

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA 20ª (VIGÉSIMA) EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora - CVM nº 949- Categoria "S1" | CNPJ nº 48.415.978/0001-40
Alameda dos Maracatins, nº 780, 4º Andar, Sala 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, São Paulo – SP

NO VALOR TOTAL DE ATÉ:

R\$ 60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



CITY INCORPORADORA LTDA

Companhia Fechada | CNPJ nº 14.489.313/0001-60
Avenida T-4, nº 619, Quadra 141, Lote 04/05, Salas 1.707/1.713, Setor Bueno,
CEP 74.230-035, Goiânia - Goiás
(devedor único)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRLSECCRI1B9

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/634

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S1, sob o nº 949, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins, nº 780, 4º Andar, Sala 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora"), comunica, nesta data, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), início da oferta pública de até 60.000 (sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª (primeira) série, da 20ª (vigésima) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados, perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de agosto de 2024, o montante total de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "CRI", respectivamente).

Os CRI são distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Profissionais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por notas comerciais escriturais, com garantia adicional real e garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da CITY INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-4, nº 619, Quadra 141, Lote 04/05, Salas 1.707/1.713, Setor Bueno, CEP 74.230-035, inscrita no CNPJ sob o nº 14.489.313/0001-60 ("Devedora" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Real e Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da City Incorporadora Ltda.", celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, e, na qualidade de avalistas, CITY PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T-4, nº 619, Quadra 141, Lote 04/05, Salas 1.707/1.713, Setor Bueno, CEP 74.230-035, inscrita no CNPJ sob o nº 55.823.103/0001-43 ("Avalista PJ"), JOÃO GABRIEL TOMÉ OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") nº 010.128.451-92 e portador da Cédula de Identidade RG nº 4437802, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Goiás ("SSP/GO"), residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua T-37, nº 3.314, Quadra 141, Lote 15/16/17, Apartamento 2.900, Edifício Piazza 25, Setor Bueno, CEP 74.230-022 ("João Gabriel"), e VICTOR CARNEIRO TOMÉ DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, arquiteto, inscrito no CPF nº 010.128.441-10 e portador da Cédula de Identidade RG nº 4437801, expedido pela SSP/GO, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 555, Quadra 47, Lote 6/15, Apartamento 1.100, Edifício Excalibur, Setor Marista, CEP 74.180-040 ("Victor"), e, em conjunto com o Avalista PJ e João Gabriel, "Avalistas", em 30 de agosto de 2024 ("Termo de Emissão"). As Notas Comerciais representam créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série, da 20ª (Vigésima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela City Incorporadora Ltda.*”, celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, em 30 de agosto de 2024.

Classificação dos CRI conforme ANBIMA: Para fins do Anexo Complementar IX, Capítulo I, Seção II, Artigo 4º das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), atualmente em vigor (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), os CRI são classificados como: (a) categoria – residencial; (b) concentração – concentrado; (c) tipo de segmento – apartamentos ou casas; e (d) tipo de contrato com lastro – outros. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, expedidos pela ANBIMA, conforme atualmente em vigor, bem como com as demais disposições aplicáveis.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, 20.000 (vinte mil) CRI, equivalentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

3. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Concessão do registro automático da Oferta na CVM	02/09/2024
2.	Divulgação deste Anúncio de Início	02/09/2024
3.	Data de primeira Liquidação dos CRI	06/09/2024
4.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora ao mercado e à CVM. 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 disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado ao mercado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos seguintes endereços e páginas da internet:

- **Emissora**

- **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

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

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

- **Website:** <https://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”, clicar em “Tipo” e selecionar o documento desejado. Em seguida limpar as datas dos campos “Período de Entrega De:” e “Período de Entrega Até:”, e clicar em “Filtrar”. Após, identificar a linha respectiva da 20ª Emissão e, na coluna “Ações”, clicar em “Download do Documento”).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**

- **Website:** <https://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”, clicar em “Tipo” e selecionar o documento desejado. Em seguida limpar as datas dos campos “Período de Entrega De:” e “Período de Entrega Até:”, e clicar em “Filtrar”. Após, identificar a linha respectiva da 20ª Emissão e, na coluna “Ações”, clicar em “Download do Documento”).

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I E 23, PARÁGRAFO 1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA OU DOS AVALISTAS.

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, O PROSPECTO DEFINITIVO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS.

OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS EXCLUSIVAMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 43-A, §2º, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 60.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS AVALISTAS, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA E NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Anúncio de Início, 02 de setembro de 2024.

