

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 104ª (CENTÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924

CEP 01310-924, São Paulo – SP

no montante de

R\$ 378.712.000,00

(trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais)

Código ISIN 1ª Série da Classe Sênior dos CRI: BRLSECCRI6M5

Código ISIN 2ª Série da Classe Sênior dos CRI: BRLSECCRI6N3

Código ISIN 1ª Série da Classe Subordinada dos CRI: BRLSECCRI6O1

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes de 378.712 (trezentos e setenta e oito mil, setecentos e doze) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o NIRE 52207691285 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Notas Comerciais"), totalizando o valor total de emissão de R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais), os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido dos juros remuneratórios, devidos nos termos do "Instrumento Particular da 1ª

(Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 ABL Participações Ltda.", celebrado em 21 de agosto de 2026 ("Termo de Emissão"), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, **nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430.**

Registro Automático da Oferta da 1ª Série da Classe Sênior na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/510

Registro Automático da Oferta da 2ª Série da Classe Sênior na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/511

Registro Automático da Oferta da 1ª Série da Classe Subordinada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/512

realizados em 25 de agosto de 2026

Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta.

A **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407, Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23 ("Coordenador Líder"), em conjunto com a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora"), vêm, por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunicar o início de distribuição pública de 378.712 (trezentos e setenta e oito mil, setecentos e doze) certificados de recebíveis imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª (centésima quarta) emissão da Emissora, todos nominativos e escriturais, sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) CRI da 1ª Série da Classe Sênior, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) CRI da 2ª Série da Classe Sênior e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) CRI da 1ª Série da Classe

Subordinada, (“CRI”) com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais) (“Oferta”). Os CRI serão distribuídos sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

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 exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso II, alínea a), da Resolução CVM 160. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, 1.000 (mil) CRI, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

Serão considerados “Investidores Profissionais” ou “Investidores” as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA INDICATIVO 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	25 de agosto de 2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	25 de agosto de 2026
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	26 de agosto de 2026
4	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	21 de fevereiro de 2027

(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: **(i)** "Residencial", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, 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 "Apartamentos ou casas" e "Loteamento", conforme descrito nas 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.

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

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora, do Coordenador Líder, da Laqus e da CVM, nos endereços abaixo:

Emissora

Endereço: Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924

Website: <https://leveragesec.com.br/>

Coordenador Líder

Endereço: Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407, Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480

Website: <https://trinus.co/>

CVM (Fundos NET)

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e 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 "Termo de

Securitização” e no “Período de Entrega”, inserir o período de 01/10/2019 até a data da busca. Localizar a categoria: “Termo de Securitização” e selecionar o “Download”);

LAQUS:

Endereço: Avenida Pedroso de Morais, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-902, São Paulo – SP

Website: <https://laqus.com.br/>

DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.*” celebrado entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 (“Agente Fiduciário”) na data de 21 de agosto de 2026.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NA RESOLUÇÃO CVM 60. NOTADAMENTE, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE VALORES MOBILIÁRIOS A QUALQUER TEMPO POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS; SENDO CERTO QUE OS CRI NÃO PODERÃO SER OBJETO DE REVENDA DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS, EM VIRTUDE DO DISPOSTO NO ARTIGO 43-A, PARÁGRAFO 2º, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, NEM AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 2º, INCISO XXI, DA RESOLUÇÃO CVM 160, EM VIRTUDE DO DISPOSTO NO ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

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.

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, 25 de agosto de 2026.

EMISSORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



AGENTE FIDUCIÁRIO

