

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES, DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) 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\$ 56.150.000,00**

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

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários cedidos por

## LOTEAMENTO RESIDENCIAL AÇAILÂNDIA SPE LTDA.

CNPJ: 18.080.053/0001-25

Rodovia BR 010, Barra Azul, S/N CEP 65930-000

e

## SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA.

CNPJ: 18.072.911/0001-90.

Rodovia BR 010, nº 1, Km 242, Bairro Centro, CEP 65.927-000

Código ISIN 1ª Série: BRLSECCRI128

Código ISIN 2ª Série: BRLSECCRI136

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 25 DE JULHO DE 2024, SOB OS N°s:

1ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/545

2ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/546

**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 56.150 (cinquenta e seis mil e cento e cinquenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª SÉRIES da 13ª (décima terceira) 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\$ 56.150.000,00 (cinquenta e seis milhões e cento 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 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Loteamento Residencial Açailândia Ltda. e SPE Loteamento Residencial Imperatriz Ltda.*” ( “**Termo de Securitização**” ), celebrado em 18 de julho 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\$ 5.615.000,00 (cinco milhões e seiscentos e quinze mil reais), para os CRI 1ª Série; e **(b)** R\$ 5.615.000,00 (cinco milhões e seiscentos e quinze mil reais), para os CRI 2ª 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 dos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento na modalidade de loteamento denominados “Loteamento Residencial Park Jardins” e “Residencial Cidade Nova I” ( “**Empreendimentos**” ), cedidos pela **LOTEAMENTO RESIDENCIAL AÇAILÂNDIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Açailândia, Estado do Maranhão, na Rodovia BR 010, Barra Azul, S/N CEP 65930-000, inscrita no CNPJ sob nº 18.080.053/0001-25 ( “**Cedente 1**” ) e a **SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Davinópolis, Estado do Maranhão, na Rodovia BR 010, nº 1, Km 242, Bairro Centro, CEP 65.927-000, inscrita no CNPJ sob nº 18.072.911/0001-90 ( “**Cedente 2**” que em conjunto com a Cedente 1, apenas “**Cedentes**” ) à Emissora, com coobrigação das Cedentes, 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 13ª (Décima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Loteamento Residencial Açailândia Ltda. e SPE Loteamento Residencial Imperatriz 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.	25/07/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(1)(4)</sup>	29/07/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta <sup>(2)</sup>	30/07/2024
4.	Início da Negociação no Mercado Secundário	31/07/2024
5.	Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	25/01/2025

<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 Maranhão” 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) categoria “Residencial”, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários são destinados à habitação residencial; (ii) nível de concentração “Pulverizado”; (iii) segmento de “Loteamentos”; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de compra e venda de imóveis.

**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, 29 de julho de 2024.

