

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

## ANÚNCIO DE INÍCIO

### DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



#### LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40  
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 949 – Categoria S1  
Avenida Paulista, nº 1912, 2º andar, Sala 23, Bela Vista, CEP 01.310-924, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela

#### MORADA DA BARONEZA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 33.837.639/0001-85  
Rua Helena, nº 260, parte do 13º Andar, Vila Olímpia, na São Paulo/SP, CEP 04.552-050

#### LOTEAMENTO ALTIPLANO SERRA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CONSTRUÇÃO E SERVIÇOS SPE LTDA.

CNPJ nº 21.542.117/0001-77  
Rua Bucareste, S/N, Bairro Cuités, Campina Grande/PB, CEP 58.404-876

#### TG – NOVA IACIARA EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 19.086.869/0001-29  
Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Goiânia/GO, CEP: 74.805-480

Perfazendo o montante total de até

**R\$ 16.000.000,00**  
(dezesseis milhões de reais)

**Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRLSECCRI1X3**  
**Código ISIN dos CRI da 2ª Série: BRLSECCRI1Y1**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 20 DE  
DEZEMBRO DE 2024**

**1ª Série: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/1009**  
**2ª Série: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/1010**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

A **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 Avenida Paulista, nº 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora") e 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 ("Coordenador Líder"), vêm a público 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"), **COMUNICAR** que foi requerido perante a CVM o registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de até 16.000 (dezesesseis mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos da 1ª Série e da 2ª Série da 28ª (vigésima oitava) emissão da Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários cedidos pela (i) **MORADA DA BARONEZA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede estabelecida na Rua Helena, nº 260, parte do 13º Andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.552-050, inscrita CNPJ sob nº 33.837.639/0001-85, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Baroneza" ou "Cedente 1"); (ii) **LOTEAMENTO ALTIPLANO SERRA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CONSTRUÇÃO E SERVIÇOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Bucarest, S/N, Bairro Cuités, na Cidade de Campina Grande, Estado da Paraíba, CEP 58.404-876, inscrita no CNPJ sob o nº 21.542.117/0001-77, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Altiplano" ou "Cedente 2"); e (iii) **TG – NOVA IACIARA EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1407, Condomínio Trend Office Home, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 19.086.869/0001-29, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Iaciara" ou "Cedente 3", quando em conjunto com a Cedente 1 e Cedente 2 simplesmente "Cedentes") em favor da Securitizadora, mediante a celebração, aos dias 16 de dezembro de 2024, do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 16 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) ("CRI" e "Oferta", respectivamente), admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que observadas as colocações mínimas correspondentes a (a) R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), para os CRI 1ª Série; e (b) R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), para os CRI 2ª Série.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 28ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Morada da Baroneza Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Loteamento Altiplano Serra Rica Empreendimentos Imobiliários Construções e Serviços SPE Ltda., e TG – Nova Iaciara Empreendimentos e Participações Ltda.", celebrado em 16 de dezembro de 2024, entre a Emissora e a **VORTX 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, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

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.

## 2. DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste "Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries, da 28ª (vigésima oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Morada da Baroneza Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Loteamento Altiplano Serra Rica Empreendimentos Imobiliários Construções e Serviços SPE Ltda., e TG – Nova Jaciara Empreendimentos e Participações 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.

## 3. ESCRITURADOR

No âmbito da Oferta, a **LAQUS DESPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, instituição devidamente autorizada pela CVM para prestação de serviço de escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, 9º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob nº 33.268.302/0001-02 ("Laqus" ou "Escriturador"), foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

## 4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), e do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Regras e Procedimentos ANBIMA").

## 5. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

#	Eventos <sup>(2)</sup>	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM; Concessão do registro automático da Oferta pela CVM;	20/12/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(1) (4)</sup>	23/12/2024
3	Data Estimada de Liquidação da Oferta <sup>(2)</sup>	23/12/2024
4	Data Estimada para Início da Negociação no Mercado Secundário	26/12/2024
5	Data-limite para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	21/06/2025

<sup>(1)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(2)</sup> 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

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

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.

## **6. 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, Securitizadora, CVM e da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), conforme definidos abaixo:

**(i) Emissora:**

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

**(ii) CVM:**

*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):** Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Híbrido; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; (d) Tipo de Contrato Lastro: Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, oriundos da comercialização das Unidades dos Empreendimentos, os quais foram cedidos pelas Cedentes mediante o Contrato de Cessão.

**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**

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

**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.**

**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



**A data deste Anúncio de Início é 23 de dezembro de 2024.**

