	006
Tipo:	☒ Integral ☐ 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\$ 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 VGV L; 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 6ª (sexta) 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (“ <i>Valor Nominal Unitário Atualizado</i> ”).

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 PRAÇA EMPREENDEMENTOS 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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 07	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	007
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV L; 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 7ª (sétima) 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (“ <i>Valor Nominal Unitário Atualizado</i> ”).

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 CESÁRIO EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ - 57.248.712/0001-41	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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 08	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	1ª
Número:	008
Tipo:	☒ Integral ☐ 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 VGV L; 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 8ª (oitava) 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 “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais</i> ” celebrado em 05 de março de 2025 (“ <i>Termo de Emissão</i> ”).	
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 (“ <i>JUCESP</i> ”) 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 (“ <i>Valor Nominal Unitário Atualizado</i> ”).

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 POMPEIA EMPREENDEIMENTOS 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

☒ Pessoa Jurídica	• 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: ☒ Não ☐ Sim • habite-se: ☒ Não ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

CCI 09	
1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	Única
Número:	009
Tipo:	☒ Integral ☐ 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, 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 VGV; (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 ("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 ("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, 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 "Informações dos Empreendimentos" 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 EMPREENHIMENTOS 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

☒ Pessoa Jurídica	- 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: ☒ Não ☐ Sim - habite-se: ☒ Não ☐ Sim - Está sob o regime de incorporação: ☒ Não ☐ Sim - Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.
☐ Pessoa Física (<i>home equity</i>)	N.A.

LR28102025 CRI Vita Urbana - 2_T|| Adit TS pdf
Código do documento da0a52d5-7d22-41d4-9d0c-2a21cbd6b3cf

Assinaturas



HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO

Certificado Digital

henrique@leveragesec.com.br

Assinou



LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150

Certificado Digital

lucas@leveragesec.com.br

Assinou



JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO:42703358822

Certificado Digital

jsc@vortx.com.br

Assinou



LITZA FLORES SESTER:33949507825

Certificado Digital

lfl@vortx.com.br

Assinou



DANIELLE PEREIRA BERNARDO

Certificado Digital

danielle@leveragesec.com.br

Assinou como testemunha



CATHARINA COSTA MENDES FERNANDES:12246954703

Certificado Digital

catharina@leveragesec.com.br

Assinou como testemunha

Eventos do documento

28 Oct 2025, 17:00:18

Documento da0a52d5-7d22-41d4-9d0c-2a21cbd6b3cf **criado** por LETÍCIA DE PAULA NATAL DO CARMO (1f595498-6010-411a-82d8-87d0f991f314). Email: leticia.carmo@landirodrigues.com.br. - DATE_ATOM: 2025-10-28T17:00:18-03:00

28 Oct 2025, 17:07:40

Assinaturas **iniciadas** por LETÍCIA DE PAULA NATAL DO CARMO (1f595498-6010-411a-82d8-87d0f991f314). Email: leticia.carmo@landirodrigues.com.br. - DATE_ATOM: 2025-10-28T17:07:40-03:00

28 Oct 2025, 17:20:50

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - DANIELLE PEREIRA BERNARDO **Assinou como testemunha** Email: danielle@leveragesec.com.br. IP: 189.56.94.42 (189-56-94-42.customer.tdatabrasil.net.br)

porta: 58770). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=DANIELLE PEREIRA BERNARDO. - DATE_ATOM: 2025-10-28T17:20:50-03:00

29 Oct 2025, 13:13:36

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO:42703358822

Assinou Email: jsc@vortx.com.br. IP: 163.116.224.116 (163.116.224.116 porta: 26456). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A3,CN=JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO:42703358822. - DATE_ATOM: 2025-10-29T13:13:36-03:00

02 Nov 2025, 17:02:45

ADRIANO VENÂNCIO CAVALCANTI (5cd00888-5e4f-4184-94b7-ab4477ad4dad). Email:

adriano.venancio@landirodrigues.com.br. **REMOVEU** o signatário **lucas.ikaez@makasi.com.br** - DATE_ATOM: 2025-11-02T17:02:45-03:00

02 Nov 2025, 17:02:57

ADRIANO VENÂNCIO CAVALCANTI (5cd00888-5e4f-4184-94b7-ab4477ad4dad). Email:

adriano.venancio@landirodrigues.com.br. **ADICIONOU** o signatário **catharina@leveragesec.com.br** - DATE_ATOM: 2025-11-02T17:02:57-03:00

03 Nov 2025, 09:02:11

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CATHARINA COSTA MENDES

FERNANDES:12246954703 **Assinou como testemunha** Email: catharina@leveragesec.com.br. IP: 186.204.56.14 (bacc380e.virtua.com.br porta: 6820). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=CATHARINA COSTA MENDES FERNANDES:12246954703. - DATE_ATOM: 2025-11-03T09:02:11-03:00

03 Nov 2025, 18:00:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LITZA FLORES SESTER:33949507825 **Assinou** Email:

lfl@vortx.com.br. IP: 163.116.224.122 (163.116.224.122 porta: 41402). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=LITZA FLORES SESTER:33949507825. - DATE_ATOM: 2025-11-03T18:00:20-03:00

04 Nov 2025, 08:09:27

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO **Assinou** Email:

henrique@leveragesec.com.br. IP: 189.56.94.42 (189-56-94-42.customer.tdatabrasil.net.br porta: 10516). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. - DATE_ATOM: 2025-11-04T08:09:27-03:00

04 Nov 2025, 14:41:32

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou**

Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 189.56.94.42 (189-56-94-42.customer.tdatabrasil.net.br porta: 63638). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. - DATE_ATOM: 2025-11-04T14:41:32-03:00

Hash do documento original

(SHA256):ff7c628be4ab35a8836be5e245785426ef32101a8af313d38add8fa5e3288558

(SHA512):5ae12c1d1c011916d921bb0efe9ff2f1b34d24b41995456e9007db64179c0d1185af9867cfeab789713d26f8c37122f35528fa55fe3e06c16a0127dd3350fd4a

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign****Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.