

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª SÉRIE, DA 9ª (NONA) EMISSÃO DA:



## LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ 48.415.978/0001-40

Companhia Securitizadora S1 - CVM

Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-012, São Paulo, SP  
no montante total de

**R\$ 4.000.000,00**

(quatro milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por

## MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

CNPJ: 28.020.931/0001-70.

Avenida Doze de Novembro, nº 475, Bairro José Gonçalves, CEP 28.958-580

Código ISIN 3ª Série: BRLSECCRI185

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 26 DE SETEMBRO DE 2024, SOB O Nº:**

**3ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/705**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins 780, cj 406, Indianópolis, CEP 04.089-012, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora, 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, na qualidade de intermediária líder dos CRI (abaixo definido) ("**Coordenadora Líder**"), vêm a público, comunicar o início, na presente data, da oferta pública de distribuição de até 4.000 (quatro mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 9ª (nona) Emissão da Emissora ("**CRI**"), sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), todos nominativos e escriturais, da 3ª Série, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Oferta**"), em conformidade com a Resolução CVM nº 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 60**") o "**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos Pela MDLC Participações e Serviços Ltda.**" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 19 de julho de 2024, conforme aditado, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, admitida a possibilidade de distribuição parcial

dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação mínima correspondente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), para os CRI 3<sup>a</sup> Série.

Os CRI estão lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do valor da aquisição de Unidades do empreendimentos imobiliário em desenvolvimento na modalidade de loteamento denominado “Balneário Búzios” (“**Empreendimento**”), cedidos pela **MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Doze de Novembro, nº 475, Bairro José Gonçalves, CEP 28.958-580, (“**Cedente**”) à Emissora, com coobrigação da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública da 9<sup>a</sup> (Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3<sup>a</sup> Série, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela MDLC Participações e Serviços 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.

## 2. ESCRITURADOR

No âmbito da Oferta, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Vórtx**” ou “**Escrutador**”), foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

## 3. CRONOGRAMA 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	Eventos	Data Prevista <sup>(2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	26/09/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(1)(4)</sup>	27/09/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta <sup>(2)</sup>	27/09/2024
4.	Data Estimada para Início da Negociação no Mercado Secundário	30/09/2024
5.	Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	26/03/2025

<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.

## 4. 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 da Securitizadora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**(i) Emissora:**

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

**Classificação dos CRI (ANBIMA):** (i) “Híbrido”, uma vez que o Empreendimento é destinado à habitação residencial e comercial (ii) “pulverizado”, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são devidos pelos Adquirentes à Cedente; (iii) segmento loteamento; e (iv) lastro nos Créditos Imobiliários oriundos da comercialização das Unidades.

**ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA OFERTA 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.



São Paulo, 27 de setembro de 2024.

