

AVISO AO MERCADO
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, inicialmente:

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRLSECCRI4F4

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 aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº

160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), foi protocolado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 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, inicialmente, 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 inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado, no 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**"), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) e o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a Securitizadora realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição, em conjunto com a Devedora a quantidade e do volume total de CRI e, conseqüentemente, da quantidade e do volume total de Notas Comerciais a serem efetivamente emitidos, observado o Valor Inicial da Emissão, o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de Bookbuilding**").

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 60.000 (sessenta mil) CRI, equivalente a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo**", respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, será dada ao Investidor, por meio do documento de aceitação da Oferta, a opção de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista. Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização, mediante aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora 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 ("**ANBIMA**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"). No âmbito da Oferta, não será admitida a possibilidade de distribuição parcial.

Os CRI serão lastreados em créditos 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 ("**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 Aviso ao Mercado, 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 ("**Termo de Securitização**").

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

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, 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.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

Foi requerido o registro automático de distribuição da Oferta em 18 de março de 2026.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado	18/03/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Início do Período de Reserva	19/03/2026
3.	Encerramento do Período de Reserva	25/03/2026
4.	Procedimento de Bookbuilding Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início ^{(2) (3)}	26/03/2026
5.	Data estimada da primeira integralização dos CRI	27/03/2026
6.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽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 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.

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

⁽³⁾ 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.

5. 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.

6. 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 PRESCINDE 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 PRÉVIA PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, 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, 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 EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À SECURITIZADORA E/OU NA 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.

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 Aviso ao Mercado é 18 de março de 2026.



SECURITIZADORA

