

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES, DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) 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\$ 56.750.000,00

(cinquenta e seis milhões e setecentos e cinquenta mil reais)

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

PARQUE DOS INGLESES LONDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ: 41.887.954/0001-45

Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, nº 226. Parque Industrial, CEP 13.309-565 – Itu, SP

e

RESIDENCIAL LUIZ MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ: 40.408.844/0001-90

Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, nº 206. Parque Industrial, CEP 13.309-565 – Itu, SP

Código ISIN 1ª Série: BRLSECCRI1C7

Código ISIN 2ª Série: BRLSECCRI1D5

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 20 DE SETEMBRO DE 2024, SOB OS N°s:

1ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/690

2ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/691

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 56.750 (cinquenta e seis mil e setecentos e cinquenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 18ª (décima oitava) 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, das 1ª e 2ª Séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 56.750.000,00 (cinquenta e seis milhões e setecentos e cinquenta 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 (“**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 18ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora devidos pela Parque dos Ingleses Londres Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. e pela Residencial Luiz Mendes Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 16 de setembro de 2024, entre a Emissora e 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, 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\$ 25.990.000,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e noventa mil reais), para os CRI 1ª Série; e **(b)** R\$ 25.990.000,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e noventa mil reais), para os CRI 2ª Série.

Os CRI estão lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos de Notas Comerciais representativas de dívida da **RESIDENCIAL LUIZ MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Itú, Estado de São Paulo, na Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, nº 206. Parque Industrial, CEP 13.309-565, inscrita no CNPJ sob o nº 40.408.844/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Devedora Liverpool**”) e da **PARQUE DOS INGLESES LONDRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Itú, Estado de São Paulo, na Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, nº 226. Parque Industrial, CEP 13.309-565, inscrita no CNPJ sob o nº 41.887.954/0001-45, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Devedora Londres**”, que em conjunto com a Devedora Liverpool, apenas “**Devedoras**”), à Emissora, conforme os Termos de Emissão.

1. DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “**Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries, da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Parque dos Ingleses Londres Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. e pela Residencial Luiz Mendes Empreendimentos Imobiliários 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, 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 “**Escriturador**”), 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 ⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	20/09/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽¹⁾⁽⁴⁾	24/09/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta ⁽²⁾	24/09/2024
4.	Data Estimada para Início da Negociação no Mercado Secundário	26/09/2024

5.	Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	23/03/2025
----	-----------------------------------------------------------------------	------------

⁽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:

(i) Emissora:

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

(ii) CVM:

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” localizar o documento desejado).

Classificação dos CRI (ANBIMA): (i) categoria “Residencial”, uma vez que os Empreendimentos são destinados à habitação residencial; (ii) nível de concentração “Concentrado”; (iii) segmento de “Apartamentos ou casa”; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de Notas Comerciais representativas de dívida.

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, 24 de setembro de 2024.

