

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 76ª (SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 949
CNPJ nº 48.415.978/0001-40
Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista,
CEP 01310-924, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GEB TAMBORÉ HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA. e GEB GUARULHOS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 275.000.000,00

(duzentos e setenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI4R9.

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRLSECCRI4S7.

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/237, realizado em 28 de abril de 2026.

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/238, realizado em 28 de abril de 2026.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

- 1.1. A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada a oferta pública de 275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 76ª (septuagésima sexta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2026 (“**Data de Emissão dos CRI**”), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.
- 1.2. Os CRI são lastreados em (i) créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais, em série única, da **GEB TAMBORÉ HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 63.451.469/0001-67 (“**GEB Tamboré**”), na qual foram emitidas 100.000 (cem mil) notas

ANÚNCIO DE INÍCIO

comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das notas comerciais, qual seja, 27 de abril de 2026, o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Notas Comerciais Tamboré**"), nos termos e condições previstos no "*Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da GEB Tamboré Holding Participações Ltda.*", celebrado em 27 de abril de 2026, entre a GEB Tamboré, a Emissora e a GEB Tamboré (a seguir definida) ("**Termo de Emissão Tamboré**"), subscritas integralmente pela Emissora ("**Créditos Imobiliários Tamboré**"); e em (ii) créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais, em série única, da **GEB GUARULHOS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.862.835/0001-04 ("**GEB Guarulhos**" e, em conjunto com a GEB Tamboré, as "**Devedoras**"), na qual foram emitidas 175.000 (cento e setenta e cinco mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das notas comerciais, qual seja, 27 de abril de 2026, o valor de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) ("**Notas Comerciais Guarulhos**" e, em conjunto com as Notas Comerciais Tamboré, as "**Notas Comerciais**"), nos termos e condições previstos no "*Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da GEB Guarulhos Holding Participações Ltda.*", celebrado em 27 de abril de 2026, entre a GEB Guarulhos, a Emissora e a GEB Tamboré ("**Termo de Emissão Guarulhos**" e, conjunto com o Termo de Emissão Tamboré, os "**Termos de Emissão**" e "**Créditos Imobiliários Guarulhos**" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Tamboré, os "**Créditos Imobiliários**"), os quais foram adquiridos pela Securitizadora, em conformidade e previamente à integralização dos CRI, para vinculação aos CRI ("**Créditos Imobiliários**"), considerando que os Créditos Imobiliários atendem, de forma integral e cumulativa, aos critérios de elegibilidade definidos no Termo de Securitização, nos termos do inciso §2º, artigo 20 da Lei nº 14.430.

- 1.3. Os Créditos Imobiliários são representados por cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), cada um emitida pela Emissora por meio do (i) "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 27 de abril de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Escritura de Emissão de CCI Tamboré**") e do (ii) "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 27 de abril de 2026, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada alterada ("**Escritura de Emissão de CCI Guarulhos**").
- 1.4. A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 76ª (septuagésima sexta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas GEB Tamboré Holding Participações Ltda. e GEB Guarulhos Holding Participações Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 20 de abril de 2026, aditado em 27 de abril de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), no qual estão estabelecidos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

- 2.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

ANÚNCIO DE INÍCIO

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

3.1. Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista (1)(2) |
|-------------------|---|---|
| 1. | Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início (3) | 28/04/2026 |
| 2. | Data da Primeira Liquidação da Oferta | 29/04/2026 |
| 3. | Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento (4) | Até 180 dias contados deste Anúncio de Início |

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(3) Este anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”).

(4) O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”). O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025 (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos Devedores, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Logístico”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “d” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

A data deste Anúncio de Início é 28 de abril de 2026.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER OU A CVM.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA E DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.



ANÚNCIO DE INÍCIO