

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO XIII “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

**ANÚNCIO DE INÍCIO
DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE
SECURITIZADORA S.A.**



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

no valor total de

R\$10.800.000,00

(dez milhões e oitocentos mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

REACTY 001 AGOSTINHO MENDICUTE SPE LTDA.

Sociedade Limitada

CNPJ nº 39.977.422/0001-57

Avenida das Nações Unidas, nº 14401, Conj. 3501, sala 01, Vila Gertrudes, CEP 04794-000 – São Paulo, SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRLSECCRI052

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRLSECCRI060

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRLSECCRI078

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRLSECCRI086

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/222, EM 08 DE ABRIL DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/223, EM 08 DE ABRIL DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/224, EM 08 DE ABRIL DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 4ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/225, EM 08 DE ABRIL DE 2024

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, na qualidade de emissora e ofertante (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23, na qualidade de coordenador líder (“Coordenadora Líder”), comunicam, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o início da distribuição da oferta pública de: **(i)** 3.000 (três mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“CRI 1ª Série”); **(ii)** 3.100 (três mil e cem) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série (“CRI 2ª Série”); **(iii)** 2.600 (dois mil e seiscentos) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série (“CRI 3ª Série”); e **(iv)** 2.100 (dois mil e cem) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) série (“CRI 4ª Série”) da 5ª (quinta) emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 22 de março de 2024, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais), sendo R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) referente aos CRI 1ª Série, R\$3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais) referente aos CRI 2ª Série, R\$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) referente aos CRI 3ª Série, e R\$2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) referente aos CRI 4ª Série, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60” e “Oferta”, respectivamente), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais” e “Resolução CVM 30”, respectivamente). A presente Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/222 (CRI 1ª Série), nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/223 (CRI 2ª Série), nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/224 (CRI 3ª Série), e nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/225 (CRI 4ª Série), em 08 de abril de 2024, sob o rito de registro automático, com dispensa de análise prévia pela CVM, por se tratar de oferta

de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160.

Os termos e condições da presente Emissão estão previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 5ª (quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securtizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Reacty 001 Agostinho Mendicute SPE Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 22 de março de 2024, conforme Aditado em 03 de abril de 2024 entre a Securitizadora 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, na qualidade de agente fiduciário dos titulares de CRI. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRA será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 3.000 (três mil) CRI, perfazendo o montante de R\$3.000,00 (três milhões de reais) (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo**”). Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocados no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Classificação dos CRI (ANBIMA): Para os fins do artigo 4º do Capítulo II das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 02 de janeiro de 2023, os CRI são classificados como: (i) Residencial; (ii) Concentrado; (iii) Apartamentos ou Casas; e (iv) Notais Comerciais. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	08/04/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início ^{(2) (3)}	09/04/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	10/04//2024
4.	Início da Negociação no Mercado Secundário ⁽³⁾	11/04//2024
5.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	06/10/2024

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽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.

No âmbito da Oferta, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., anteriormente qualificada, foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRA.

De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: **(i)** “Residencial”, uma vez que o Empreendimento é destinado à habitação residencial **(ii)** “concentrado”, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são devidos pela Devedora; **(iii)** segmento de imóveis de Apartamentos e Unidades Comerciais; e **(iv)** lastro em cédulas de crédito bancário representativa de dívida.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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:

- **Leverage Companhia Securitizadora.**

Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis

CEP 04.089-001 – São Paulo, SP

At.: Leandro Issaka

Tel.: +55 (34) 3311-0140

E-mail: gestao@leveragesec.com.br

Website: <https://www.leveragesec.com.br/>

- **Trinus Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás

CEP 74805-480, Goiânia/GO

A/C: Gibran Esthepan

Tel.: 62 3773-1500

E-mail: distribuicao@trinusinvestimentos.com.br

Website: <https://trinusinvestimentos.com.br/>

- **CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm> (neste website, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securizadora” selecionar “Leverage Companhia Securizadora”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “CRI Emissão: 5ª Emissão”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar “Anúncio de Início”, e deixar os campos “Data de Referência”, “Período de Entrega De” e “Período de Entrega Até” em branco, depois, clicar em “Visualizar o Documento” na coluna “Ações”).

- **B3**

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa Pública e Privada”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis do Agronegócio”; após, na aba “Sobre os CRA”, e buscar pelo “Anúncio de Início” e, em seguida, clicar no ícone e buscar a 5ª Emissão da Leverage).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 43-A, §2º, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 60.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Anúncio de Início é 09 de abril de 2024.



COORDENADORA LÍDER

