

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 12 DE JANEIRO DE 2026, ÀS 15H00 (“Ata” e “Assembleia”, respectivamente)**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 12 de janeiro de 2026, às 15:00, 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”), via plataforma Microsoft Teams, cujo acesso foi disponibilizado aos Titulares de CRI Credenciados, 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. **PRESEÇA:** Presentes os representantes: (i) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); (ii) da Emissora; e (iii) de titulares de 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação (“Titulares dos CRI Presentes”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

3. **MESA:** Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**, e Secretário: **Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel**.

4. **CONVOCAÇÃO:** A Assembleia foi convocada por meio do Edital de primeira convocação divulgado e publicado nos termos da Resolução CVM 60 e do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial São José Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, celebrado em 17 de dezembro de 2024, conforme aditado (“Edital de Convocação” e “Termo de Securitização”, respectivamente), na plataforma Fundos.Net, em 22 de dezembro de 2025.

**5. ORDEM DO DIA:**

(i) Aprovar a retificação da ata da Assembleia Especial realizada em 18 de junho de 2025 (“Assembleia de 18.6”) para que o valor do Montante Não Repassado passe

a corresponder a R\$ 1.833.243,38 (um milhão, oitocentos e trinta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e oito centavos) e a ratificação do conteúdo não retificado da ata da Assembleia de 18.6;

- (ii) Aprovar a ratificação da alocação dos recursos oriundos das integralizações de CRI 2ª Série realizadas em 21 de novembro de 2025, no valor total de R\$ 2.576.476,15 (dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quinze centavos), no seguinte sentido: **(a) R\$ 515.955,75** (quinhentos e quinze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) para recomposição parcial do Fundo de Reserva, após o que o valor pendente de recomposição passou a ser de R\$ 569.319,34 (quinhentos e sessenta e nove mil, trezentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos); e **(b) R\$ 2.060.520,40** (dois milhões, sessenta mil, quinhentos e vinte reais e quarenta centavos) para recomposição do Fundo de Obras e subsequente liberação para a Devedora, conforme Relatórios de Medição referentes aos meses de setembro e outubro de 2025, em 25 de novembro de 2025;
- (iii) Aprovar a ratificação da utilização de parte dos recursos recebidos a título de pagamento de Direitos Creditórios em novembro de 2025 (Mês de Competência), no valor correspondente a R\$ 638.553,61 (seiscentos e trinta e oito mil e quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e um centavos), para fins de liberação de recursos à Devedora conforme Relatório de Medição referente ao mês de setembro de 2025, em 14 de novembro de 2025;
- (iv) Caso aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a ratificação da compensação: **(a)** da soma dos valores correspondentes: (a.1) ao saldo do Montante Não Repassado (conforme definido na ata da Assembleia de 18.6 e retificado nos termos do item (i) acima), correspondente a R\$ 188.262,84 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), na presente data; (a.2) aos recursos recebidos indevidamente pela Devedora a título de pagamento de Direitos Creditórios de titularidade da Securitizadora ao longo dos Meses de Competência de agosto, setembro, outubro e novembro de 2025, no valor total correspondente a R\$ 235.663,00 (duzentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais); e (a.3) aos recursos não retidos nos termos da Assembleia de 18.6, no valor correspondente a R\$ 256.909,05 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e nove reais e cinco centavos) (doravante denominados em conjunto com os recursos descritos nos itens (a.1) e (a.2) acima, "Saldo dos Valores Pendentes de Devolução"), em descumprimento da obrigação prevista nas Cláusulas 4.2 e 4.5 do Contrato de Cessão Unidades e na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, **com:** **(b)** a soma dos valores: (b.1) pendentes de liberação do Fundo de Obras, conforme Relatórios de Medição referentes aos

meses de setembro e outubro de 2025, que totalizam R\$ 4.205.052,34 (quatro milhões, duzentos e cinco mil, cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos); e (b.2) pendentes de liberação no âmbito da aplicação da Cascata de Pagamentos nos Meses de Apuração de agosto e novembro de 2025 correspondes a R\$ 164.899,13 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e nove reais e treze centavos), de modo que o saldo dos valores pendentes de liberação do Fundo de Obras passe a ser, nesta data, considerando a destinação indicada no item (ii) acima, de R\$ 1.628.576,19 (um milhão, seiscentos e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e dezenove centavos), observado que, caso aprovado este item, os descumprimentos acima mencionados ficarão sanados e a Securitizadora ficará autorizada a interromper as retenções previstas na Assembleia de 18.6;

- (v) Aprovar a autorização da devolução de recursos eventualmente aportados na Devedora por sua controladora direta a título de Adiantamentos para Futuros Aumentos de Capital (AFAC) realizados até 30 de junho de 2026 e não capitalizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar dos respectivos aportes; e
- (vi) Aprovar a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, bem como da ratificação dos atos da Emissora no âmbito da Emissão até a presente data.

