

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA



## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, São Paulo - SP

**Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela**



## FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Companhia Aberta categoria "A" sob o nº 28.010

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 74934-600, Aparecida de Goiânia - GO

Perfazendo o montante total de

# R\$100.000.000,00

(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRCASCCRI8W5"

Registro dos CRI na CVM: nºCVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/556, obtido em 02 de setembro de 2026

**Classificação de risco (rating) da Emissão a ser atribuída pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., dentro de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, com expectativa de ser equivalente ou superior a "A-.br"**

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definida) ("Coordenador Líder"), credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3")**, vêm a público, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar o início da oferta pública de distribuição de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única ("CRI") da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 10 de julho de 2026, o montante de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) observado que o valor inicialmente ofertado não foi aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), tendo sido mantido o volume de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Oferta", respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários, representados por notas comerciais escriturais, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da 3ª (terceira) emissão da **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 28.010, 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 74934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 ("Devedora"), emitidas nos termos do "Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.", celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (conforme definidos no Termo de Emissão) ("Termo de Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente). As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas de forma privada pela Emissora.

## 1. A OFERTA

.....

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, do “Código de Ofertas Públicas” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterado (“Código ANBIMA”) e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alteradas (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”) e, em conjunto com o Código ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”, atualmente em vigor, bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação dos Participantes Especiais.

A quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, 100.000 (cem mil) CRI, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, não foi acrescida em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), os quais seriam destinados a atender excesso de demanda constatado no momento em que foi encerrado o Procedimento de *Bookbuilding* sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, tendo sido mantido o volume total de 100.000 (cem mil) CRI, no valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a Oferta, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do exercício, total, da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) seria conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

No âmbito da Oferta, foi admitida distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

## 2. DATA DE INÍCIO DA OFERTA E DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS POSTERIORES À DATA DE REGISTRO DA OFERTA

.....

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

| Ordem dos Eventos | Eventos <sup>(1)</sup>                                                                                                                          | Data Prevista <sup>(2)(3)</sup> |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1.                | Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta<br>Divulgação do Aviso ao Mercado<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar | 14/07/2026                      |
| 2.                | Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> )                                                                       | 15/07/2026                      |
| 3.                | Início do Período de Reservas                                                                                                                   | 21/07/2026                      |
| 4.                | Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta<br>Reapresentação do Prospecto Preliminar                                          | 14/08/2026                      |
| 5.                | Abertura do Período de Desistência                                                                                                              | 17/08/2026                      |
| 6.                | Encerramento do Período de Desistência                                                                                                          | 21/08/2026                      |
| 7.                | Encerramento do Período de Reservas                                                                                                             | 31/08/2026                      |
| 8.                | Procedimento de <i>Bookbuilding</i><br>Divulgação do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>               | 01/09/2026                      |
| 9.                | Divulgação deste Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo<br>Registro da Oferta pela CVM                                   | 02/09/2026                      |
| 10.               | Data de Integralização dos CRI                                                                                                                  | 03/09/2026                      |
| 11.               | Divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                                                           | Até 01/03/2027                  |

<sup>(1)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos no Prospecto.

<sup>(2)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item “8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” do Prospecto e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” da seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” do Prospecto.

### 3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (Centésima Nonagésima Quinta) Emissão, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (Centésima Nonagésima Quinta) Emissão, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, São Paulo - SP

**At.:** Nathalia Machado e Amanda Martins

**Telefone:** (11) 3045-8808

**E-mail:** operacional@canalsecuritizadora.com.br

**Website:** <https://www.canalsecuritizadora.com.br/regulatorio>

- **COORDENADOR LÍDER**

**GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

**At.:** Edward Hyakutake

**Telefone:** (11) 4004-8888

**E-mail:** estruturacao@genial.com.br c/c juridico-ib@genial.com.br

**Website:** <https://www.genialinvestimentos.com.br/onde-investir/renda-variavel/ofertaspublicas/listagem-de-ofertas/page/1/> (neste *website*, localizar “CRI FGR 2026” e, então clicar em “+” e localizar o Prospecto).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (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:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Canal Companhia de Securitização”, em seguida, clicar em “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 01/01/26 até a data da busca).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO 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 Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos segmento Balcão B3” e buscar pelo “Comunicado ao Mercado” ou “Prospecto Definitivo”, conforme aplicável, e, em seguida, clicar no ícone).

### PARTICIPANTES ESPECIAIS

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**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 ANÚNCIO DE INÍCIO.**



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

O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, 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 O COORDENADOR LÍDER, A SECURITIZADORA OU COM A CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 02 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lefosse

*Classificação dos CRI (ANBIMA): 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 o Empreendimento Imobiliário é destinado à atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como casas ou loteamento nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **Concentração:** Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) **Revolvência:** Não revolventes; (iv) **Tipo de Segmento:** Loteamento, Apartamento ou Casas, uma vez que os recursos serão destinados ao Empreendimento Imobiliário, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; 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.*