



## ANÚNCIO DE INÍCIO

### DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) 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\$ 24.700.000,00**

**(vinte e quatro milhões e setecentos mil reais)**

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

#### IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Código ISIN BRLSECCRI391

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 07 DE NOVEMBRO DE 2025, SOB O NÚMERO CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/647.**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.912, 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**” ou “**Securitizadora**”), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) certificados de recebíveis imobiliários da, todos da Única Série da 52ª (quinquagésima segunda) emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos 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**”), CRI estes com lastro em debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada (“Debêntures”), emitidas pela **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 30.934.544/0001-91 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 30.934.544/0001-91 (“**Debêntures**”)

A distribuição da Oferta será realizada pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São

Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76 (“Coordenador Líder”).

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora*” celebrado em 30 de outubro de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente).

## 2. ESCRITURADOR

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76, 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 sob o Rito Automático	07 de novembro de 2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início e Início da Oferta	10 de novembro de 2025
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	10 de novembro de 2025
5	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	09 de maio 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:** Para os fins do artigo 4º do Capítulo II das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 06, de 2 de janeiro de 2023, os CRI são classificados da seguinte forma: (i) categoria: “corporativa”; (ii) concentração: “concentrado”; (iii) segmento: “apartamentos ou casas (a) e imóvel comercial ou lajes corporativas (e)”; e (iv) tipo de contrato: “Escritura de Emissão de Debêntures”.

**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 “52ª (quinquagésima segunda) emissão” para localizar o documento desejado)

- **CVM / B3:**

Website: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://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” 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, ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, DEPOIS DE DECORRIDOS 180 (CENTO E OITENTA) DIAS DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; E (III) AO PÚBLICO EM GERAL, APÓS 360 (TREZENTOS E SESSENTA) DIAS DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, DESDE QUE ATENDIDOS OS REQUISITOS PREVISTOS NO §10 E §11 DO ARTIGO 33 DA RESOLUÇÃO CVM 60, E O § ÚNICO DO ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I 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 CRIA 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, 10 de novembro de 2025.



EMISSORA



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

