

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, EM SÉRIE ÚNICA, DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2026, ÀS 18H ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 08 julho de 2026, às 18h, 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 05.425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"); (ii) da Emissora; (iii) 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; e (iv) de representantes da **FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 400, sala 1.502 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.944.832/0001-06 ("Cedente" ou "Emitente"); e (v) **VASCO RODRIGUES NETO**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 06.415.155-8 e inscrito no CPF sob o nº 831.578.917-15, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Prefeito Mendes de Moraes, nº 1.400, apartamento 1503, bloco 03, São Conrado, CEP 22.610-095 ("Avalista").

3. **MESA:** Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**, e Secretário: **Leandro Issaka**.

4. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, nos termos da Cláusula 12.13 do "*Termo de Securitização de Créditos imobiliários, em Série Única, da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Fator Realty Incorporações Ne Ltda.*", celebrado em 11 de dezembro de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização").

5. ORDEM DO DIA:

- i) Aprovar, ou não, a não decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, em razão da não recomposição do Fundo de Juros no montante de R\$ 429.292,02 (quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e noventa e dois reais e dois centavos), nos termos das Cláusulas 5.11.6.1 e 9.1, item (b) do Termo de Emissão de Notas Comerciais e Cláusula 2.7, item (vi), alínea (a) e Cláusula 2.8.1, item (ii) do Termo de Securitização, condicionada ao cumprimento da recomposição do Fundo de Juros no valor mencionado acima, pela Devedora que deverá ser realizada mediante pagamento na conta do Fundo de Juros, em 4 (quatro) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 107.323,01 (cento e sete mil, trezentos e vinte e três reais e um centavo), sendo que a primeira e a segunda parcela já foram pagas em 20 de maio de 2026 e 22 de junho de 2026, e que as demais parcelas serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes e caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente subsequente a referida data ("Parcelamento Recomposição Fundo de Juros"). Na hipótese da Devedora realizar a venda da(s) unidade(s) objeto da alienação fiduciária poderá optar por utilizar referidos recursos para a recomposição integral do Fundo de Juros, observada a ordem de prioridade de pagamentos indicada no Termo de Emissão e no Termo de Securitização;
- ii) Aprovar, ou não, a não decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais nos termos da Cláusula 9.1, inciso (a) e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do não registro, no Prazo Total para Constituição de Garantias, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas das respectivas unidades perante o RGI competente, nos termos previstos na Cláusula 2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, condicionada a efetiva constituição de Alienação Fiduciária sobre as Unidades Novas, conforme abaixo definido, nos mesmos termos da Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data;
- iii) Aprovar ou não, a formalização, pela Securitizadora, de carta de ciência/anuência, nos termos do Anexo II, da existência da penhora que recai sobre as unidades nº 302, objeto da matrícula nº 79.594 e, nº 1702, objeto da matrícula nº 77.660, ambas do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição de Amaralina – Salvador, Estado da Bahia do Edifício Capri Residences ("Unidades Originais" e "RGI Competente", respectivamente), necessária ao atendimento de exigência formulada pelo RGI Competente em 12 de maio de 2026, no âmbito da prenotação nº 312003, visando a obtenção

do registro da alienação fiduciária de imóveis celebrada em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações vinculadas aos CRI, condicionada a substituição das Unidades Originais, na qualidade de objeto do Contrato de Alienação Fiduciária por por novas unidades, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e que mantenham as mesmas condições das Unidades Originais ("Novas Unidades"), mediante a formalização de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, sendo que a formalização de referido aditamento está condicionada à realização de auditoria legal que ateste a regularidade das Novas Unidades, por meio da emissão de relatório de auditoria e opinião legal, sendo que referida auditoria será realizada pelo PMK Advogados ("Assessor Legal"), a ser contratado às expensas da Devedora. A Devedora obriga-se a, observado o prazo de: (i) 2 (dois) dias contados do recebimento do relatório de auditoria e da opinião legal em termos satisfatórios à Securitizadora pelo Assessor Legal contratado, realizar a assinatura do Aditamento; e (ii) 5 (cinco) dias úteis a contar da assinatura do respectivo Aditamento, realizar o protocolo de referido aditamento para registro no RGI Competente, sendo certo que o registro deste Aditamento deverá ser concluído em até 30 (trinta) dias contados da presente data ("Prazo Original"), prorrogáveis automaticamente por igual período, uma única vez, para cumprimento de exigências por parte do RGI Competente, desde que essas sejam diligentemente cumpridas pela Devedora dentro do prazo estabelecido pelo RGI Competente.

Antes das deliberações, após o Agente Fiduciário e a Securitizadora questionarem 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, 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 deliberaram, por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção, pela aprovação da integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia acima, dispensada, pelos Titulares de CRI Presentes, sua transcrição no presente item.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. 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.

7.2. 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 risco de crédito em razão do Desenquadramento do Fundo de Juros com a autorização do Parcelamento Recomposição do Fundo de Juros. 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.

7.3. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenidos e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.4. 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.

7.5. A Devedora comparece à presente Assembleia para: (i) concordar com o que foi aqui deliberado; (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; (iii) se obrigar, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todo e

qualquer prejuízo oriundo da Operação de Securitização, inclusive, mas sem limitação decorrente de eventuais questionamentos e reclamações por parte de Investidores; e (iv) se compromete, em 30 (trinta) dias contados da presente data, a promover o efetivo registro das unidades objeto da Alienação Fiduciária e, após o aditamento para inclusão das Unidades Novas, fazer o respectivo registro, nos termos acima mencionados.

7.6. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, 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, parágrafo 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.

7.7. Por fim, os presentes autorizam a publicação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

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, 08 de julho de 2026.

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

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 08 de julho de 2026, às 18h)

QUADRO DE SIGNATÁRIOS

(Para fins da Assinatura Eletrônica)

PRESTADORES DE SERVIÇO	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Leandro Issaka – Diretor
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Rafael Toni – Procurador Andrey Atie – Procuradora
FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.	Marco Antônio Chompanidis – Representante Nilton Teixeira da Silva – Representante
VASCO RODRIGUES NETO	