ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 120ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) 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$ 89.657.500,00
(oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)
Com Lastro em Créditos Imobiliários Cedidos pelo HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA e pelo HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Código ISIN 26J7219170

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 22 DE OUTUBRO DE 2026, SOB O NÚMERO CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/677.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Emissora**"), e a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76 ("**Coordenador Líder**" ou "**Hedge**"), comunicam, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 179.315 (cento e setenta e nove mil, trezentos e quinze) Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 120ª (centésima vigésima) Emissão da Emissora ("**CRI**") com valor nominal unitário de R$ 500,00 (quinhentos reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 19 de outubro de 2026 ("**Data de Emissão**"), perfazendo o montante total de R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais), 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 ("**Resolução CVM 160**"), sob o rito de registro automático de distribuição previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") ("**Oferta**"), CRI estes com lastro em créditos imobiliários cedidos pelo **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.445.482/0001-40, e pelo **HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário

inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.894.369/0001-19 ("**Cedentes**"), devidos pelo **HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.169.489/0001-26 ("**Devedor**"), todos representados por sua administradora fiduciária, o Coordenador Líder, nos termos do Termo de Securitização, conforme abaixo definido ("**Emissão**").

1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 120ª (centésima vigésima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" celebrado em 19 de outubro de 2026, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente).

2. ESCRITURADOR

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, 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.

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
1	Registro da Oferta na CVM	22 de outubro de 2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	27 de outubro de 2026
3	Início do Procedimento de Alocação	27 de outubro de 2026
4	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	26 de abril 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 e do Coordenador Líder. 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, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Classificação ANBIMA dos CRI: (i) categoria: "Corporativo"; (ii) concentração: "Concentrado"; (iii) segmento: "Lajes Corporativas"; e (iv) tipo de contrato: "Compra e Venda".

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

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES ESCLARECIMENTOS ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER, 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 Thera II" para localizar o documento desejado)

- **Coordenador Líder:**

Website: https://www.hedgeinvest.com.br/institucional/ (neste website, clicar em "Ofertas Públicas" e selecionar "120ª (centésima vigésima) Emissão de CRI da Leverage Companhia Securitizado").

- **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 9° 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: (I) LIVREMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS; (II) ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; E (III) COM O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS DECORRIDO 1 (UM) ANO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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, 27 de outubro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

EMISSORA

leverage

COORDENADOR LÍDER

hedge. INVESTMENTS

ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

KLA

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

CASTILHO DE CASTRO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS