



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª SÉRIE DA 21ª EMISSÃO DA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 949
CNPJ nº 48.415.978/0001-40
Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924

**no montante total de
R\$ 1.650.000,00
(um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)**

Com Lastro em créditos imobiliários cedidos por

ALTOS DO BARREIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 31.371.504/0001-41

MIRANTE DO BARREIRO IV INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

CNPJ nº 33.540.929/0001-62

SPE SOL NASCENTE EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 48.570.872/0001-11

THL PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 30.073.432/0001-93

IMPERIAL VISTA VERDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

CNPJ nº 52.254.153/0001-69

Código ISIN dos CRI da 3ª Série: BRLSECCRI458

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 19 DE JANEIRO DE 2026, SOB O NÚMERO CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/022.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Emissora**"), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 1.650 (mil seiscentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 21ª emissão da Emissora ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja, 12 de janeiro de 2026 ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais), destinada exclusivamente a investidores profissionais (conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada) a ser realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), nos termos do artigo 43, da Resolução CVM 60 ("**Oferta**" ou "**Oferta dos CRI**"), sendo que os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários cedidos por **(i) ALTOS DO BARREIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede de Cidade de

Taubaté, Estado de São Paulo, na Avenida Itália, nº 928, sala 1308, Jardim das Nações, CEP 12030-212, inscrita no CNPJ sob o nº 31.371.504/0001-41; **(ii) MIRANTE DO BARREIRO IV INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 255, sala 910, Parque Residencial Aquarius, CEP 12246-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.540.929/0001-62; **(iii) SPE SOL NASCENTE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro de Toledo, nº 180, Vila Paraíba, CEP 12515-690, inscrita no CNPJ sob o nº 48.570.872/0001-11; **(iv) THL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro de Toledo, nº 180, Vila Paraíba, CEP 12515-690, inscrita no CNPJ sob o nº 30.073.432/0001-93; e **(v) IMPERIAL VISTA VERDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro de Toledo, nº 180, Vila Paraíba, CEP 12515-690, inscrita no CNPJ sob o nº 52.254.153/0001-69.

1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no “*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 21ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Cedidos pela Altos do Barreiro Empreendimentos e Participações Ltda., Mirante do Barreiro IV Incorporação SPE Ltda., SPE Sol Nascente Empreendimentos Ltda., THL Participações Ltda. e Imperial Vista Verde Empreendimentos SPE Ltda.*” celebrado em 31 de outubro de 2024, conforme aditado em 01 de julho de 2025 e 12 de janeiro de 2026, entre a Emissora e a **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, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente).

2. ESCRITURADOR

A **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, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, e foi registrada na CVM conforme rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160 e nas demais normas expedidas pela CVM.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM	19 de janeiro de 2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	19 de janeiro de 2026
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	19 de janeiro de 2026
4	Início da negociação no Mercado Secundário	21 de janeiro de 2026
5	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	18 de julho de 2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Classificação ANBIMA dos CRI: I. Categoria: Residencial; II. Concentração: Pulverizado; III. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; IV. Tipo de contrato com lastro: Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES ESCLARECIMENTOS ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA, BEM COMO PERANTE A CVM E A B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS ABAIXO:

- **Emissora:**

Website: <https://www.leveragesec.com.br/> (neste website, acessar “Emissões”, clicar em “CRI” e, em seguida, clicar em “CRI THL” para localizar o documento desejado)

- **CVM / B3:**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Leverage Companhia Securitizadora”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” para localizar o documento desejado).

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS

TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO INCISO II, DO §2º, DO ARTIGO 43-A, DA RESOLUÇÃO CVM 60, TENDO EM VISTA QUE OS REQUISITOS PARA A REVENDA PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS E PÚBLICO EM GERAL NÃO RESTAM CUMPRIDOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 60.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 19 de janeiro de 2026.



EMISSORA



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

