

**LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO XIII “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

**DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª SÉRIE DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA  
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**



Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 949  
CNPJ nº 48.415.978/0001-40  
Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924

**no montante total de  
R\$ 27.000.000,00  
(vinte e sete milhões de reais)**

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela  
SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.  
CNPJ nº 46.388.820/0001-01**

**Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRLSECCRI2V5**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE NA CVM EM 05 DE AGOSTO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/440.**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, 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 CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com a **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, 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 (“**Coordenadora Líder**”), comunicam, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), 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**”), o início da distribuição da oferta pública de 27.000 (vinte e sete mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) (“**CRI 1ª Série**”) série da 36ª emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 22 de julho de 2025, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), destinada exclusivamente a investidores

profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente). A presente Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/440 (CRI 1ª Série), em 05 de agosto 2025, sob o rito de registro automático, com dispensa de análise prévia pela CVM, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160.

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da presente Emissão estão previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Espírito Santo do Jua Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 22 de julho de 2025, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos titulares de CRI (“**Agente Fiduciário**”). Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

## 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, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

## 3. CLASSIFICAÇÃO

Classificação dos CRI (ANBIMA): Para os fins do artigo 4º do Capítulo II das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 02 de janeiro de 2023, os CRI são classificados como: (i) “Híbrido”; (ii) Concentrado; (iii) segmento de loteamento; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de Notas Comerciais representativas de dívida.

**Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

## 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 <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	07/08/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2) (3)</sup>	07/08/2025

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	08/08/2025
4.	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	03/02/2026
5.	Início da Negociação no Mercado Secundário <sup>(4)</sup>	04/02/2026

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(4)</sup> Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário (a) exclusivamente entre Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, no Dia Útil imediatamente subsequente ao Anúncio de Encerramento; (b) entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, (a), da Resolução CVM 160, após a Devedora ter suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º, inciso III, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; e (c) entre público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60.

## 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 “CRI Horizonte Park (Santarém)” 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” para localizar o documento desejado).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADO, AINDA, O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 60.

AINDA, 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 NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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.

São Paulo, 07 de agosto de 2025.



EMISSORA DA OFERTA



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

