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, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 03 DE NOVEMBRO DE 2026, ÀS 10H00MIN ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 03 de novembro 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"), 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/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora").

2. PRESENÇA: Presentes: **(i)** os representantes da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, localizada na Cidade de São Paulo, do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910 ("Agente Fiduciário"); **(ii)** os representantes da Emissora; **(iii)** os representantes 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; **(iv)** os representantes da **JVF ATHENAS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.326.108/0001-32 ("Devedora"); **(v)** os representantes da **J PAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 23.679.011/0001-45 ("Avalista I"); **(vi) JOSÉ VIRGÍLIO FERREIRA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o n.º 800.587.281-04 ("Avalista II" e, em conjunto com Avalista I, "Avalistas"); e **(vii)** os representantes da **MASTERVILLE BAURU EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 38.241.728/0001-88, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-15, n.º 1848, Quadra 592, Lote 10, Setor Nova Suíça, CEP 74280-380 ("Masterville").

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, nos termos da Cláusula 19.9 do "*Termo de Securitização de Créditos em 3 (três) Séries da 69ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Devidos por JVF Athenas SPE Ltda.*", celebrado em 05 de março de 2026, conforme aditado ("Termo de Securitização").

5. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre:

(i) A contratação da **"CONTROL UNION"** sociedade empresária devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 53.281.382/0006-40 ("Control Union"), para a elaboração de laudo de avaliação do valor de mercado e do valor de liquidação forçada, considerando exclusivamente a terra nua, do imóvel rural denominado "Fazenda Nossa Senhora Aparecida", com área de 75,4036 ha (setenta e cinco hectares, quarenta ares e trinta e seis centiares), situado no Município de Bauru, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 133.690 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP, de propriedade da Masterville ("Imóvel Adicional" e "Laudo de Avaliação", respectivamente), nos termos da proposta comercial n.º CUW 1467/26, emitida em 22 de outubro de 2026, constante do Anexo II à presente Ata ("Proposta Control Union"), mediante remuneração de R$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), paga 50% (cinquenta por cento) antecipadamente ao agendamento da vistoria e 50% (cinquenta por cento) antecipadamente à entrega do Laudo de Avaliação, com recursos do Fundo de Despesas, às expensas da Devedora. O Laudo de Avaliação deverá ser entregue em até 15 (quinze) dias úteis contados da conclusão da vistoria, ficando a Devedora e a Masterville obrigadas a disponibilizar à Control Union, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data desta Assembleia, os documentos indicados na Proposta Control Union, em especial a certidão de inteiro teor atualizada da matrícula e o georreferenciamento do Imóvel Adicional certificado pelo INCRA, arcando a Devedora com eventuais custos adicionais decorrentes da indisponibilidade de tais documentos;

(ii) A aprovação do reforço das Garantias, mediante a constituição, pela Masterville, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, de alienação fiduciária sobre o Imóvel Adicional, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514/97"), em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional" ou "Garantia Adicional"), a ser formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Masterville, na

qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora[e os Avalistas], na qualidade de interveniente(s) anuente(s) ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional"), observados os seguintes termos e condições:

(a) Condições para a constituição: a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional está condicionada à verificação cumulativa das seguintes condições ("Condições da Garantia Adicional"):

(1) auditoria jurídica do Imóvel Adicional, da Masterville e dos proprietários anteriores do Imóvel Adicional nos últimos 10 (dez) anos, a ser conduzida pelo **GLEICH ADVOGADOS** ("Auditoria Jurídica"), contemplando, no mínimo: (A) certidão de inteiro teor da matrícula n.º 133.690, com negativa de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias; (B) certidões dos distribuidores cíveis, fiscais, trabalhistas, da Justiça Federal e de protesto, bem como certidões negativas de débitos federais e trabalhistas, em nome da Masterville e dos proprietários anteriores; e (C) CCIR, comprovação do pagamento do ITR relativo aos 5 (cinco) últimos exercícios, CAR e certificação do georreferenciamento do Imóvel Adicional no INCRA;

(2) apuração, no Laudo de Avaliação, de valor de mercado do Imóvel Adicional igual ou superior a R$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais); e

(3) caso a avaliação não atinja o Valor Mínimo de Avaliação, obrigação da Devedora em apresentar garantias reais adicionais para complementação do valor em 15 dias a contar da solicitação da Emissora.

(b) Procedimento de constituição: verificadas as Condições da Garantia Adicional, a Emissora notificará a Devedora e a Masterville, com cópia ao Agente Fiduciário, observando-se o seguinte:

(1) a Masterville e a Devedora deverão aprovar, em reunião de sócios, respectivamente, a outorga da Garantia Adicional e a celebração dos Aditamentos (conforme definido no item (ix) abaixo) e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional;

(2) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e os Aditamentos deverão ser celebrados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação referida acima; e

(3) a Masterville deverá prenotar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração e apresentar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, a certidão da matrícula n.º 133.690 contendo o registro da Garantia Adicional em até 30 (trinta) dias contados da prenotação, prazo prorrogável por igual período na hipótese de exigências formuladas pelo cartório, desde que comprovado o seu tempestivo atendimento.

