



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 64ª 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
até R\$ 40.000.000,00
(quarenta milhões de reais)

Com Lastro em Créditos Imobiliários Cedidos Pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda.

Código ISIN BRLSECCRI417

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 19 DE DEZEMBRO DE 2025, SOB O NÚMERO CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/808.

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**", "**Securitizadora**" ou "**Intermediário Líder**"), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da série única da 64ª 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**"), todos nominativos e escriturais. Não haverá a adoção de procedimento de coleta de intenções para precificação dos CRI (*Bookbuilding*), os quais são emitidos com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 11 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão"), o montante total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios oriundos de contratos de compra e venda de imóveis cedidos sem coobrigação pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, conjunto 91, Pinheiros, CEP 05.421-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.357.713/0001-73.

1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão, em Série Única, da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Libélula Negócios Imobiliários Ltda.*” celebrado em 11 de dezembro de 2025, 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, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF 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, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, 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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

4. REGISTRO DA OFERTA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM Em 19 de dezembro de 2025, sob o n.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/808.

5. 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 dezembro de 2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início	19 de dezembro de 2025
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	19 de dezembro de 2025

4	Data limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	17 de junho 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 pulverizado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos respectivos adquirentes; (iii) o imóveis objeto dos contratos de venda e compra que servem de lastro aos CRI enquadram-se nos segmentos “Loteamento”, conforme o caso; e (iv) os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados dos contratos de compra e venda de imóveis.

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

6. 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 Libélula” 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 SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS PARA PARTES RELACIONADAS DA CEDENTE E, DESDE QUE SEJA CONCLUÍDA A AUDITORIA JURÍDICA RELACIONADA À CEDENTE E AO EMPREENDIMENTO, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS: (I) COM QUAISQUER INVESTIDORES PROFISSIONAIS A QUALQUER MOMENTO A PARTIR DO INÍCIO DA OFERTA; (II) COM QUAISQUER INVESTIDORES PROFISSIONAIS QUALIFICADOS DEPOIS: (A) DE DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA; OU (B) DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO, A SER ATESTADA COM O RECEBIMENTO DE CÓPIA DOS RESPECTIVOS AUTOS DE CONCLUSÃO DE OBRA EMITIDOS PELA MUNICIPALIDADE COMPETENTE, O QUE OCORRER POR ÚLTIMO; E (III) NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS COM O PÚBLICO EM GERAL.

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, SP, 19 de dezembro de 2025.



EMISSORA



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

