

SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

| Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 12ª (Décima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora | | |
|--|--|----------------------------------|
| <i>Este sumário contém informações essenciais da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Termo de Securitização, principalmente na cláusula relativa a fatores de risco.</i> | | |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta. | |
| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
| A. Valor Mobiliário | <input type="checkbox"/> CRA/ <input checked="" type="checkbox"/> CRI / <input type="checkbox"/> CR | Seção do Termo de Securitização: |
| a.1) Emissão e série | 12ª Emissão em duas séries | Seção 3.1 |
| a.2) Ofertante/Emissor | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 | Capa |
| B. Oferta | | |
| b.1) Código de negociação proposto | (i) CRI 1ª Série: BRLSECCRIOY3; e (ii) CRI 2ª Série: BRLSECCRIOZ0; | Anúncio de Início |
| b.2) Mercado de negociação | <input checked="" type="checkbox"/> B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. – Balcão B3 / <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado. | Seção 3.1 |
| b.3) Quantidade ofertada – lote base | (i) CRI Sênior: 12.950 (doze mil e novecentos e cinquenta); e (ii) CRI Subordinado: 12.950 (doze mil e novecentos e cinquenta); | Seção 3.1 |
| b.4) Preço (intervalo) | R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, em cada data de integralização. | Seção 3.1 |
| b.5) Taxa de remuneração (intervalo) | A remuneração dos CRI de cada série será composta pelos Juros Remuneratórios, devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNa \times (FatorJuros - 1).$ O Fator de Juros será calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma: $FatorJuros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$ <i>I</i> = Conforme aplicável: (i) Para os CRI 1ª Série: 8,00 (oito inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais; e (ii) Para os CRI 2ª Série: 16,00 (dezesseis inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais; | Seção 5.2. |
| b.6) Montante ofertado (= b.3 * b.4) (intervalo) | (i) CRI 1ª Série: R\$ 12.950.000,00 (doze milhões, novecentos e cinquenta mil reais); | Seção 3.1 |

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| | (ii) CRI 2ª Série: R\$ 12.950.000,00 (doze milhões, novecentos e cinquenta mil reais); | |
| b.7) Lote suplementar | Não | N/A |
| b.8) Lote adicional | Não | N/A |
| b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? | Não | N/A |
| C. Outras informações | N/A | N/A |
| c.1) Agente Fiduciário | 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, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 | Capa |
| 2. Classificação ANBIMA | | Mais informações |
| Classificação ANBIMA de CRI | | |
| a.1) Categoria | <input checked="" type="checkbox"/> Residencial / <input type="checkbox"/> Corporativo / <input type="checkbox"/> Híbrido | Seção 2.4 |
| b.1.) Concentração | <input checked="" type="checkbox"/> Pulverizado / <input type="checkbox"/> Concentrado | Seção 2.4 |
| c.1.) Tipo de Segmento | <input checked="" type="checkbox"/> Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes <input type="checkbox"/> Industrial: plantas industriais <input type="checkbox"/> Logístico: imóveis voltados à logística (CDs, armazenamento e logística) <input type="checkbox"/> Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas <input type="checkbox"/> Shopping e/ou lojas <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/> Outros | Seção 2.4 |
| d.1) Tipo de contrato com lastro | <input checked="" type="checkbox"/> Compra e venda <input type="checkbox"/> Locação/arrendamento/superfície <input type="checkbox"/> CCB ou valores mobiliários representativos de dívida <input type="checkbox"/> Híbrido <input type="checkbox"/> Financiamento Imobiliário <input type="checkbox"/> Outros | Seção 2.4 |
| e.1) Revolvência | <input type="checkbox"/> Sim / <input checked="" type="checkbox"/> Não | N/A |
| f.1) Existência de crédito não performado | <input type="checkbox"/> Sim / <input checked="" type="checkbox"/> Não | N/A |
| g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos | Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da emissão, não possuem parcela vencida e não paga há mais de 120 (cento e vinte) dias. Os direitos creditórios que contenham parcelas vencidas e não pagas há mais de 120 (cento e vinte) dias, integrarão o Patrimônio Separado a título de Cessão Fiduciária e não serão levados em consideração para fins do cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor. | 4.3.3 do Contrato de Cessão |
| 3. Propósito da oferta | | Mais informações |
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos oriundos da presente oferta não necessitam de sua comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos Imobiliários por | Seção 2.10 |

