

## ANÚNCIO DE INÍCIO

DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
SÉRIE ÚNICA DA 22ª (VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924 – São Paulo, SP

no montante total de

**R\$15.000.000,00**

(quinze milhões de reais)

com Lastro em Créditos Imobiliários devidos por Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia I  
SPE – LTDA.

Código ISIN dos CRI: BRLSECCRI1N4

Código de Negociação B3 dos CRI: 24K1302245

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 14 DE  
NOVEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/872**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40 (“**Emissora**”), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 15.000 (quinze mil) certificados de recebíveis imobiliários da série única de sua 22ª (vigésima segunda) emissão, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), destinada exclusivamente a investidores qualificados (conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada) a ser realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), na qual a Emissora realizará a distribuição dos CRI nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 (“**Oferta**”), CRI estes com lastro em notas comerciais emitidas pela **RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA I SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2.369, Lidice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.134.660/0001-75 (“**Emissão**”).

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 22ª (vigésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia I SPE – LTDA.*” celebrado em 5 de novembro de 2024, 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, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente).

## 2. ESCRITURADOR

No âmbito da Oferta, 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, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

## 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, e foi apresentada conforme rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160 e nas demais normas expedidas pela CVM.

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO 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:

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	14/11/2024
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	14/11/2024
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI <sup>(3)</sup>	18/11/2024
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI <sup>(2)</sup>	26/11/2024
6.	Procedimento de Alocação	27/11/2024
7.	Data Estimada da Primeira Liquidação dos CRI	28/11/2024
8.	Data Estimada da Segunda Liquidação dos CRI	25/01/2025
9.	Data Estimada da Terceira Liquidação dos CRI	11/03/2025
10.	Data Estimada da Quarta Liquidação dos CRI	25/04/2025
11.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI <sup>(4)</sup>	19/05/2025

- <sup>(1)</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.
- <sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.
- <sup>(3)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.
- <sup>(4)</sup> O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

## 5. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA

Os investidores que desejarem obter exemplar do *Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única, da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia I SPE – Ltda.* (“**Prospecto Definitivo**”), da Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única, da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia I SPE – Ltda. (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), conforme abaixo indicados:

### • Emissora:

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

### • CVM/B3:

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” para localizar o documento desejado).

**Classificação dos CRI (ANBIMA): (i)** Categoria: residencial; **(ii)** Concentração: concentrado; **(iii)** tipo de segmento: apartamentos ou casas; **(iv)** tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida; **(v)** revolvência: sem revolvência; e **(vi)** existência de crédito não performado: não. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTEVE 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.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, O DEVEDOR, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.**

São Paulo, 18 de novembro de 2024.



**Emissora**



**Assessor Legal do Coordenador Líder**



**ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA**

