



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA DA 80ª 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\$ 80.000.000,00
(oitenta milhões de reais)

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA NR 1 EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Código ISIN 1ª Série: BRLSECCRI5C8

Código ISIN 2ª Série: BRLSECCRI5D6

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 22 DE JUNHO DE 2026, SOB OS NÚMEROS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/349 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/350.

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**", "**Securitizadora**" ou "**Distribuidora**"), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 80.000 (oitenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 80ª (octogésima) emissão da Emissora ("**CRI**") com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), sendo (i) 44.000 (quarenta e quatro) mil CRI pertencentes à classe sênior; e (ii) 36.000 (trinta e seis mil) CRI pertencentes à classe subordinada, 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, 15 de junho de 2026 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

i Os CRI são lastreados em direitos creditórios cedidos pela **NR 1 Empreendimento e Participações Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, Emp. Moura Dubeux, Andar 13 Parte, Pina, CEP 51.011-050, Recife, PE, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.126.978/0001-46.

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 80ª Emissão, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela NR1 Empreendimento e Participações Ltda.*, celebrado em 15 de junho de 2026, conforme posteriormente aditado em 19 de junho de 2026, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, 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.**, sociedade com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 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 22 de junho de 2026, sob os nºs CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/349 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/350.

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	22 de junho de 2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	22 de junho de 2026
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	22 de junho de 2026
4	Data limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	19 de dezembro 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 do imóvel objeto do contrato de venda e compra que servem de lastro aos CRI; (ii) os CRI contam com o lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelo Condomínio de Construção (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o imóvel enquadra-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”; e (iv) os CRI são originados da celebração do Contrato de Cessão.

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 “MD Pestana” 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” 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 – SP, 22 de junho de 2026.



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

