

**ANÚNCIO DE INÍCIO  
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Companhia Securitizadora S1  
CNPJ nº 48.415.978/0001-40  
Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo – SP

**Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela**



**FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

Companhia Fechada  
CNPJ nº 02.171.304/0001-47  
Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-600, Aparecida de Goiânia – GO

Perfazendo o montante total de:

**R\$ 100.000.000,00**  
(cem milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRLSECCRI4F4**

**REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/197, EM 01 DE  
ABRIL DE 2026**

**NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA ATRIBUIR RATING AOS CRI  
FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO  
DESTA OFERTA**

## **1. VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA**

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, 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, neste ato na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), vem a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), **COMUNICAR (a)** nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), o início da oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, destinada exclusivamente a

investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**" ou "**Investidores**"), de oferta pública de distribuição de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, para distribuição pública da 70ª (Septuagésima) emissão da Emissora ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que o Valor Total da poderá ser aumentado, em caso de excesso de demanda, após consulta e concordância prévia da Devedora (conforme definido abaixo), em até 20% (vinte por cento), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI, ("**Opção de Lote Adicional**"), observado a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está sujeita à subscrição e integralização do montante mínimo de 20.000 (vinte mil) CRI, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo**", respectivamente).

Diante da Opção de Lote Adicional e da possibilidade de Distribuição Parcial, após a definição da quantidade de CRI objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) irão celebrar aditamento ao Termo de Emissão (conforme definido abaixo), ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e demais documentos da Oferta aplicáveis, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sem necessidade de nova deliberação societária da Securitizadora e/ou da Devedora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "a", da Resolução CVM 160, para os Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, da Resolução CVM 60, do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", e das Regras e Procedimentos Complementares, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, atualmente em vigor ("**Códigos ANBIMA**" e "**ANBIMA**", respectivamente) e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários ("**Direitos Creditórios Imobiliários**"), representados por notas comerciais escriturais, não conversíveis em ações, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 ("**Devedora**"), emitidas nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 17 de março de 2026, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado ("**Termo de Emissão**" e "**Notas Comerciais Escriturais**", respectivamente). As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas de forma privada pela Emissora. Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

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 De Créditos Imobiliários Da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 17 de março de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE**

**TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado (“**Termo de Securitização**” e “**Agente Fiduciário dos CRI**”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX, artigo 4º das Regras e Procedimentos, os CRI serão classificados como: (i) Categoria: Residencial, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários são destinados à atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como casas ou loteamento; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) Revolvência: Não revolventes; (iv) Tipo de Segmento: Loteamento ou casas, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários referem-se a subjacentes lotes; e (v) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Notas Comerciais Escriturais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das Regras e Procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

## 2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 01 de abril de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/197. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada aos Investidores, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

A Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”) no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme Códigos ANBIMA.

## 3. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	18/03/2026
2.	Divulgação do 1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	26/03/2026
3.	Divulgação do 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	31/03/2026
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	01/04/2026
5.	Data estimada da primeira integralização dos CRI	02/04/2026
6.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	28/09/2026

<sup>(1)</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 como modificação de 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> 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.

#### **4. DISPENSA DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA**

Nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, inciso V, da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da oferta para a realização desta Oferta, considerando que a Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

#### **5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O TERMO DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A SECURITIZADORA OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.**

**A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDEM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA DEVEDORA E/OU DA EMISSORA CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DA ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA DEVEDORA E/OU DA EMISSORA E/OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

A data deste Anúncio de Início é 01 de abril de 2026.



**SECURITIZADORA**