| | | |
|---|--|---|
| | origem, pois decorrem de compromisso de compra e venda de imóveis, regidos nos termos da Instrução CVM 60, da Lei 9.514 e, no que for aplicável, da Lei 8.245, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis | |
| 4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários | | Mais informações |
| Informações sobre o lastro | | |
| Sumário dos principais riscos do lastro da emissão | Probabilidade | Impacto financeiro |
| 1. Risco de Concentração. O risco de crédito do lastro dos CRI está pulverizado em diversos adquirentes, sendo que todos os fatores de risco de crédito a eles aplicáveis são capazes de influenciar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e a amortização e a Remuneração dos CRI. | <input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| 2. Risco de Performance dos Empreendimentos. Em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras dos Empreendimentos, os adquirentes das Unidades poderão interromper o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou requerer a rescisão dos contratos de compra e venda que o de que os originam. | <input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| 3. Risco de Cobrança e Execução dos Créditos Imobiliários. A Cedente é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Cedente poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. | <input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| 4. Risco Relacionado ao Escopo da Auditoria Legal. Foi realizada auditoria legal com escopo limitado, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Cedente, aos Fiadores, ao Imóvel e aos antecessores. | <input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |

| | | |
|--|--|---|
| Caso o escopo fosse diferente, riscos adicionais poderiam ser identificados, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. | | |
| 5. Risco de Insuficiência das Garantias. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI. | <input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| 5. Principais informações sobre o valor mobiliário | | Mais informações |
| Informações sobre o valor mobiliário | | |
| Principais características | 12.950 CRI da 1ª Série; e 12.950 CRI da 2ª Série, da 12ª emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, todos emitidos de forma nominativa e escritural | Seção 3.1 |
| Vencimento/Prazo | 3.593 dias, para os CRI 1ª Série/20 de abril de 2034; e 3.593 dias, para os CRI 2ª Série/20 de abril de 2034; | Seção 3.1 |
| Remuneração | <p>A remuneração dos CRI de cada série será composta pelos Juros Remuneratórios, devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNa \times (FatorJuros - 1).$ <p>O Fator de Juros será calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:</p> $FatorJuros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$ <p><i>i</i> = Conforme aplicável: (i) Para os CRI 1ª Série: 8,00 (oito inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais; e (ii) Para os CRI 2ª Série: 16,00 (dezesseis inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais.</p> | Seção 5.2 |
| Amortização/Juros | Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas datas de pagamentos estipuladas no Anexo I do Termo de Securitização. | Seção 5.3 |
| Duration | CRI 1ª Série: 4,25 anos e CRI 2ª Série: 3,58 anos. | |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, desde que haja comunicação em no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do Resgate Antecipado, na ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, pagamentos | Seção 6.1.3. |

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| | antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias). | |
| Condições de recompra antecipada | Algumas das principais condições, em formato resumido: (i) inobservância dos Critérios de Elegibilidade; (ii) recuperação judicial da Cedente e/ou dos Garantidores; (iii) descumprimento de obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias nos Documentos da Operação; (iv) protestos contra a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores que ultrapasse o valor total de R\$2.500.000,00. | Seção 6.1 e 6.2 do Contrato de Cessão |
| Condições de vencimento antecipado | N/A | N/A |
| Restrições à livre negociação | <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 180 dias da Data de Encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 360 dias da Data de Encerramento da Oferta. | Seção 3.2 |
| Formador de mercado | Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. | N/A |
| Garantias | | |
| Garantias | Os CRI contam com:(i) Fianças; (ii) Coobrigação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. todas constituídas em favor da Securitizadora. | Capítulo II, (A) |
| 4. Informações sobre o investimento e calendário da oferta | | Mais informações |
| Participação na oferta | | |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | Não Aplicável | N/A |
| Qual o valor mínimo para investimento? | Em R\$1.000,00 (mil reais) | Seção 3.1 |
| Como participar da oferta? | Os CRI poderão ser adquiridas: (i) no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; (ii) no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3. | Seção 3.1 |
| Como será feito o rateio? | N/A | N/A |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | N/A | N/A |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, na hipótese de não colocação da Colocação Mínima da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização da Emissão). | Seção 3.2.15.1 |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | Rendimentos isentos de IRRF, IRPF, PIS/COFINS, ganho de capital e IOF para pessoas físicas. Incidência de IRRF, IPRJ, CSLL, PIS/ COFINS para pessoas jurídicas. | Capítulo IX |

| | | |
|--|--|--------------|
| Indicação de local para obtenção do Termo de Emissão | www.leveragesec.com.br | Seção 14.4.3 |
| Quem são os coordenadores da oferta? | A TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23. | Seção II (A) |
| Outras instituições participantes da distribuição | N/A | N/A |
| Procedimento de colocação | <input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição <input type="checkbox"/> Misto | Seção 3.2 |