

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE NOTAS
COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM
GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA



GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Sociedade Limitada

CNPJ/MF nº 32.562.935/0001-58

perfazendo o montante total de

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

ISIN DAS NOTAS COMERCIAIS DA PRIMEIRA SÉRIE: BR2GAVNCM037

ISIN DAS NOTAS COMERCIAIS DA SEGUNDA SÉRIE: BR2GAVNCM045

**O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 26 DE AGOSTO DE
2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/160 PARA AS NOTAS
COMERCIAIS DA PRIMEIRA SÉRIE E CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/161 PARA AS
NOTAS COMERCIAIS DA SEGUNDA SÉRIE.**

A presente Oferta não contará com classificação de risco

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

A **GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, 7º andar, Edifício NASA Business Style, Sala A-2, CEP 74.093-250, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 32.562.935/0001-58, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE nº 52204753034 (“**Emitente**”), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

06.271.464/0073-93 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução nº 160 da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”) o início do período de distribuição da oferta pública em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, de 100.000 (cem mil) notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, sendo (i) 50.000 (cinquenta mil) notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série (“**Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série**”) e (ii) 50.000 (cinquenta mil) notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série (“**Notas Comerciais Escriturais da 2ª Série**” e, em conjunto com as Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as “**Notas Comerciais Escriturais**”), da 10ª (décima) emissão da Emitente, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 27 de agosto de 2026, o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”). Os principais termos e condições da presente oferta estão previstos no “*Termo de Emissão da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública, da GAV2 Empreendimentos e Participações Ltda.*” celebrado em 20 de agosto de 2026, entre a Emitente, a GAV Maragogi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., GFP Gestão GO Ltda., GFP Gestão PE P2L Ltda., na qualidade de garantidoras, e a GAV Holding Ltda., MCP2 Holding Administração de Ativos Ltda., AMEC Construtora Ltda., NB Urbanismo Ltda., Gratão Empreendimentos Ltda., na qualidade de avalistas, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário das Notas Comerciais Escriturais (“**Termo de Emissão**”).

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/160 para as Notas Comerciais da 1ª Série e CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/161 para as Notas Comerciais da 2ª Série, em 26 de agosto de 2026, sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, e do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários (i) representativos de dívida; (ii) destinados exclusivamente a Investidores Profissionais; e (iii) de emissão de companhia sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

	Evento ⁽²⁾	Data ⁽¹⁾
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento da Oferta à CVM	21/8/2026
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	21/8/2026
3	Registro da Oferta na CVM	26/8/2026
4	Data de divulgação deste Anúncio de Início	26/8/2026
5	Data da liquidação financeira das Notas Comerciais ⁽³⁾	27/8/2026
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da divulgação deste Anúncio de Início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emitente e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emitente e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(3) A Data de liquidação financeira corresponde à primeira Data de Integralização, podendo as Notas Comerciais Escriturais serem integralizadas em data posterior, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da GAV2 Empreendimentos e Participações Ltda.*” (“**Anúncio de Início**”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONFORME DISPOSTO NOS ARTIGOS 59, §3º, INCISO VII e 23, §1º DA RESOLUÇÃO CVM 160, RESPECTIVAMENTE.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMITENTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMITENTE OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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 EMITENTE, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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 ÀS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE EMISSÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

São Paulo, 26 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER

