

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 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 09H00 (“Ata” e “Assembleia”, respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 04 de novembro de 2025, às 09h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com a dispensa de gravação da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI Presentes, coordenada pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora” ou “Securitizadora”).

2. PRESENÇA: Presentes os representantes: **(i) da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); **(ii) da Emissora;** **(iii) TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 75.551.887/0001-05 (“Devedora”); **(iv) TORRESANI HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 – AD, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.015.773/0001-07 (“Avalista PJ 1”); **(v) TORRESANI BRASIL II BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 – AF, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.397.820/0001-24 (“Avalista PJ 2” e, em conjunto com a Avalista PJ 1, “Avalistas PJ”); **(vi) VALTER LUIZ TORRESANI**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Susana Negromonte Punchirolli Torresani, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 758.819-4 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 380.479.699-00, residente e domiciliado na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua João Gomes da Nóbrega, nº 350, apt. 1.401, bairro Vila Nova, CEP 89035-450 (“Avalista PF” e, em conjunto com as Avalistas PJ, “Avalistas”); **(vii) SUSANA NEGROMONTE PUNCHIROLLI TORRESANI**, brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Valter Luiz Torresani, administradora, portadora da Cédula de Identidade (RG) nº 4.880.261-1 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 902.991.409-20, residente e domiciliada na cidade de

Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua João Gomes da Nóbrega, nº 350, apt. 1.401, bairro Vila Nova, CEP 89035-450 ("Interveniente Anuente"); **(viii) TORRESANI BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, Rua Joinville, nº 209, sala 101 – A1, Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.388.177/0001-72 ("Nova Garantidora 1"); **(ix) EDIFÍCIO ROYAL SPE LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 – A1, Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 57.785.904/0001-97 ("Nova Garantidora 2" e, em conjunto com a Nova Garantidora 1, "Novas Garantidoras"); e **(x)** de titulares de 100% (cem 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: **Henrique Sangenetto Pinto**.

4. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, nos termos do artigo 52, §2º da Resolução CVM 60 e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª (Trigésima Oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários LTDA.*", celebrado em 18 de junho de 2025 ("Termo de Securitização").

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a:

- (i)** Aprovação: **(a)** da alteração das cláusulas 3.2, 4.5 e 4.6 e do Anexo II do Termo de Emissão para que passem a vigorar nos termos do Anexo II à presente Ata; **(b)** do aditamento à Escritura de Emissão de CCI para alteração das características da CCI, de modo a refletir as alterações mencionadas no item (a) acima; **(c)** sem prejuízo das alterações decorrentes das deliberações dos demais itens da presente Ordem do Dia, da alteração da cláusula 2.8.2 do Termo de Securitização, para que passe a vigorar nos termos do Anexo II à presente Ata.
- (ii)** Aprovação da: **(a)** emissão da 3ª (terceira) Série de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Emissão com as características previstas no Anexo III à presente Ata, em montante equivalente a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observadas as demais alterações eventualmente aprovadas no âmbito desta Assembleia ("CRI da 3ª Série"), por meio da celebração de aditamento ao Termo de Securitização; **(b)** oferta pública de distribuição dos CRI da 3ª Série sob o regime de melhores esforços, com dispensa de contratação de instituição

intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, com registro na CVM sob o rito de registro automático ("Oferta dos CRI da 3ª Série"), admitida a possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Valor Mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e **(c)** do pagamento das despesas vinculadas à Oferta dos CRI da 3ª Série descritas no Anexo V à presente Ata, o que inclui, mas sem limitação, a despesa com a contratação da Analu Nogueira do Nascimento, inscrita na OAB/SP nº 215.498, na qualidade de Assessora Legal da Oferta dos CRI da 3ª Série, nos termos da proposta anexa (Anexo VI), com os recursos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização);

- (iii)** Caso o item (i) acima seja aprovado, aprovar a alteração da cláusula 4.2 do Termo de Securitização para que passe a constar nos termos abaixo:

"4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

4.2.1.1 Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva chamada.

*4.2.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando estarem cientes que: **(i)** foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta; **(ii)** a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; **(iii)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; **(iv)** optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; **(v)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 86, II da Resolução CVM 160 e observada a Cláusula 3.7 do Termo de Securitização; e **(vi)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30."*

- (iv)** Caso sejam aprovados os itens (i), (ii) e (iii) acima, aprovar a outorga: **(a)** pela TORRESANI BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.388.177/0001-72 ("Torresani Blumenau"); **(a.1)** de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades do

empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Edifício Adelina", localizado no imóvel matriculado sob o nº 42.116 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau / SC ("CF Adelina" e "Empreendimento Adelina", respectivamente) e **(a.2)** de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades do empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Edifício Berg 80", localizado no imóvel matriculado sob o nº 69.726 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau / SC ("CF Berg" e "Empreendimento Berg", respectivamente); e **(b)** pela EDIFÍCIO ROYAL SPE LTDA. ("Edifício Casa Royal"), inscrita no CNPJ sob o nº 57.785.904/0001-97, de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades do empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Casa Royal", a ser registrado na matrícula 64.119 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau / SC ("Empreendimento Casa Royal"), mediante aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, observada a realização da auditoria jurídica dos Novos Garantidores e dos Novos Empreendimentos ("Auditoria Jurídica"), sendo que este aditamento deverá ser assinado e registrado em até 30 dias contados da assinatura desta Assembleia, e os recursos dos empreendimentos listados acima deverão ser depósitos em Contas Arrecadoras a serem definidas pela Securitizadora;

- (v) Aprovação da inclusão do recebimento da Opinião Legal e finalização da Auditoria Jurídica atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a integralização de CRI da 3ª Série como condição precedente para primeira integralização dos CRI da 3ª Série; e
- (vi) 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 em até 30 (trinta) dias a partir da presente data, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora até a presente data.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram pela **aprovação** da integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia, dispensada, pelos Titulares de 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 Presentes e, em razão disso e exceto pelo quanto deliberado nesta Assembleia, nos exatos termos acima, **(a)** não poderão ser interpretadas como renúncia dos Titulares de CRI, aqui

presentes ou não, quanto ao cumprimento pelas partes das obrigações assumidas no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e **(b)** não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares de CRI, aqui presentes ou não, de quaisquer direitos pactuados no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação, bem como não importam em quaisquer formas de novação ou extinção das obrigações prestadas no âmbito da emissão dos CRI.

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no instrumento de emissão e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao eventual aumento de exposição, pelos Titulares dos CRI, ao risco de crédito da Devedora, tendo em vista a emissão da nova série. 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, contrato de gestão ou política interna, 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, os Avalistas e a Interveniente Anuente comparecem à presente Assembleia para: **(i)** concordar com o que foi aqui deliberado; e **(ii)** se obrigar em caráter irrevogável e irretratável 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.

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

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. ASSINATURA ELETRÔNICA: As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

10. 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, 04 de novembro de 2025.

MESA <i>(Para fins da Assinatura Eletrônica)</i>	
Presidente:	Henrique Luís Alexandre Neto
Secretário:	Henrique Sangenetto Pinto

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 38ª (Trigésima Oitava) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora realizada em 04 de novembro de 2025, às 09H00)

RAZÃO SOCIAL	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA (Emissora)	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Henrique Sangenetto Pinto – Diretor
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (Agente Fiduciário)	Litza Flores Sester – Procuradora Gabriel Takashi Maeda – Procurador
TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (Devedora)	Valter Luiz Torresani – Sócio
TORRESANI HOLDING LTDA. (Avalista PJ 1)	Valter Luiz Torresani – Sócio
TORRESANI BRASIL II BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA. (Avalista PJ 2)	Valter Luiz Torresani – Sócio
VALTER LUIZ TORRESANI – CPF nº 380.479.699-00 (Avalista PF)	
SUSANA NEGROMONTE PUNCHIROLI TORRESANI – CPF nº 902.991.409-20 (Interveniente Anuente)	
TORRESANI BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA. (Nova Garantidora 1)	Valter Luiz Torresani – Sócio
EDIFÍCIO ROYAL SPE LTDA. (Nova Garantidora 2)	Valter Luiz Torresani – Sócio

ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 09H00

Novas redações das cláusulas 3.2, 4.5 e 4.6 do Termo de Emissão:

*"3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão das Notas Comerciais é de **R\$ 43.000.000,00** (quarenta e três milhões de reais) na Data de Emissão."*

*"4.5. Valor Total da Emissão de Notas Comerciais: O valor de **R\$ 43.000.000,00** (quarenta e três milhões de reais)."*

*"4.6. Quantidade. Serão emitidas **43.000** (quarenta e três mil) Notas Comerciais."*

NOVA VERSÃO DO ANEXO II DO TERMO DE EMISSÃO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS (DESTINAÇÃO)

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	PROPRIETÁRIO	CNPJ	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
<i>Criatto</i>	<i>245 e 38.070, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Blumenau – SC</i>	<i>Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	<i>75.551.887/0001-05</i>	<i>Aquisição, construção e/ou reforma</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>Não</i>

TABELA 2: CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS (DESTINAÇÃO) (SEMENTRAL, EM R\$)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026	1º SEMESTRE 2027	2º SEMESTRE 2027	1º SEMESTRE 2028	2º SEMESTRE 2028
<i>Criatto</i>	<i>43.000.000,00</i>	<i>3.140.000,00</i>	<i>4.160.000,00</i>	<i>5.900.000,00</i>	<i>6.500.000,00</i>	<i>3.300.000,00</i>	<i>10.000.000,00</i>	<i>10.000.000,00</i>

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente foi feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos, dada a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades, conforme tabela a seguir:

IMÓVEL	FINALIDADE DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO TOTAL PREVISTO (R\$) POR IMÓVEL (A)	GASTOS JÁ REALIZADOS EM CADA IMÓVEL ATÉ A DATA DE EMISSÃO DOS CRI (R\$) (B)	VALORES A SEREM GASTOS EM CADA IMÓVEL (R\$) (C = A – B)	VALORES A SEREM DESTINADOS EM CADA IMÓVEL EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$) (D)	CAPACIDADE DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO A SEREM ALOCADOS EM CADA IMÓVEL (R\$) (E = C – D)	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI A SEREM ALOCADOS EM CADA IMÓVEL CONFORME CRONOGRAMA SEMESTRAL CONSTANTE DA TABELA 2 (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO DIVIDIDO POR IMÓVEL (*)
<i>Criatto</i>	<i>Aquisição, construção e/ou reforma</i>	<i>43.000.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>43.000.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>43.000.000,00</i>	<i>43.000.000,00</i>	<i>100%</i>

