



## LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

### Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

#### Alertas

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> riscos relacionados à Devedora	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	
	<input checked="" type="checkbox"/> risco relacionado às garantias	
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI</b>	

#### 1. Elementos Essenciais da Oferta

#### Mais informações

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a. Valor Mobiliário	CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI / <input type="checkbox"/> CR	Seção do Prospecto:
a.1) Emissão e série	72ª (Septuagésima Segunda) emissão em 2 (duas) séries	Seção 2.1
a.2) Ofertante/Emissor	<b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“ <b>Emissora</b> ”)	Capa
b. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	1ª Série: BRLSECCRI4I8 2ª Série: BRLSECCRI4J6	Capa e Seção 2.6
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 2.6
b.3) Quantidade ofertada – lote base	35.000 (trinta e cinco mil) CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI da 2ª Série.	Seção 2.1
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão.	Seção 2.1



b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de spread (sobretaxa) equivalente:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,00% (dois por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série; e</li> <li>• 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série.</li> </ul>	Seção 2.6
b.6) Montante ofertado (= b.3 * b.4) (intervalo)	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).	Seção 2.1
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	Não há.	
c.1) Agente Fiduciário	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425- 020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88	Capa
<b>2. Propósito da oferta</b>		<b>Mais informações</b>
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para pagamento do preço de subscrição e integralização das notas comerciais emitidas pela <b>BRIO INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Sumaré, n° 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, inscrita no CNPJ sob o n° 20.220.831/0001-86 (“ <b>Devedora</b> ”) que, por sua vez, utilizará os recursos diretamente ou por suas controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada <b>LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.</b> , localizado no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.	Seção 3



3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI terão como lastro os créditos imobiliários representados pelas cédulas de créditos imobiliários emitidas pela Emissora (“<b>CCIs</b>”), oriundos das notas comerciais escriturais, com garantia real e fidejussória, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão particular da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, conforme aditada, sendo 9.000 (nove mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série (“<b>Notas Comerciais da 1ª Série</b>”) e 26.000 (vinte e seis mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série (“<b>Notas Comerciais da 2ª Série</b>” e, quando referidas em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, “<b>Notas Comerciais</b>”).</p> <p>A Devedora, é uma sociedade limitada, a qual atua no desenvolvimento, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, com foco no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto.</p>	Seção 12.2 e 12.3
Existência de crédito não performado	Não.	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta.</p> <p>Nesse sentido, não existem, na data do Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>Para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora declara não ter conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data do Prospecto.</p>	Seção 10.6.



Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	Probabilidade	Impacto financeiro
<p><b>1. Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora.</b> O pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p><b>2. Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora.</b> O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p><b>3. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil da Devedora.</b> Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p><b>4. Risco das Garantias que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.</b> Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora 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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>



<p><b>5. Risco de não obtenção de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os Competentes Cartórios Registro de Imóveis.</b> Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietária fiduciária dos Imóveis</p>	<p>Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>	<p>Maior Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>
--	---	--

<p><b>4. Principais informações sobre o valor mobiliário</b></p>	<p><b>Mais informações</b></p>
--	--------------------------------

<p><b>Informações sobre o valor mobiliário</b></p>		
<p>Principais características</p>	<p>A Emissora realizará a oferta dos CRI em 2 (duas) séries de sua 72ª (septuagésima segunda) emissão, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, representados pelas CCIs emitidas pela Emissora, no valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série e R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série.</p>	<p>Seção 2.1</p>
<p>Vencimento/Prazo</p>	<p>1ª Série: 22 de março de 2030 / 1.445 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) dias corridos. 2ª Série: 24 de abril de 2030 / 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias corridos.</p>	<p>Seção 2.6</p>
<p>Remuneração</p>	<p>100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e spread equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista no item 5.2 do Termo de Securitização, com carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, de acordo com o Anexo I do Termo de Securitização.</p>	<p>Seção 2.6</p>



Amortização/Juros	O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização.	Seção 2.6
Duration	Aproximadamente 4 (quatro) anos.	Seção 2.6
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado compulsório na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da data de emissão mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI realizar o resgate antecipado facultativo e/ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais.	Seção 2.6
Condições de vencimento antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático ou Não-Automático, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Capítulo VIII do Termo de Securitização e, conseqüentemente, os CRI poderão ser resgatados obrigatória e antecipadamente.	Seção 2.6
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais e investidores qualificados. <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 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições de revenda.	Seção 2.6
Formador de mercado	Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.	Seção 8.6
<b>Garantias</b>		
Garantias	Os CRI não contam com qualquer garantia. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com garantia de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Aval e Dívida Solidária; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reservas.	Seção 9.2



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da Oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há valor mínimo de investimento estabelecido além do Valor Nominal Unitário dos CRI de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI, correspondente à aquisição de, no mínimo, 1 (um) CRI por Investidor.	Seção 8.8
Como participar da oferta?	Iniciada a distribuição dos CRI, os Investidores que aceitarem a Oferta mediante a formalização do documento de aceitação da oferta, deveram formalizar o Boletim de Subscrição indicando a Série dos CRI subscritos, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a sua assinatura, e será efetuada nos respectivos Boletins de Subscrição.	Seção 5.1
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?	A Oferta poderá ser cancelada caso não seja atingido seu montante mínimo, qual seja, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).	Seção 2.1
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, IRJ, CSLL, IOF e IR	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Termo de Emissão	<a href="http://www.leveragesec.com.br">www.leveragesec.com.br</a>	Seção 15.7
Quem são os coordenadores/Distribuidores da oferta?	<b>A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , acima qualificada.	Capa



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 2.1
<b>Calendário</b>		<b>Mais informações</b>
Qual o período de reservas?	N/A.	N/A
Qual a data de fixação de preços?	N/A.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual a data prevista da primeira liquidação da oferta?	11 de maio de 2026.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	11 de maio de 2026.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	<p>A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Uma vez que os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo observados, <b>OS CRI NÃO PODEM SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO GERAL.</b></p>	Seção 5.1