



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) 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 de
R\$ 8.500.000,00
(oito milhões e quinhentos mil)

Com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda.

Código ISIN BRLSECCRI3B5

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 20 DE OUTUBRO DE 2025, SOB O NÚMERO CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/607.

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/MF**") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Emissora**"), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 8.500 (oito mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 49ª (quadragésima nona) emissão da Emissora ("**CRI**") com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), 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**"), CRI estes com lastro em direitos creditórios oriundos das notas comerciais emitidas pela **Garden Ville SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 12, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.129.527/0001-59 e pela **Quintas Ltda.**, sociedade com sede na Avenida dos Holandeses, n.º 33, Sala 24, Galeria Prime Center, Vila Luizão, CEP 65065-180, São Luis, MA, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.842.320/0001-00. ("**Emissão**").

1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (Cinco) Séries, da 49ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Garden Ville SPE Ltda. e pela Quintas Ltda.*", celebrado em 7 de outubro de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital

do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (**"Agente Fiduciário"** e **"Termo de Securitização"**, respectivamente).

2. ESCRITURADOR

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, 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	20 de outubro de 2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início	20 de outubro de 2025
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	22 de outubro de 2025
4	Início da negociação no Mercado Secundário	23 de outubro de 2025
5	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	18 de abril 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: Nos termos do artigo 4º das *Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA* da ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(I)** os CRI são da categoria

“Residencial”, tendo em vista a categoria dos imóveis objeto dos contratos de venda e compra que servem de lastro aos CRI; **(ii)** os CRI contam com o lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários integralmente devidos pelas Devedoras; **(iii)** os imóveis que servem de lastro aos CRI enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso; e **(iv)** os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais.

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 “Garden Ville” 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 PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO EXCLUSIVAMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 43-A, §2º, INCISO II, 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, 20 de outubro de 2025.



EMISSIONA



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

