

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 21ª EMISSÃO DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 949

CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40

Avenida Paulista, nº 1912, 2º Andar, Sala 23, Bairro Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 10.600.000,00

(dez milhões e seiscentos mil reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR

ALTOS DO BARREIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 31.371.504/0001-41

MIRANTE DO BARREIRO IV INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 33.540.929/0001-62

SPE SOL NASCENTE EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ/MF nº 48.570.872/0001-11

THL PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 30.073.432/0001-93

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRLSECCRI1M6

**Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/869
realizado em 14 de novembro de 2024**

**Foi dispensada divulgação de um prospecto e de uma lâmina para a realização desta
oferta.**

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 2º Andar, Sala 23, Bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de emissora e distribuidora, nos termos artigo 43 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforma alterada, por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunica o início da distribuição pública de 10.600 (dez mil e seiscentos) Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 21ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais), lastreados em créditos imobiliários cedidos por **ALTOS DO BARREIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade limitada, com sede Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, na Avenida Itália, 928, sala 1308, Jardim das Nações, CEP 12030-212, inscrita no CNPJ sob nº 31.371.504/0001-41; **MIRANTE DO BARREIRO IV INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Alfredo Nogueira Penido, 255, Sala 910, Parque Residencial Aquarius, CEP 12246-000, inscrita no CNPJ sob nº 33.540.929/0001-62; **SPE SOL NASCENTE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro de Toledo, 180, Vila Paraíba, CEP 12515-690, inscrita no CNPJ sob nº 48.570.872/0001-11; e **THL PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro de Toledo, 180, Vila Paraíba, CEP 12515-690, inscrita no CNPJ sob nº 30.073.432/0001-93 ("Oferta"), registrada na CVM sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), 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 de 1.000 (mil) CRI, em montante correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

A Emissão é lastreada em créditos imobiliários oriundos da comercialização de unidades (lotes) dos seguintes empreendimentos imobiliários desenvolvidos ou em desenvolvimento, conforme o caso, na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada: **(i)** Loteamento Mirante do Barreiro III, localizado no imóvel matriculado sob o nº 146.084 no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP; **(ii)** Loteamento Mirante do Barreiro IV, localizado no imóvel matriculado sob o nº 159.122 no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP; **(iii)** Loteamento Residencial e Comercial Sol Nascente, localizado no imóvel matriculado sob o nº 68.393 no Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP; e **(iv)** Loteamento Residencial e Comercial Vila Castro, localizado no imóvel matriculado sob o nº 27.341 no Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP.

1. ESCRITURADOR

No âmbito da Emissão, 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, foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

2. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo, está indicado um cronograma das etapas da Oferta, com seus principais eventos a partir da concessão do registro automático da Oferta na CVM:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM	14/11/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾	14/11/2024
3	Data Estimada para Liquidação Financeira dos CRI	14/11/2024
4	Início da Negociação no Mercado Secundário ⁽³⁾	18/11/2024
5	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	13/05/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. 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. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do presente Anúncio de Início, a ser disponibilizado no *website* da Emissora, da B3 e da CVM.

(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) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, da B3 e da CVM. O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora e da CVM, nos endereços abaixo:

Emissora: <https://www.leveragesec.com.br>; neste *website*, acessar "Emissões", e selecionar "CRI" e digitar "CRI THL")

CVM/B3 (Fundos NET): <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/companhias/informacoes-de-cri-e-cra-fundos.net> (neste *website*, selecionar "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", depois em "Exibir Filtros", filtrar: (a) o Tipo de Certificado (CRI); (b) a Securitizadora ("Leverage Companhia Securitizadora"); (c) o Nome do Certificado "21", (d) o Período de Entrega Até ("Data de Vencimento da Emissão"), clicar em "Filtrar" e selecionar o documento desejado.)

Classificação ANBIMA: Categoria: Residencial; **Concentração:** Pulverizado; **Tipo de Segmento:** Loteamento: subjacentes lotes; **Tipo de contrato com lastro:** Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Serie Única da 21ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Cedidos por Altos do Barreiro Empreendimentos e Participações, Mirante do Barreiro IV Incorporação SPE Ltda, SPE Sol Nascente Empreendimentos Ltda e T.H.L. Participações Ltda.*", celebrado 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 ("Agente Fiduciário"), em 31 de outubro de 2024.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

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 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 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:
São Paulo/SP, 14 de novembro de 2024.



EMISSORA E DISTRIBUIDORA

