

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora

Esta lâmina contém informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Alertas

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI	

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

A. Valor Mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI / <input type="checkbox"/> CR	Seção do Prospecto:
a.1) Emissão e série	22ª (vigésima segunda) emissão em série única	Seção 2.1
a.2) Ofertante/Emissor	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 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40	Capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	BRLSECCRIIN4;	Seção 2.6
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. – Balcão B3 / <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6
b.3) Quantidade ofertada – lote base	15.000 (quinze mil)	Seção 2.1
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de integralização.	Seção 2.1
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano	Seção 2.6
b.6) Montante ofertado (= b.3 * b.4) (intervalo)	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)	Seção 2.6
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Não	N/A

b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações	-	N/A
c.1) Agente Fiduciário	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	Capa
2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos oriundos da presente oferta serão utilizados pela Securitizadora para integralização de 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 (“ Devedora ”) que, por sua vez, utilizará os recursos para a construção de empreendimento imobiliário em Uberlândia, MG, conforme especificado no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais.	Seção 3
3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 9.3
Principais informações sobre o lastro	Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários oriundos da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam 15.000 (quinze) notas comerciais escriturais (“ Notas Comerciais ”). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado das Notas Comerciais nos seus indicadores financeiros, constam da “Seção 11.4”, do Prospecto Definitivo.	Seção 9
Existência de crédito não performado	Não.	N/A

<p>Informações estatísticas sobre inadimplementos</p>	<p>Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data do Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.</p> <p>Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento de Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, títulos de dívida com destinação imobiliária, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data do Prospecto Definitivo.</p> <p>Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, até o momento, nenhum dos títulos de securitização de sua emissão foi objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento. Cumpre ressaltar que a Securitizadora foi constituída em 26 de outubro de 2022, obteve o seu registro de securitizadora perante a CVM em 26 de fevereiro de 2023 e realizou a sua primeira emissão de título de securitização no mês de outubro de 2023.</p>	<p>Seção 9.6</p>
<p>Sumário dos principais riscos do lastro da emissão</p>		
	<p>Probabilidade</p>	<p>Impacto financeiro</p>
<p>1. Risco de Concentração. O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e a amortização e a Remuneração dos CRI.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>2. Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário. Em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliários, os</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>

<p>adquirentes das Unidades poderão interromper o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou requerer a rescisão dos contratos de compra e venda que o de que os originam</p>		
<p>3. Risco de Cobrança e Execução dos Créditos Imobiliários. A Emissora é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>4. Risco Relacionado ao Escopo da Auditoria Legal. Foi realizada auditoria legal com escopo limitado, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, ao Avalista e ao Empreendimento Imobiliário. Caso o escopo fosse diferente, riscos adicionais poderiam ser identificados, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>5. Risco de Insuficiência das Garantias. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 60; da Resolução CVM 160; e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e serão lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, devidos pela Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia I SPE – Ltda.	Seção 2.1
Vencimento/Prazo	10 de outubro de 2028 / 1.435 (mil quatrocentos e trinta e cinco) dias corridos	Seção 2.6
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização	Seção 2.6
Amortização/Juros	O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, com carência de cinco meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Termo de Securitização.	Seção 2.6
Duration	aproximadamente 4 (quatro) anos	Seção 2.6
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado compulsório na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	Seção 2.6
Condições de vencimento antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado (automático ou não automático) das Notas Comerciais, conforme previsto na seção 7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.	Seção 2.6
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais e investidores qualificados. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 180 dias da Data de Encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 6.1

Formador de mercado	Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.	N/A
Garantias		
Garantias	Os CRI não contam com qualquer garantia. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com garantia de (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iii) Aval; e (iv) Apólice de Seguro, todas constituídas em favor da Securitizadora.	Seção 2.6
5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da Oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não Aplicável	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Em R\$1.000,00 (mil reais)	Seção 7.8
Como participar da oferta?	A partir da data de divulgação do Anúncio de Início da oferta dos CRI, os Investidores deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI junto à Securitizadora ou junto ao Participante Especial durante o Período de Distribuição.	Seção 2.1
Como será feito o rateio?	N/A	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim de forma justificada, mediante comunicação a ser enviada às demais partes, nos termos do Termo de Securitização.	Seção 6.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Termo de Emissão	www.leveragesec.com.br	Seção 14.7
Quem são os coordenadores da oferta?	A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada.	Capa

Outras instituições participantes da distribuição	A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta	N/A
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição <input type="checkbox"/> Misto	Seção 13.1
Calendário		Mais informações
Qual o período de reservas?	N/A	N/A
Qual a data de fixação de preços?	N/A	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	N/A
Qual a data prevista da primeira liquidação da oferta?	28 de novembro de 2024	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	28 de novembro de 2024	Seção 5
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e qualificados após o encerramento da Oferta, sendo certo que os CRI não poderão ser vendidos para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.	Seção 6.1