



## ANÚNCIO DE INÍCIO

### DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 61ª (SEXAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, 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\$ 59.000.000,00**  
**(cinquenta e um milhões, seiscientos e oitenta e seis mil reais)**

**Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI482**

**Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRLSECCRI490**

**Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRLSECCRI4A5**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 10 DE MARÇO DE 2026, SOB OS NÚMEROS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/097 (1ª série), CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/096 (2ª série) e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/098 (3ª série).**

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com a **ARCHX CAPITAL LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, conjuntos 204 e 205, Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 52.183.181/0001-32, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**"), vem a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), COMUNICAR, 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**"), que foi registrada a oferta pública de 59.000 (cinquenta e nove mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 61ª (sexagésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 06 de março de 2026 ("**Data de Emissão dos CRI**"), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais, em série única, da **LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4.939, 12º Andar, Torre Jardins, Jardim Paulista, CEP 01.407-100, inscrita no CNPJ sob o nº 54.075.463/0001-41 ("**Devedora**"), na qual foram

emitidas 59.000 (cinquenta e nove mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 06 de março de 2026, o valor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) ("**Notas Comerciais**"), nos termos e condições previstos no "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado em 04 de março de 2026 entre a Emissora, a Devedora, a **LUX INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.264.739/0001-24 ("**Lux Incorporadora**"), **BRUNO CARDOSO ALVES**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas ("CPF") sob o n.º 366.274.218-79 ("**Bruno**"), **RENAN CARDOSO ALVES**, inscrito no CPF sob o n.º 366.274.178-47 ("**Renan**") e **RUBENS ANTONIO ALVES**, inscrito no CPF sob o n.º 016.934.288-30 ("**Rubens**", quando denominado em conjunto com a Lux Incorporadora, Bruno e Renan, os "**Avalistas**"), na qualidade de avalistas, as quais foram integralmente subscritas pela Securitizadora ("**Créditos Imobiliários**").

Os Créditos Imobiliários são representados por cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitida pela Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (Sexagésima Primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lux 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" celebrado em 04 de março de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente).

## 2. ESCRITURADOR

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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	10 de março de 2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	10 de março de 2026
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	<del>12-11</del> de março de 2026
4	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	06 de setembro de 2026

(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. 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, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

**Classificação ANBIMA dos CRI:** Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

**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, 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 “Lux” 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 “Securizadora” 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 9º 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.**

**O REGISTRO 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.**

**NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO NO ÂMBITO DA OFERTA PARA ATRIBUIR RATING AOS CRI.**

**LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.**

**A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CR PODERÃO SER LIVREMENTE NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS. OS CR NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS E O PÚBLICO EM GERAL, EXCETO CASO SEJAM OBSERVADOS OS REQUISITOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**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, 10 de março de 2026.



**ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA**

**PINHEIRONETO**  
ADVOGADOS

**COORDENADOR LÍDER**

**ARCHX**  
CAPITAL