



SUMÁRIO DEFINITIVO DE OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

Conteúdo do sumário de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora para investidores profissionais.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificado de Recebíveis Imobiliários		
Este sumário contém informações essenciais da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Magik JC Empreendimentos e Construções Ltda.” (“Termo de Securitização”), principalmente na cláusula relativa a fatores de risco. A Oferta não conta com classificação de risco dos CRI.		
ALERTAS		
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	☐ CRA ☒ CRI ☐ CR	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
a.1) Emissão e série	44ª (Quadragésima Quarta) emissão de CRI, em série única.	Cláusula 3.1.3, itens (i) e (ii), do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/Emissor	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“ <u>Emissora</u> ”).	Preâmbulo do Termo de Securitização
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	☒ Código do ativo: 25H4925952 ☐ N/A ☐ A ser divulgado	N/A
b.2) Mercado de negociação	☒ Nome fantasia: B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3. ☐ Não será negociado em mercado organizado	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
b.3) Quantidade ofertada – lote base	20.000 (vinte mil) CRI	Cláusula 3.1, item (iii), do Termo de Securitização
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Cláusula 3.1, item (iv), do Termo de Securitização

b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	Cláusula 3.1(xi) do Termo de Securitização
b.6) Montante ofertado (=b.3*b.4) (intervalo)	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).	Cláusula 2.10, item (vii), do Termo de Securitização
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		
c.1) Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	Preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	☒ Residencial ☐ Corporativo ☐ Híbrido	Cláusula 3.1, do Termo de Securitização
b.1) Concentração	☐ Pulverizado ☒ Concentrado	Cláusula 3.1, do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	☒ Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacente lotes ☐ Industrial: plantas industriais ☐ Logístico: imóveis voltados à logística (CDs, armazenamentos e logística) ☐ Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas ☐ Shopping e/ou lojas ☐ Hotel ☐ Outros	Cláusula 3.1, do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	☐ Compra e venda ☐ Locação/arrendamento/superfície ☒ CCB ou valores mobiliários representativos de dívida ☐ Híbrido ☐ Financiamento Imobiliário ☐ Outros	Cláusula 3.1, do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não.	N/A
f.1) Existência de crédito não performado	Não.	N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não.	N/A
Classificação ANBIMA de CRA		
a.2) Concentração	Não aplicável, tendo em vista que não se trata de oferta de CRA.	N/A
b.2) Revolvência	Não aplicável, tendo em vista que não se trata de oferta de CRA.	N/A

c.2) Atividade do devedor	Não aplicável, tendo em vista que não se trata de oferta de CRA.	N/A
d.2) Segmento	Não aplicável, tendo em vista que não se trata de oferta de CRA.	N/A
e.2) Existência de crédito não performedo	Não aplicável, tendo em vista que não se trata de oferta de CRA.	N/A
f.2) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não aplicável, tendo em vista que não se trata de oferta de CRA.	N/A
3. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação da oferta?	Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente nos Empreendimentos Imobiliários, conforme o disposto no referido Anexo, sob pena de vencimento antecipado.	Cláusula 2.12 do Termo de Securitização
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
Risco Relacionado à não obtenção do "Habite-se" dos Empreendimentos A não obtenção tempestiva do Habite-se pode resultar em redução da velocidade de vendas das unidades remanescentes, aumento do índice de distratos, e dificuldade de contratação de financiamento imobiliário pelos compradores.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
Desapropriação Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
Constituição das Garantias As Garantias não estavam constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica que podem	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor

não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída.		
Insuficiência das Garantias No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
Discussões Judiciais A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	23 de agosto de 2028/ 1.097 (mil e noventa e sete) dias.	Cláusula 3.1, item (vii) e (viii), do Termo de Securitização
Remuneração	Taxa DI + 3,25% (três inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano	Cláusula 3.1 item (xi) do Termo de Securitização
Amortização/Juros	<u>Amortização Programada dos CRI:</u> Os CRI serão ordinariamente amortizados nas respectivas Datas de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos do Termo de Securitização, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável). <u>Pagamento da Remuneração dos CRI:</u> A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização (CRI) e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos do Termo de Emissão, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se	Cláusulas 6.4 e 6.1 do Termo de Securitização

	aplicável)	
Duration	30 (trinta) meses e 29 (vinte e nove) dias	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, inclusive na ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais; com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.	Cláusula 6.5 e 6.5.1 do Termo de Securitização
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.	Cláusula 8 do Termo de Securitização
Restrições à livre negociação	☒ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta.	Cláusula 4.9. do Termo de Securitização
Formador de mercado	Nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, a Coordenadora Líder, neste ato, recomenda formalmente à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.	N/A
Garantias (se houver)		
Alienação Fiduciária de Imóveis	A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	Cláusula 9.4 do Termo de Securitização
Fiança	Os Fiadores (qualificados no Termo de Securitização) compareceram ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.	Cláusula 9.3 do Termo de Securitização
Fundos	Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo no Termo de Securitização, sendo certo que há disposições aplicáveis, de forma comum, aos Fundos.	Cláusula 9.5 do Termo de Securitização
6. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Informação sobre a existência e forma de	Não aplicável.	N/A

exercício do direito de prioridade.		
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 1 (um) CRI.	Cláusula 3.1, item (iv), do Termo de Securitização
Como participar da Oferta Pública?	A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.	Cláusula 4.2.1 do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não aplicável.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, a Emissora pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? ¹	Oferta: IOF - TVM/Câmbio: 0% Remuneração: PF: IRRF isento; PJ: IRRF regressivo, IRPJ, CSLL, PIS/COFINS; FI: isento; IF: sem IRRF; NR: IRRF 15% ou 25%.	Anexo XII do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	Emissora / Distribuidora: (https://www.leveragesec.com.br/) CVM https://www.gov.br/cvm/pt-br B3 https://www.b3.com.br/pt_br/	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	Observado o caput do artigo 43 da Resolução CVM 60, a Emissora é também a responsável pela distribuição dos títulos desta Oferta.	N/A
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	N/A
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços ☐ Garantia Firme ☐ Compromisso de Subscrição ☐ Misto	Cláusula 4.2 do Termo de Securitização
Calendário		
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	
Qual a data de divulgação do resultado do	Não aplicável.	

¹ IOF/TVM: Imposto incidente sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários

FI: Fundo de investimento

IF: Instituição financeira

IRRF: Imposto de renda retido na fonte

PJ: Pessoa jurídica constituída no Brasil

PF: Pessoa física residente no Brasil

NR: Investidor não residente no Brasil

IRPJ: Imposto sobre a renda das pessoas jurídicas

CSLL: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

PIS/COFINS: Programa de Integração Social e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social



rateio?	
Qual a data da liquidação da oferta?	05/09/2025
Quando receberei a confirmação da compra?	05/09/2025
Quando poderei negociar?	Após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta.