

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

## ANÚNCIO DE INÍCIO

### DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 17ª (DECIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



#### LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40  
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 949 – Categoria S1  
Avenida Paulista, nº 1912, 2º andar, Sala 23, Bela Vista, CEP 01.310-924, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

#### INCORPORADORA INSIDE SPE LTDA.

CNPJ nº 44.542.974/0001-72  
Rua Pio XII, nº 2790, Bairro Centro, CEP 85.801-210, Cascavel/PR

Perfazendo o montante total de até

**R\$ 16.250.000,00**

(trinta e dois milhões e quinhentos mil reais)

**Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRLSECCRI102**

**Código ISIN dos CRI da 2ª Série: BRLSECCRI1P9**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 18 DE  
NOVEMBRO DE 2024**

**1ª Série: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/879**

**2ª Série: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/880**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

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, 2º andar, Sala 23, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora” ou “Securitizadora”) e 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 (“Coordenador Líder”), vêm a público 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”), **COMUNICAR** que foi requerido perante a CVM o registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de até 16.250 (dezesesseis mil, duzentos e cinquenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos da 1ª Série e da 2ª Série da 17ª (décima sétima) emissão da Securitizadora, lastreado em créditos imobiliários devidos pela **INCORPORADORA INSIDE SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Pio XII, nº 2790,

## FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Bairro Centro, na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, CEP 85801-210, inscrita no CNPJ sob o nº 44.542.974/0001-72 ("Devedora"), nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 11 de novembro de 2024 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$16.250.000,00 (dezesseis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) ("CRI" e "Oferta", respectivamente), admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que observadas as colocações mínimas correspondentes a (a) R\$ 3.046.250,00 (três milhões, quarenta e seis mil e duzentos e cinquenta reais), para os CRI 1ª Série; e (b) R\$ 1.016.250,00 (um milhão, dezesseis mil e duzentos e cinquenta reais), para os CRI 2ª Série.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários oriundos das 1ª e 2ª séries da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (quatro) Séries, para colocação privada, da incorporadora Inside SPE Ltda.*", celebrado em 11 de novembro de 2024, conforme aditado ("Créditos Imobiliários" e "Notas Comerciais", respectivamente).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 17ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Incorporadora Inside SPE Ltda.*", celebrado em 11 de novembro de 2024, conforme aditado, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade anônima, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

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. DEFINIÇÕES

---

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste "*Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries, da 17ª (décima sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Incorporadora Inside SPE Ltda.*" ("Anúncio de Início"), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização disponível no endereço indicado no item 4 abaixo.

## 3. ESCRITURADOR

---

No âmbito da Oferta, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Oliveira Trust" ou "Escriturador"), foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

#### 4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista 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, alínea "a", da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), e do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Regras e Procedimentos ANBIMA").

#### 5. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

| # | Eventos <sup>(2)</sup>  | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM;<br>Concessão do registro automático da Oferta pela CVM; | 18/11/2024                   |
| 2 | Divulgação do Anúncio de Início <sup>(1) (4)</sup>  | 22/11/2024                   |
| 3 | Data Estimada de Liquidação da Oferta <sup>(2)</sup>  | 22/11/2024                   |
| 4 | Data Estimada para Início da Negociação no Mercado Secundário   | 25/11/2025                   |
| 5 | Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>                                     | 21/05/2025                   |

<sup>(1)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(2)</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>(3)</sup> Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário exclusivamente entre Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60.

<sup>(4)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

## 6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, Securitizadora, CVM e da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), conforme definidos abaixo:

**(i) Emissora:**

*Website:* <https://www.leveragesec.com.br/> (neste *website*, acessar "Emissões", clicar em "CRI" e, em seguida, clicar em "CRI Wust" para localizar o documento desejado)

**(ii) CVM:**

*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).

**Classificação dos CRI (ANBIMA):** Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Híbrido; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; (d) Tipo de Contrato Lastro: lastro em créditos imobiliários oriundos de Notas Comerciais representativas de dívida.

**ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPÉIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**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. APÓS EVENTUAL DIVULGAÇÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DAS CEDENTES REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DE EMISSÃO DOS CRI, OS CRI FICARÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, DO OFERTANTE, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS SELOS NÃO IMPLICAM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



**A data deste Anúncio de Início é 22 de novembro de 2024.**

