

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 57ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 949 – Categoria S1
CNPJ nº 48.415.978/0001-40 | NIRE 35.300.603.257
Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo - SP
("Emissora" ou "Securitizadora")

Lastreados em créditos imobiliários cedidos pela

DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 11.415.857/0001-99 | NIRE 29.203.393.117
Rua Santa Catarina, nº 399, Bela Vista, CEP 46430-000, Guanambi - BA
("Cedente")

no montante total de

R\$ 30.600.000,00

(trinta milhões e seiscentos mil reais)

CÓDIGO ISIN BRLSECCRI3U5

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários 57ª Emissão, Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Duarte e Lima Administração de Patrimônios e Participações Ltda. ("Prospecto").

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"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Seção 2 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 57 ^a	Seção 2 do Prospecto
	Série: Única	Seção 2 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40	Capa do Prospecto e Seção 2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) CRI da 57ª Emissão, Série Única		
b.1.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código: Código ISIN BRLSECCRI3U5 <input type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.1.2) Mercado de Negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Seção 2 do Prospecto
b.1.3) Quantidade ofertada – oferta base	30.600 (trinta mil e seiscentos)	Seção 2 do Prospecto
b.1.4) Preço	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 2 do Prospecto
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim: 10,5% a.a. (dez inteiros e cinco décimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI. <input type="checkbox"/> Não	Seção 2 do Prospecto
b.1.6) Montante ofertado dos CRI	R\$ 30.600.000,00	Seção 2 do Prospecto
b.1.7) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 2 do Prospecto
b.1.8) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 2 do Prospecto
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 2 do Prospecto
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São	Capa do Prospecto e Seção 2 do Prospecto

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000	

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para (i) pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão (lastro); (ii) pagamento das Despesas e demais custos relacionados à Oferta; e (iii) constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	Seção 3 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		MAIS INFORMAÇÕES
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa e Seção 2 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI são lastreados nos direitos creditórios imobiliários decorrentes dos respectivos e competentes: (a) <i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças</i> celebrado em 01 de julho de 2020, conforme aditado em 26 de setembro de 2024, 03 de setembro de 2024, 07 de março de 2025 e 27 de março de 2026, tendo por objeto o Imóvel Guanambi (“ Contrato de Locação Guanambi ”); e (b) <i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças</i> celebrado em 29 de julho de 2021, conforme aditado em 05 de outubro de 2022, 12 de setembro de 2024, 03 de setembro de 2024 e 27 de março de 2026, tendo por objeto o Imóvel Brumado (“ Contrato de Locação Brumado ”, e, em conjunto, “ Contratos de Locação ”); devidos pela CESG - CENTRO DE EDUCACAO SUPERIOR DE GUANAMBI S/A , sociedade por ações com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Avenida Pedro Felipe Duarte, nº 4.911, São Sebastião, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.097.860/0001-46, sociedade integrante do grupo socioeconômico da Fiadora Locatícia (Grupo Anima Educação) (“ Devedora ” ou “ Locatária ”) e cedidos à Emissora pela DUARTE E LIMA ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Guanambi, Estado da Bahia, na Rua Santa Catarina, nº 399, Bela Vista, CEP 46430-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.415.857/0001-99 (“ Cedente ”), nos termos do “ <i>Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ” celebrado em 26 de dezembro de 2025, conforme aditado em 17 de abril de 2026 (“ Contrato de Cessão ”); sendo que os Créditos Imobiliários foram vinculados pela Emissora às Cédulas de Crédito Imobiliário nº 001 e 002, Série Única, respectivamente (em conjunto, as “ CCI ”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.	Seção 2 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		MAIS INFORMAÇÕES
Existência de crédito não performado	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não há histórico de inadimplência para os Créditos Imobiliários.	N/A

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO DEVEDOR E/OU COBRIGADO E/OU ORIGINADOR (NO CASO DE CRÉDITO NÃO PERFORMADO) RESPONSÁVEIS POR MAIS DE 20% DO LASTRO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
A Devedora pode ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, podendo haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, aumentando o risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, podendo afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários; observado que a capacidade de pagamento da Devedora está diretamente atrelada à performance de venda das unidades autônomas do Empreendimento.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Caso haja alterações na legislação tributária aplicável às atividades da Devedora, o custo do desenvolvimento de seu negócio poderá ser afetado. Caso os negócios da Devedora sejam afetados, o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários poderá ser afetado.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio
A Devedora poderá estar sujeita a riscos advindos de motivos alheios ao seu controle, como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários que influenciem de forma relevante o mercado brasileiro (incluindo, mas não se limitando ao mercado imobiliário), incluindo variações nas taxas de juros ou inflação, que poderão resultar inadimplência dos Devedores dos Créditos Imobiliários.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Eventuais alterações e restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória podem afetar a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários pela Devedora e terceiros contratados. Na hipótese de tais alterações ocorrerem, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser interrompido, podendo, desta forma, comprometer a continuidade do fluxo de pagamento dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio
A deterioração da situação financeira e patrimonial de sociedades relevantes de seu grupo econômico poderá afetar de forma negativa os negócios da Devedora, afetando de forma negativa o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os certificados de recebíveis do imobiliário são lastreados em créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação e devidos pela Devedora, os quais foram cedidos pela Cedente.	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	3.276 (três mil duzentos e setenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2034.	Seção 2 do Prospecto
Remuneração	IPCA + 10,5% a.a. (dez inteiros e cinco décimos por cento ao ano), com	Seção 2 do

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
	base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI.	Prospecto
Amortização	Amortização mensal, correspondente ao valor unitário da “i-ésima” parcela de amortização, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula demonstrada no Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto
<i>Duration</i>	Aproximadamente 4 (quatro) anos.	Seção 2 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado facultativo	Sim, nas hipóteses de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.	N/A
Condições de recompra antecipada	Não há opção de recompra antecipada dos CRI, a qual ocorrerá somente se houver o vencimento antecipado, resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Conforme previsto no Contrato de Cessão.	N/A
Restrições à livre negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto
Formador de mercado	Não há.	Cláusula 8.6. do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia 1	<u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> : A alienação fiduciária do Imóvel (adiante definido) a ser constituída pela Cedente, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	Seção 2 do Prospecto
Garantia 2	<u>Coobrigação</u> : A garantia fidejussória de coobrigação outorgada no Contrato de cessão pela Cedente, na qualidade de terceira garantidora e principal pagadora dos Créditos Imobiliários devidos pela Locatária, em favor da Emissora, nos termos da legislação em vigor.	Seção 2 do Prospecto
Garantia 3	<u>Fiança</u> : A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores (partes relacionadas da Cedente), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.	Seção 2 do Prospecto
Garantia 4	<u>Fiança Locatícia</u> : A garantia fidejussória prestada pela ÂNIMA	Seção 2 do

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
	HOLDING S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, nº 1.250, 9º Andar, Sumarezinho, CEP 05435-001, inscrita no CNPJ sob o nº 09.288.252/0001-32 – parte relacionada da Devedora (“ <u>Fiadora Locatícia</u> ”) para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora nos Contratos de Locação	Prospecto
Garantia 5	<u>Fundo de Despesas</u> : O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor Inicial do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI, e mantidos na Conta Centralizadora para garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado e as parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora	Seção 2 do Prospecto
Garantia 6	<u>Fundo de Reserva</u> : O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor Inicial do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI, e mantidos na Conta Centralizadora para garantir o eventual descasamento dos índices de atualização monetária dos CRI (IPCA) e dos Contratos de Locação (INPC), bem como o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado e as parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora.	Seção 2 do Prospecto
Garantia 7	<u>Cessão Fiduciária</u> : A cessão fiduciária sobre a totalidade dos recursos que sejam recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.	Seção 2 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não há.	N/A
Classificação de Risco	Não há.	N/A

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informações sobre a existência e forma de exercício	Não aplicável.	N/A

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
do direito de prioridade		
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 2 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada	Seção 8 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Período de Distribuição, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento.	Seção 8 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 8 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Na presente data: Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas Retido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Securitizadora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.</p> <p>Site: https://www.leveragesec.com.br/</p> <p>Coordenador Líder: GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar, parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92</p> <p>Site: https://galapagoscapital.com/</p>	

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>CVM: https://www.gov.br/cvm (neste website, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securizadora” selecionar “Leverage Companhia Securizadora”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “CRI Emissão: 57”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”).</p> <p>B3: http://www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa Pública e Privada”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI” e selecionar o ícone correspondente à presente Emissão.</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar, parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133 inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26. Ainda, poderão ser convidadas a participar da Oferta outras instituições financeiras, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto.	Seção 2 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de subscrição.	Seção 8 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	Até 28/04/2026	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não há.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até 30/04/2026	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de liquidação da oferta?	Até 30/04/2026	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até 30/04/2026	Seção 5 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta.	Seção 5 do Prospecto