



LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 87ª (OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CÓDIGOS ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRLSECCRI5X4

CÓDIGOS ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRLSECCRI5Y2

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina, as palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." ("Prospecto").

Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

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

ALERTAS

Risco de	☒ perda do principal.	Seção 4 do Prospecto
	☒ falta de liquidez.	Seção 4 do Prospecto
	☒ dificuldade de entendimento.	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos Documentos da Oferta. Há restrições à revenda dos CRI.	

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	☐ CRA / ☒ CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 87ª Séries: 1ª e 2ª	Capa e Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA ("Emissora" ou "Securitizadora"). CNPJ: 48.415.978/0001-40	Capa e Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	☐ Código do Ativo. ☒ N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	☒ Nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"). ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Serão emitidos até 69.000 (sessenta e nove mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a serem alocados em cada Série serão definidas de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Remuneração dos CRI 1ª Série: 10,00% (dez por cento) ao ano Remuneração dos CRI 2ª Série: 14,00% (quatorze por cento) ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado	Valor Total da Oferta: R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), correspondente a 69.000 (sessenta e nove mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a serem alocados em cada Série será definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas Séries e a quantidade final de CRI alocados por Série, serão formalizadas por meio do Aditamento, sem a necessidade de aprovação da Emissora, da Devedora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI.	Capa e Seção 2.5 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não haverá opção de lote adicional.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Nome: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 36.113.876/0004-34.	Capa e Seção 16.5 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Destinação dos Recursos pela Emissora: os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora. Destinação dos Recursos pela Devedora: os recursos líquidos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão destinados ao custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do condomínio denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC (" <u>Empreendimento Alvo</u> ").	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Capa e Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os créditos imobiliários decorrentes das 56.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede em Itajaí/SC, inscrita no CNPJ sob o nº 47.304.328/0001-65.	Seção 10.3 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não. Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo concentração de 100% (cem por cento) na Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.	Seção 11.1 do Prospecto

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, uma vez que tais Notas Comerciais foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta. Para fins do item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais. Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160: (i) não houve qualquer inadimplemento ou perda relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seções 10.6 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Devedor e/ou Coobrigado e/ou Originador (no Caso de Crédito não Performado) Responsáveis por mais de 20% do Lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional. Mudanças nas políticas públicas federais podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que os Devedores não consigam manter sua capacidade de pagamento.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



Sumário dos Principais Riscos do Devedor e/ou Coobrigado e/ou Originador (no Caso de Crédito não Performado) Responsáveis por mais de 20% do Lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
O rebaixamento do <i>rating</i> soberano do Brasil pode elevar a percepção de risco dos investidores, refletindo instabilidade macroeconômica, fiscal e política. Esse cenário pode afetar negativamente a Devedora, a Emissora e o preço de mercado dos CRI, prejudicando seus titulares em razão da maior aversão ao risco do país.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Substituição da Securitizadora: A Securitizadora poderá ceder, sem anuência dos Investidores dos CRI, a sua posição como emissora na presente Emissão à Rhino. Não é possível averiguar impactos aos Investidores dos CRI decorrentes de eventuais conflitos de interesses envolvendo a Rhino, a Devedora e os Garantidores.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI, todos nominativos e escriturais, das 1ª e 2ª séries da 87ª emissão da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Seção 2.1 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI da 1ª Série, 1.656 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias corridos a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031. Os CRI da 2ª Série, 1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias corridos a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	Remuneração dos CRI 1ª Série: 10,00% (dez por cento) ao ano Remuneração dos CRI 2ª Série: 14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	Amortização Programada dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou vencimento antecipado, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado conforme cronograma de pagamentos previsto nos documentos da Oferta.	Seção 2.6 do Prospecto

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Duration	Os CRI terão duration de aproximadamente 2,5 anos.	Seção 2.3 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório da integralidade dos CRI	Conforme hipóteses previstas no Termo de Securitização e nas Notas Comerciais, incluindo as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais descritas no Prospecto.	Seção 2.3 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático.	Seção 10.9 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após 1 dia da divulgação do Anúncio de Encerramento. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Distribuidor recomendou formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Apesar da recomendação, não houve a contratação de formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.	Seções 2.6 e 9.2 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	N/A
Classificação de Risco	N/A.	N/A

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seções 2.4 e 7.1 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI.	Seções 2.6 e 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Reserva, serão apresentadas pelos Investidores as intenções de investimento, mediante entrega ao Distribuidor. Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI aos Investidores. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e da Devedora, organizará a colocação dos CRI.	Seções 5.1, alínea b, e 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.	Seções 5.1, alínea b, e 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nas hipóteses previstas na Seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, IR, IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IOF/Câmbio e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA https://leveragesec.com.br/ Coordenador Líder: GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. https://galapagoscapital.com/	

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	CVM: www.gov.br/cvm (neste <i>website</i>, acessar os sistemas de consulta de documentos de companhias registradas e buscar por "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA." ou pelas informações da Oferta). B3: Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP; www.b3.com.br.	
Quem é o coordenador da oferta?	A GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuará como Coordenador Líder da Oferta.	Capa e Seção 16 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser contratadas instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para atuar como participantes especiais.	Capa do Prospecto
Procedimento de colocação	☒ Melhores Esforços. ☐ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	A partir de 22/07/2026 até 29/07/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	29/07/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	29/07/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da primeira liquidação da oferta?	30/07/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	30/07/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.	Seção 7.1 do Prospecto

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)



Classificação ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) "Corporativo", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais; (ii) "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Industrial: plantas industriais", conforme descrito no artigo 4º, inciso iii, alínea "i" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadram na categoria "cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no artigo 4º, inciso iv, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