(c) Natureza e excussão: uma vez constituída, a Garantia Adicional integrará as Garantias para todos os fins dos Documentos da Emissão, podendo ser excutida isolada ou conjuntamente com as demais Garantias, em qualquer ordem, nos termos da Cláusula 22.11 do Termo de Securitização, e será liberada na forma do item (v) abaixo;

(iii) A contratação do **GLEICH ADVOGADOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.594.172/0001-50 ("Gleich"), para a elaboração das minutas **(a)** do aditamento ao Termo de Emissão; **(b)** do aditamento ao Termo de Securitização; **(c)** do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia referido no item (ii) acima; **(d)** das atas de reunião de sócios da Devedora e da Masterville, mediante remuneração total de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), acrescida dos tributos incidentes, atualmente estimados em 15,62% (quinze inteiros e sessenta e dois centésimos por cento), e; **(e)** a condução da auditoria jurídica do Imóvel Adicional e antigos proprietários, nos termos da proposta de honorários apresentada em 15 de outubro de 2026, aditada no dia 29 de outubro de 2026, a ser custeada com recursos do Fundo de Despesas, conforme proposta no Anexo I;

(iv) O Aporte, pela Masterville, com recursos próprios, destinados exclusivamente às obras do Empreendimento, no montante total de R$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas de R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) cada, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado (Banco Itaú, agência 0393, conta corrente n.º 98360-6, conforme a Cláusula 6.1 do Termo de Securitização), até o dia 30 (trinta) de cada mês – ou até o último dia do mês, no caso de fevereiro de 2028 –, antecipando-se para o Dia Útil imediatamente anterior quando a data não for Dia Útil,

conforme o cronograma abaixo ("Aportes" e "Cronograma de Aportes", respectivamente):

Parcela	Mês de Referência	Data-Limite do Aporte	Valor do Aporte (R$)	Valor Acumulado (R$)	Saldo a Aportar (R$)
1	Setembro/2027	30/09/2027	2.300.000,00	2.300.000,00	20.700.000,00
2	Outubro/2027	29/10/2027	2.300.000,00	4.600.000,00	18.400.000,00
3	Novembro/2027	30/11/2027	2.300.000,00	6.900.000,00	16.100.000,00
4	Dezembro/2027	30/12/2027	2.300.000,00	9.200.000,00	13.800.000,00
5	Janeiro/2028	28/01/2028	2.300.000,00	11.500.000,00	11.500.000,00
6	Fevereiro/2028	25/02/2028	2.300.000,00	13.800.000,00	9.200.000,00
7	Março/2028	30/03/2028	2.300.000,00	16.100.000,00	6.900.000,00
8	Abril/2028	28/04/2028	2.300.000,00	18.400.000,00	4.600.000,00
9	Maio/2028	30/05/2028	2.300.000,00	20.700.000,00	2.300.000,00
10	Junho/2028	30/06/2028	2.300.000,00	23.000.000,00	0,00
Total	**–**	**–**	**23.000.000,00**	**–**	**–**

Datas-limite antecipadas para o Dia Útil imediatamente anterior nos meses em que o dia 30 (ou, em fevereiro de 2028, o último dia do mês) não é Dia Útil: 30/10/2027 (sábado), 30/01/2028 (domingo), 28 e 29/02/2028 (segunda e terça-feira de Carnaval, sem expediente bancário) e 30/04/2028 (domingo).

(v) A autorização para que, comprovada a realização da integralidade dos Aportes, a Emissora libere a Garantia Adicional, independentemente de nova deliberação dos Titulares dos CRI, mediante a emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comprovação do último Aporte, de termo de liberação e dos demais instrumentos necessários ao cancelamento do respectivo registro na matrícula n.º 133.690, desde que, na data da liberação; **(a)** não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e **(b)** não haja inadimplemento de quaisquer Obrigações Garantidas; e **(c)** as Razões de Garantia e Índices de Referência estejam enquadradas;

(vi) A concessão de anuência prévia (*waiver*), pelo prazo de 11 (onze) meses contados da data de realização desta Assembleia, isto é, até 30 de setembro de 2027, inclusive ("Período de Waiver"), para que, durante o Período de Waiver:

(a) o eventual desenquadramento da Razão de Garantia Obras e do Índice de Fluxo Mensal Geral, previstos, respectivamente, nas Cláusulas 10.1 e 10.3 do Termo de Securitização e nas Cláusulas 9.1 e 9.3 do Termo de Emissão, não enseje **(1)** a Obrigação de Recomposição prevista na Cláusula 10.5 do Termo de Securitização e na Cláusula 9.5 do Termo de Emissão ou **(2)** a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e,

consequentemente, dos CRI, com fundamento na Cláusula 17.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 10.11 do Termo de Emissão;

(b) as liberações de recursos à Devedora possam ser realizadas independentemente do cumprimento das seguintes Condições Precedentes: **(v)** Atendimento e cumprimento aos Triggers de Vendas, conforme o previsto na Cláusula 13.1.2 do Termo de Emissão e **(x)** Adimplemento das obrigações relacionadas à regularização dos débitos fiscais federais, municipais e protestos em face da Emitente e o envio das comprovações do adimplemento até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês para o Titular; e

(c) o disposto no item (b) acima não se aplica ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Registro de Imóveis de Sorriso/MT (Cláusulas 8.1.2, inciso (iii), e 22.4.1 do Termo de Securitização e Cláusula 11.4.1 do Termo de Emissão), que não é objeto de renúncia e deverá ser comprovado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante a apresentação da certidão da matrícula n.º 28.972 contendo o registro da alienação fiduciária, até 30 de novembro de 2026, sob pena de configurar descumprimento de obrigação não pecuniária para os fins da Cláusula 17.1, inciso (ii), do Termo de Securitização.

Encerrado o Período de Waiver, a Razão de Garantia Obras e o Índice de Fluxo Mensal Geral voltarão a ser integralmente exigíveis a partir da Data de Apuração imediatamente subsequente;

(vii) A alteração da periodicidade de verificação e recomposição do Fundo de Reserva, que passará a ser realizada trimestralmente, permanecendo inalterada a atual Ordem de Pagamentos. A primeira verificação, conforme a nova periodicidade, ocorrerá em 20/01/2027;

(viii) Aprovação da liberação de recursos destinados à execução das obras, no montante mensal de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), pelo período compreendido entre outubro de 2026 e julho de 2027, sendo a primeira parcela disponibilizada mediante a formalização da presente Ata e as demais condicionadas ao cumprimento e à comprovação mensal das respectivas Condições de Liberação de Obra;

(ix) As liberações subsequentes ao término do prazo de waiver ficarão condicionadas **(i)** à regularização e à manutenção do adimplemento das obrigações relativas aos débitos fiscais federais e municipais, bem como aos protestos existentes em face

da Emitente; **(ii)** à comprovação da destinação e aplicação dos recursos liberados no mês anterior em obrigações relacionadas ao desenvolvimento do empreendimento, mediante aferição com base no Relatório do Agente de Medição; **(iii)** ao registro da Alienação Fiduciária do Imóvel objeto do empreendimento até 30 de novembro de 2026; e **(iv)** ao registro da garantia adicional e de eventual reforço de garantia, na forma descrita nos itens (ii) e (iii), até 31 de dezembro de 2026; e

(x) A autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para que pratiquem todos os atos e adotem todas as providências necessárias e/ou convenientes à formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações acima, incluindo a celebração dos Aditamentos, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e dos demais documentos e instrumentos pertinentes.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou os Titulares dos CRI e a Emissora acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação Resolução da CVM n° 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76 e o artigo 32 da Resolução CVM 60, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

6. **DELIBERAÇÕES**: Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes na Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem ressalvas ou abstenções, deliberaram pela **aprovação** da integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia, dispensando a sua transcrição no presente item.

Em virtude das deliberações acima, fica consignado que a Securitizadora e o Agente Fiduciário estão autorizados à prática de todo e qualquer ato, celebrar 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.

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 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 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 permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação 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 Os termos ora utilizados em letras maiúsculas e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

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 2.200-2/2001, 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. 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 – SP, 03 de novembro de 2026.

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

(*Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 69ª (sexagésima nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora realizada em 03 de novembro de 2026, às 10h00min)*

RAZÃO SOCIAL	REPRESENTANTE – CARGO
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA *(Emissora)*	Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor Henrique Sangenetto Pinto – Diretor
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. *(Agente Fiduciário)*	Natália Xavier Alencar – Procuradora
JVF ATHENAS SPE LTDA. *(Devedora)*	José Virgílio Ferreira Filho – Administrador
J PAR PARTICIPAÇÕES LTDA. *(Avalista)*	José Virgílio Ferreira Filho – Administrador
JOSÉ VIRGÍLIO FERREIRA FILHO – CPF nº 800.587.281-04 *(Avalista)*	
MASTERVILLE BAURU EMPREENDIMENTOS LTDA. *(Interveniente)*	José Virgílio Ferreira Filho – Administrador