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

- (i) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção:

**aprovar** a retificação da Assembleia de 18.6 para que o valor do Montante Não Repassado passe a corresponder a R\$ 1.833.243,38 (um milhão, oitocentos e trinta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e oito centavos) e a ratificação do conteúdo não retificado da ata da Assembleia de 18.6;

- (ii) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a ratificação da alocação dos recursos oriundos das integralizações de CRI 2ª Série realizadas em 21 de novembro de 2025, no valor total de R\$ 2.576.476,15 (dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quinze centavos), no seguinte sentido: **(a) R\$ 515.955,75** (quinhentos e quinze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) para recomposição parcial do Fundo de Reserva, após o que o valor pendente de recomposição passou a ser de R\$ 569.319,34 (quinhentos e sessenta e nove mil, trezentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos); e **(b) R\$ 2.060.520,40** (dois milhões, sessenta mil, quinhentos e vinte reais e quarenta centavos) para recomposição do Fundo de Obras e subsequente liberação para a Devedora, conforme Relatórios de Medição referentes aos meses de setembro e outubro de 2025, em 25 de novembro de 2025;
- (iii) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a ratificação da utilização de parte dos recursos recebidos a título de pagamento de Direitos Creditórios em novembro de 2025 (Mês de Competência), no valor correspondente a R\$ 638.553,61 (seiscentos e trinta e oito mil e quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e um centavos), para fins de liberação de recursos à Devedora conforme Relatório de Medição referente ao mês de setembro de 2025, em 14 de novembro de 2025;
- (iv) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a ratificação da compensação: **(a)** da soma dos valores correspondentes: (a.1) ao saldo do Montante Não Repassado (conforme definido na ata da Assembleia de 18.6 e retificado nos termos do item (i) acima), correspondente a R\$ 188.262,84 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), na presente data; (a.2) aos recursos recebidos indevidamente pela Devedora a título de pagamento de Direitos Creditórios de titularidade da Securitizadora ao longo dos Meses de Competência de agosto,

setembro, outubro e novembro de 2025, no valor total correspondente a R\$ 235.663,00 (duzentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais); e (a.3) aos recursos não retidos nos termos da Assembleia de 18.6, no valor correspondente a R\$ 256.909,05 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e nove reais e cinco centavos) (doravante denominados em conjunto com os recursos descritos nos itens (a.1) e (a.2) acima, "Saldo dos Valores Pendentes de Devolução"), em descumprimento da obrigação prevista nas Cláusulas 4.2 e 4.5 do Contrato de Cessão Unidades e na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, **com:** (b) a soma dos valores: (b.1) pendentes de liberação do Fundo de Obras, conforme Relatórios de Medição referentes aos meses de setembro e outubro de 2025, que totalizam R\$ 4.205.052,34 (quatro milhões, duzentos e cinco mil, cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos); e (b.2) pendentes de liberação no âmbito da aplicação da Cascata de Pagamentos nos Meses de Apuração de agosto e novembro de 2025 correspondes a R\$ 164.899,13 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e nove reais e treze centavos), de modo que o saldo dos valores pendentes de liberação do Fundo de Obras passe a ser, nesta data, considerando a destinação indicada no item (ii) acima, de R\$ 1.628.576,19 (um milhão, seiscentos e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e dezenove centavos), observado que, caso aprovado este item, os descumprimentos acima mencionados ficarão sanados e a Securitizadora ficará autorizada a interromper as retenções previstas na Assembleia de 18.6;

- (v) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a autorização da devolução de recursos eventualmente aportados na Devedora por sua controladora direta a título de Adiantamentos para Futuros Aumentos de Capital (AFAC) realizados até 30 de junho de 2026 e não capitalizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar dos respectivos aportes; e
- (vi) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 66,61% (sessenta e seis inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, bem como da ratificação dos atos da Emissora no âmbito da Emissão até a presente data.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da 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 em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações desta Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI.

O Agente Fiduciário consigna, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

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

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

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

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

São Paulo, 12 de janeiro de 2026.

| <b>MESA</b><br><i>(Para fins da Assinatura Eletrônica)</i> |                                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Presidente:                                                | Henrique Luís Alexandre Neto        |
| Secretário:                                                | Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel |

*(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 25ª (vigésima quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 12 de janeiro de 2026, às 15H00)*

#### **QUADRO DE SIGNATÁRIOS**

*(Para fins da Assinatura Eletrônica)*

| <b>PRESTADORES DE SERVIÇO</b>                                     | <b>REPRESENTANTE – CARGO</b>                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>                          | Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor<br>Henrique Sangenetto Pinto – Diretor         |
| <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> | Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel – Procurador<br>Litza Flores Sester – Procuradora |