

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 DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2025, ÀS 10H00 (“Ata” e “Assembleia”, respectivamente).

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 18 de junho 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”, e “Assembleia”, respectivamente).

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 **RESIDENCIAL SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo, na Avenida João Ambiel, 1.021, Casa Bella Bosque Residencial, CEP 13.332-810, inscrita no CNPJ sob o nº 41.858.901/0001-04 (“Devedora”); **(iv)** dos Fiadores e Avalistas, **VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Itu, Estado de São Paulo, Rua Carlos Zaim, n.º 103, Itu Novo Centro, CEP 13.303-532, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57 (“Visconde Incorporadora”), e **MÁRCIO MORELLI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 322.237.708-19, com endereço comercial na sede da Devedora (“Márcio Morelli”, em conjunto com a Visconde Incorporadora, os “Avalistas”); 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. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI em Circulação detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 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 (“Termo de Securitização”).

5. ORDEM DO DIA: Examinar e discutir sobre:

- (i) A concessão de *waiver* à Devedora para a não decretação do vencimento antecipado da CCB e a não exigência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades em decorrência da não realização do repasse de recursos recebidos a título de pagamento de Créditos

Imobiliários Unidades e de Direitos Creditórios entre os dias 19 e 31 de março de 2025 e ao longo do mês de abril de 2025 ("Período do Descumprimento"), no montante total de R\$ 2.369.138,84 (dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil, cento e trinta e oito reais e oitenta e quatro centavos), que foi apurado após a dedução dos valores que teriam sido repassados à Devedora nos termos dos itens (i), (ii), (viii), (ix), (x) e (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos ("Montante Não Repassado"), 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, desde que o Montante Não Repassado seja devolvido ao Patrimônio Separado por meio das seguintes medidas: **(a)** retenção dos recursos correspondente aos itens (viii), (ix), (x) e (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos ao longo dos próximos 6 (seis) meses, a contar de junho (inclusive), até que seja atingida a fração do Montante Não Repassado correspondente à soma dos valores correspondentes ao avanço financeiro do Empreendimento ao longo do Período do Descumprimento, conforme apurado pelo Agente de Medição ("Avanço Financeiro"), observado que (1) caso as referidas retenções não sejam suficientes para atingir o montante correspondente ao Avanço Financeiro, o valor remanescente deverá ser aportado na Conta Centralizadora pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Devedora de notificação da Securitizadora nesse sentido; e (2) os valores retidos nos termos deste item (a) serão destinados ao Fundo de Reserva e, uma vez recomposto o Fundo de Reserva, ao Fundo de Obras; e **(b)** porte pela Devedora, na Conta Centralizadora, do Montante Não Repassado após dedução do Avanço Financeiro ("Fração Remanescente"), em 4 (quatro) parcelas mensais, sendo a primeira devida em 25 de junho de 2025, no valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da Fração Remanescente ou R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), caso o Agente de Medição não tenha apurado o Avanço Financeiro até as 15H00 (quinze horas) do dia 25 de junho de 2025, e as demais parcelas iguais e mensais devidas todo dia 18 (dezoito) ou o Dia Útil subsequente, caso o dia 18 (dezoito) não seja um Dia Útil, dos 3 (três) meses subsequentes.

Em caso de aprovação da Ordem do Dia acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estarão automaticamente autorizados a praticarem 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 a ratificação, pelos Titulares dos CRI, dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora até a presente data.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário e a Securitizadora questionaram aos Titulares dos CRI acerca 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, representam a titularidade de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, por unanimidade, deliberaram pela aprovação da integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia acima, dispensada, pelos Titulares dos CRI presentes, sua transcrição no presente item.

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 e a Securitizadora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das 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 desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Securitizadora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao eventual aumento de risco de crédito e risco jurídico-operacional dos CRI, em decorrência da: **(i)** não realização do repasse de recursos recebidos a título de pagamento de Créditos Imobiliários Unidades e de Direitos Creditórios entre os dias 19 e 31 de março de 2025 e ao longo do mês de abril de 2025; e **(ii)** da concessão de prazo adicional para a devolução de tais recursos conforme deliberado acima.

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

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.

A Devedora e os Avalistas comparecem à presente Assembleia para: **(i)** concordar com o que foi aqui deliberado; e **(ii)** se obrigar em caráter irrevogável e irretratável realizar os pagamentos aqui previstos

e a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para o cumprimento e a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, sob pena de vencimento antecipado da CCB e da exigência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades.

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

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.

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, 18 de junho de 2025.

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

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora realizada em 18 de junho de 2025, às 10h00)

QUADRO DE SIGNATÁRIOS
(Para fins da Assinatura Eletrônica)

RAZÃO SOCIAL NOME	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA <i>(Emissora)</i>	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Lucas Ribeiro de Almeida – Diretor
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. <i>(Agente Fiduciário)</i>	Jessica Scanavaque de Castro – Procuradora Rafael Toni – Procurador
RESIDENCIAL SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. <i>(Devedora)</i>	Márcio Moreli – Sócio
VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. <i>(Avalista)</i>	Márcio Moreli – Sócio
MÁRCIO MORELLI <i>(Avalista)</i> – CPF nº 322.237.708-19	