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 04 DE SETEMBRO DE 2026, ÀS 10H00MIN ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 04 de setembro de 2026, às 10h00min, 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. 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 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", "Devedora" 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: **Henrique Sangenetto Pinto**.

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*

Clicksign 05d40930-40bd-43b6-a700-e36414f385c9

Imobiliários Cedidos pela Fator Realty Incorporações Ne Ltda.", celebrado em 11 de dezembro de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização").

5. ORDEM DO DIA. Deliberar sobre:

i) A não decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, nos termos do item (u), da Cláusula 9.2. do *"Termo de Emissão de Notas Comerciais em Série Única, Com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Fator Realty Incorporações NE LTDA."* ("Termo de Emissão") e do item (u), da Cláusula 2.8.1 do Termo de Securitização, em razão da não realização do aporte pela Devedora, no valor de R$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), na conta da operação, destinado à Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, no mês de julho de 2026, diante da não concretização da venda semestral de, no mínimo, 1 (uma) Unidade Estoque;

ii) Caso aprovado o item (i) acima, a concessão de prazo adicional de 15 (quinze) dias contados da assinatura da presente ata para que a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, sem a incidência de encargos moratórios, ficando, durante referido prazo, suspensa a adoção das medidas decorrentes do eventual descumprimento da obrigação. Decorrido o prazo sem a integral regularização da obrigação, poderão ser imediatamente adotadas todas as medidas contratuais cabíveis, independentemente de nova deliberação, configurando um Evento de Vencimento Antecipado Automático; e

iii) Caso aprovado o item (i) acima, a permissão para a alavancagem financeira no âmbito da devedora, **FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA.,** em montante de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), considerando a necessidade de adequação temporária da estrutura financeira da Devedora e a existência de unidades imobiliárias em fase final de comercialização, cujos recursos poderão contribuir para a regularização das obrigações da operação, não ensejando em um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, nos termos do item (j), da Cláusula 9.2. do Termo de Emissão e do item (j), da Cláusula 2.8.1 do Termo de Securitização. A referida autorização ficará expressamente condicionada ao integral pagamento Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, nos termos do item (ii) da presente Ordem do Dia, não podendo a alavancagem ser liberada ou contratada em desacordo com essa condição, devendo, ainda, ser observados os limites, condições, destinação dos recursos, garantias e demais requisitos

Clicksign 05d40930-40bd-43b6-a700-e36414f385c9

estabelecidos nos Documentos da Operação e nas deliberações aprovadas pela Assembleia.

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 da concessão do prazo adicional para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, bem como, da permissão para a alavancagem da devedora. 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

Clicksign 05d40930-40bd-43b6-a700-e36414f385c9

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 indenes 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 e; (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.

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.

Clicksign 05d40930-40bd-43b6-a700-e36414f385c9

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, 04 de setembro de 2026.

MESA (*Para fins da Assinatura Eletrônica*)	
Presidente:	Henrique Luís Alexandre Neto
Secretário:	Henrique Sangenetto Pinto

Clicksign 05d40930-40bd-43b6-a700-e36414f385c9

(*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 04 de setembro de 2026, às 10*h00min)

QUADRO DE SIGNATÁRIOS

(*Para fins da Assinatura Eletrônica*)

PRESTADORES DE SERVIÇO	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)	Tânia Regina Tritapepe – Procurador Andrey Atie – Procurador
FATOR REALTY INCORPORAÇÕES NE LTDA. (Devedora)	Marco Antônio Chompanidis – Representante Nilton Teixeira da Silva – Representante
VASCO RODRIGUES NETO (Avalista)	Representante Legal

Clicksign 05d40930-40bd-43b6-a700-e36414f385c9