

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 949

CNPJ nº 48.415.978/0001-40 | NIRE 35.300.603.257

Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E CEDIDOS PELA RESIDENCIAL SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

NO VALOR DE

R\$ 40.000.000,00

(quarenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI219

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 23 DE DEZEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/1021.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

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, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**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**”), **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**”), o início de distribuição pública de 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 25ª (vigésima quinta) emissão da Emissora (“**CRI 1ª Série**”, “**Emissão**” e “**Oferta 1ª Série**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de dezembro de 2024, conforme o registro da Oferta 1ª Série concedido automaticamente pela CVM em 23 de dezembro de 2024, sob o Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/1021.

ANÚNCIO DE INÍCIO

Os termos e condições da Emissão e da Oferta 1ª Série estão previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial São José Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 17 de dezembro de 2024, entre a Emissora e 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**” ou “**Vórtx**”).

2. ESCRITURADOR

No âmbito da Oferta, a **Vórtx** foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta 1ª Série não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos 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 da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA 1ª SÉRIE

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta 1ª Série:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (3)(4)
1.	Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta 1ª Série na CVM Concessão do registro automático da Oferta 1ª Série pela CVM	23/12/2024
2.	Divulgação deste Anúncio de Início (3)	17/03/2025
3.	Data Estimada para a Primeira Liquidação da Oferta 1ª Série	17/03/2025
4.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento (4)	13/09/2025

(1) Todas 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.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta 1ª Série, tal cronograma poderá ser alterado.

(3) Este anúncio de início da Oferta 1ª Série, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).

(4) O anúncio de encerramento da Oferta 1ª Série, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”). O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta 1ª Série antes da data inicialmente prevista.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos acerca da Oferta podem ser obtidos com o Coordenador Líder, com a Emissora, bem como perante a CVM e a B3, nos endereços indicados abaixo:

- **Coordenador Líder:**

Website: <https://trinus.co/dtvm> (neste *website*, acessar “Oferta Pública”, clicar em “CRI Botânica” para localizar o documento desejado)

- **Emissora:**

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

ANÚNCIO DE INÍCIO

- **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 “Securizadora” buscar “Leverage Companhia Securizadora”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).

Classificação ANBIMA dos CRI 1ª Série: 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, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) Categoria: “Residencial”, (ii) Concentração: “Concentrado”; (iii) no segmento: “Apartamentos e Unidades Comerciais”; e (iv) Tipo de Contrato: “Híbrido”.

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.

OS CRI 1ª SÉRIE PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO EXCLUSIVAMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 43-A, §2º, INCISO II, 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 1ª SÉRIE 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.

A data deste Anúncio de Início é 17 de março de 2025.



ANÚNCIO DE INÍCIO