Nova redação da cláusula 2.8.2 do Termo de Securitização:

"2.8.2. Os recursos da integralização das Notas Comerciais serão destinados da seguinte forma:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;

(ii) Composição inicial ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora; e

(iii) Liberação do excedente pela Securitizadora, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação."

ANEXO III À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 09H00

NOVAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

Emissão: 38ª;
Série: 1ª, 2ª e 3ª;
Quantidade de CRI: 43.000 (quarenta e três mil), sendo 11.500 (onze mil e quinhentos) CRI da 1ª Série, 11.500 (onze mil e quinhentos) CRI da 2ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI da 3ª Série;
Valor Global: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos CRI da 1ª Série, R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos CRI da 2ª Série e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) correspondente aos CRI da 3ª Série;
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
Remuneração dos CRI: 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 – Segmento CETIP UTM, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% a.a. (três inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização dos CRI: Nas datas indicadas no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração dos CRI: Nas datas indicadas no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão dos CRI da 1ª e 2ª Série: 18 de junho de 2025;
Data de Emissão dos CRI da 3ª Série: 04 de novembro de 2025;
Local de Emissão: São Paulo/SP;
Prazo e Data de Vencimento: 1ª Série: 1.125 (mil cento e vinte e cinco) dias corridos, com vencimento em 17 de julho de 2028; 2ª Série: 1.155 (mil cento e cinquenta e cinco) dias corridos, com vencimento em 16 de agosto de 2028; 3ª Série: 1.016 (mil e dezesseis) dias corridos, com vencimento em 16 de agosto de 2028.

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas;

Coobrigação da Emissora: Não há;

Subordinação: Não há.

Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI: Na data indicada no **ANEXO II** deste Termo de Securitização;

Data do Primeiro Pagamento da Remuneração dos CRI: Na data indicada no **ANEXO II** deste Termo de Securitização;

Forma: Escritural e nominativa;

Garantia Flutuante: Não há;

Classificação ANBIMA: I. Categoria: Residencial; II. Concentração: Concentrado; III. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; IV. Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

<i>CRI - 3ª Série</i>					
#	<i>Datas de Pagamento</i>	<i>Juros</i>	<i>Incorpora</i>	<i>Amortização</i>	<i>Tai</i>
1	17/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	19/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	17/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/09/2026	Sim	Não	Sim	4,1667%
12	15/10/2026	Sim	Não	Sim	4,3478%
13	17/11/2026	Sim	Não	Sim	4,5455%
14	16/12/2026	Sim	Não	Sim	4,7619%
15	15/01/2027	Sim	Não	Sim	5,0000%
16	17/02/2027	Sim	Não	Sim	5,2632%
17	17/03/2027	Sim	Não	Sim	5,5556%
18	15/04/2027	Sim	Não	Sim	5,8824%
19	17/05/2027	Sim	Não	Sim	6,2500%
20	16/06/2027	Sim	Não	Sim	6,6667%
21	15/07/2027	Sim	Não	Sim	7,1429%
22	17/08/2027	Sim	Não	Sim	7,6923%
23	15/09/2027	Sim	Não	Sim	8,3333%

24	15/10/2027	Sim	Não	Sim	9,0909%
25	18/11/2027	Sim	Não	Sim	10,0000%
26	15/12/2027	Sim	Não	Sim	11,1111%
27	17/01/2028	Sim	Não	Sim	12,5000%
28	16/02/2028	Sim	Não	Sim	14,2857%
29	15/03/2028	Sim	Não	Sim	16,6667%
30	18/04/2028	Sim	Não	Sim	20,0000%
31	17/05/2028	Sim	Não	Sim	25,0000%
32	16/06/2028	Sim	Não	Sim	33,3333%
33	17/07/2028	Sim	Não	Sim	50,0000%
34	16/08/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO V À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 09H00

DESPESAS VINCULADAS À OFERTA DOS CRI DA 3ª SÉRIE

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP		VALOR BRUTO
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	6.000,00	0,00%	R\$	6.000,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$	6.402,69	0,00%	R\$	6.402,69
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$	200,00	0,00%	R\$	200,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$	200,00	0,00%	R\$	200,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$	10.000,00	11,15%	R\$	11.254,92
Neo	Agente de Monitoramento	FLAT	-	R\$	2.000,00	0,00%	R\$	2.000,00
Analú Nogueira Advocacia	Assessor Legal	FLAT	-	R\$	8.000,00	0,00%	R\$	8.000,00
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$	5.000,00	14,25%	R\$	5.830,90
TOTAL				R\$	40.802,69		R\$	43.387,05

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

ANEXO VI À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 09H00

[Proposta Assessora Legal]