

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª SÉRIE, DA 19ª (DÉCIMA NONA) 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\$ 14.000.000,00

(quatorze milhões de reais)

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos e cedidos pela

RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.

CNPJ: 42.142.792/0001-89

Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 – Ribeirão Preto/SP

Código ISIN 3ª Série: BRLSECCRI1G8

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 08 DE OUTUBRO DE 2024, SOB O Nº:

3ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/741

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 distribuidora dos CRI, vêm a público, comunicar o início, na presente data, da oferta pública de distribuição de até 14.000 (quatorze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Séries da 19ª (décima nona) 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, da 3ª Série, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de 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 (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda." ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 27 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 observada a colocação mínima total dos CRI correspondente a R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), observada a Razão de Subordinação.

Os CRI estão lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos de (i) Notas Comerciais representativas de dívida da **RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89 (“**Devedora**”) e (ii) Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do valor da aquisição de Unidades do empreendimento imobiliários em desenvolvimento na modalidade de incorporação imobiliária denominado “*Residencial Chianti*” (“**Empreendimento Imobiliário**”), cedidos pela Devedora, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários (“**Cedente**”) à Emissora, com coobrigação da Cedente, 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 3ª Série, da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti 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.	08/10/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽¹⁾⁽⁴⁾	08/10/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta ⁽²⁾	09/10/2024
4.	Data Estimada para Início da Negociação no Mercado Secundário	10/10/2024
5.	Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	06/04/2025

⁽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 Otcon” 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 o Empreendimento Imobiliário é destinado 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 e da 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.

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, 08 de outubro de 2024.

