

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª E 10ª SÉRIES DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ 48.415.978/0001-40

Companhia Securitizadora S1 - CVM

Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, São Paulo-SP
no montante total de

R\$51.172.000,00

(cinquenta e um milhões, cento e setenta e dois mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ nº 41.001.597/0001-76

Rua Antônio Perez Hernandez, nº 900, Casa 202, Parque Campolim, CEP 18.048-115 – Sorocaba, SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRLSECCRI0E5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRLSECCRI0F2

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRLSECCRI0G0

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRLSECCRI0H8

CÓDIGO ISIN DOS CRI 5ª SÉRIE: BRLSECCRI0I6

CÓDIGO ISIN DOS CRI 6ª SÉRIE: BRLSECCRI0J4

CÓDIGO ISIN DOS CRI 7ª SÉRIE: BRLSECCRI0K2

CÓDIGO ISIN DOS CRI 8ª SÉRIE: BRLSECCRI0L0

CÓDIGO ISIN DOS CRI 9ª SÉRIE: BRLSECCRI0M8

CÓDIGO ISIN DOS CRI 10ª SÉRIE: BRLSECCRI0N6

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 12 DE JUNHO DE 2024, SOB OS NºS:

1ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/431

2ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/432

3ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/433

4ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/434

5ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/435

6ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/436

7ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/437

8ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/438

9ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/439

10ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/440

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Emissora**”), comunica, nos termos do artigo 59,II da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª séries da 10ª (Décima) emissão da Emissora (“**CRI**”) para distribuição pública de: **(i)** 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série; **(ii)** 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série; **(iii)** 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série; **(iv)** 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série; **(v)** 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série; **(vi)** 5.250 (cinco mil duzentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários da 6ª série; **(vii)** 5.038 (cinco mil e trinta e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série; **(viii)** 5.038 (cinco mil e trinta e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 8ª série; **(ix)** 4.798 (quatro mil, setecentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 9ª série; **(x)** 4.798 (quatro mil, setecentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 10ª série, todos nominativos e escriturais, com valor nominal, em 11 de abril de 2024 (“**Data de Emissão**”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 51.172.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e setenta e dois mil 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 (“**Investidores Profissionais**”), estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a) e do artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”), conforme previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 10ª (décima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Maison Visconde Empreendimentos SPE Ltda*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 21 de maio de 2024, conforme aditado, entre a Emissora 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00, na qualidade de agente fiduciário dos Titulares dos CRI (“**Agente Fiduciário**”).

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries, da 10ª (Décima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Maison Visconde Empreendimentos 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.

2. ESCRITURADOR

No âmbito da Oferta, 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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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:

1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	12/06/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽¹⁾⁽⁴⁾	12/06/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta ⁽²⁾	13/06/2024
4.	Início da Negociação no Mercado Secundário	14/06/2024
5.	Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	09/12/2024

(1) **Data de início do período de distribuição da Oferta.**

(2) **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.**

(3) **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.**

(4) **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:

- **Emissora:**

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

- **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” para localizar o documento desejado).

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) Residencial; (ii) Concentrado; (iii) Apartamentos ou Casas; e (iv) Cédulas de Crédito Bancário. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPIER 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 A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA 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 DO DEVEDOR 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.

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.

São Paulo, 12 junho de 2024.

