

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), nos termos da Cláusula 14 e demais subcláusulas 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.*", conforme aditado ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), **CONVOCA** os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") para participarem de Assembleia Especial ("Assembleia"), a ser realizada, em 1ª convocação, em 12 de janeiro de 2026 às 15h00min, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams, administrada pela Emissora, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), cujo acesso deve ser feito por meio de *link* a ser encaminhado pela Emissora aos Titulares de CRI Credenciados (conforme definido abaixo), sem prejuízo da possibilidade de preenchimento e de envio de instrução de voto a distância previamente ao início da Assembleia.

Ficam os Titulares de CRI convocados para deliberar sobre os assuntos que compõem a seguinte Ordem do Dia, examinar, discutir e votar a:

- (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.

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

Informações Gerais

- (i) A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme Cláusula 14.10 do Termo de Securitização. Ainda, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Especiais e, em segunda convocação, por qualquer número, conforme Cláusula 14.17 do Termo de Securitização.
- (ii) Nos termos da Resolução CVM 60, o Titular de CRI que pretender participar pelo sistema eletrônico deverá encaminhar os documentos listados no item "(iii)" abaixo preferencialmente em até 2 (dois) Dias Úteis antes da realização da Assembleia.
- (iii) Observado o disposto na Resolução CVM 60, §1º e 2º do artigo 29, de acordo com o item "(ii)" anterior e "(iv)" posterior, os Titulares de CRI deverão encaminhar, à Emissora e ao Agente Fiduciário, para os e-mails assembleia@leveragesec.com.br, agentefiduciario@vortex.com.br e phc@vortexcom.br, cópia dos seguintes documentos:

1. Quando pessoa física, documento de identidade;
2. Quando pessoa jurídica, cópia de atos societários e documentos que comprovem a representação do Titular de CRI; e
3. Se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação; e

4. Quando for representado por procurador, tão somente a procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia, obedecidas as condições legais.

(iv) Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos acima detalhados, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos.

O acesso via plataforma eletrônica estará restrito aos Titulares de CRI que se credenciarem, nos termos aqui descritos ("Titulares de CRI Credenciados"), observado que as credenciais de acesso à Assembleia serão enviadas aos Titulares de CRI Credenciados somente após o recebimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos respectivos documentos de representação aplicáveis.

Voto a Distância

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente instrução de voto a distância à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para o envio da instrução de voto a distância em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.leveragesec.com.br/>) e na página de rede mundial de computadores na CVM. A instrução de voto deverá (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada, (iii) no caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, ser enviada acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, e (iv) conter a declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesse entre o Titular dos CRI com as matérias das Ordens do Dia e partes relacionadas. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto. Não serão consideradas para fins de cômputo de voto, manifestações de voto, sem a declaração do item (iv).

Os anexos ao presente Edital e todos os documentos de apoio aos investidores estão disponíveis no *link* <https://www.leveragesec.com.br/emissoes/cri-botanica/>.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA