

ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

1. Valor Mobiliário e Ofertante

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a



Opea Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 477, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Securitizadora**”, “**Emissora**” e “**Coordenador Líder**”), vêm a público, na qualidade de ofertante e de Coordenador Líder, respectivamente, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), que iniciou na presente data, a oferta pública de distribuição de (i) 104.136 (cento e quatro mil e cento e trinta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 628ª emissão da Securitizadora (“**CRI (1ª Série)**”), (ii) 32.659 (trinta e duas mil e seiscentas e cinquenta e nove) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 628ª emissão da Securitizadora (“**CRI (2ª Série)**”), (iii) 36.023 (trinta e seis mil e vinte e três) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 628ª emissão da Securitizadora (“**CRI (3ª Série)**”), (iv) 32.148 (trinta e duas mil e cento e quarenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 628ª emissão da Securitizadora (“**CRI (4ª Série)**”), e (v) 35.423 (trinta e cinco mil e quatrocentos e vinte e três) certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série da 628ª emissão da Securitizadora (“**CRI (5ª Série)**”, e, quando denominados em conjunto com os CRI (1ª Série), CRI (2ª Série), CRI (3ª Série) e os CRI (4ª Série) simplesmente “**CRI**”), em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Oferta**”).

Os CRI são lastreados nos direitos creditórios devidos por força (i) das Notas Comerciais emitidas pela **HCL Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade com sede na Praia de Botafogo, n.º 300, Sala 903, Botafogo, CEP 22.250-905, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 66.802.940/0001-02, na qualidade de emissora (“**HCL**”) por meio do *Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da HCL Empreendimentos Imobiliários S.A.*, no valor de até R\$ 95.618.000,00 (noventa e cinco milhões e seiscentos e dezoito mil reais) (“**Lastro (NC HCL)**” e “**Créditos Imobiliários (NC HCL)**”, respectivamente), (ii) das Notas Comerciais emitidas pela **Marquês de São Vicente Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Praia de Botafogo, n.º 300, Sala 903, Botafogo, CEP 22.250-905, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.015.029/0001-27, na qualidade de emissora (“**Marquês de São Vicente**”, e, quando denominada em conjunto com a HCL, simplesmente “**Devedoras**”) por meio do *Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Marquês de São Vicente Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, no valor de até R\$ 17.987.000,00 (dezessete milhões e novecentos e oitenta e sete mil reais)

("Lastro (NC Marquês de São Vicente)", quando denominado em conjunto com o Lastro (NC HCL), simplesmente "Lastros", e "Créditos Imobiliários (NC Marquês de São Vicente)", respectivamente), e (iii) em direitos creditórios oriundos de contratos de compra e venda de imóveis ("Créditos Imobiliários Venda", e, quando denominados em conjunto com os Créditos Imobiliários (NC HCL) e com os Créditos Imobiliários (NC Marquês de São Vicente), simplesmente "Créditos Imobiliários"), cedidos pela **Marquês de São Vicente**, pela **Santa Clara Empreendimentos Ltda.**, sociedade com sede na Praia de Botafogo, n.º 300, Sala 903, Botafogo, CEP 22.250-905, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.802.215/0001-92 ("**Santa Clara**"), e pela **Estrada da Gávea 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Praia de Botafogo, n.º 300, Sala 903, Botafogo, CEP 22.250-905, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.679.812/0001-02 ("**Estrada da Gávea**", e, quando denominada em conjunto com a Marquês de São Vicente e com a Santa Clara, simplesmente "Cedentes"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 25 de agosto de 2026, entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como pelos respectivos garantidores ("**Contrato de Cessão**"). Os Créditos Imobiliários contam (ou contarão, conforme o caso) com as seguintes garantias: (i) aval; (ii) fiança; (iii) coobrigação; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) alienação fiduciária de imóveis; (vi) alienação fiduciária de participações; (vii) fundo de obras; (viii) fundo de reserva; e (ix) fundo de despesas ("**Garantias**"), e são representados por cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitidas pela Emissora por meio dos respectivos *Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* ("**Escritura de Emissão de CCI**"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Os termos e condições da Oferta estão estabelecidas no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 628ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, Da Opea Securitizadora S.A.* ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 25 de agosto de 2026, entre as Partes, conforme posteriormente alterado, entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**").

Nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI, os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos imóveis objeto da destinação dos recursos captados pela Devedora ("**Imóvel(is) Destinatários**") e contam com lastro "Concentrado", uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora. O(s) Imóvel(is) Destinatários enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas". Além disso, os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais e da celebração do Contrato de cessão, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "d" das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÃO.**

A Oferta foi aprovada, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme Assembleia realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o n.º 251.605/26-7.

Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam neste Anúncio de Início definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização.

2. Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

3. Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 14 de setembro de 2026, sob os n.ºs **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/573, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/574, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/575, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/576 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/577.**

Código ISIN - CRI (1ª Série): BRRBRACIR4H0.

Código ISIN - CRI (2ª Série): BRRBRACIR4I8.

Código ISIN - CRI (3ª Série): BRRBRACIR4J6.

Código ISIN - CRI (4ª Série): BRRBRACIR4K4.

Código ISIN - CRI (5ª Série): BRRBRACIR4L2.

4. Cronograma Estimado da Oferta

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

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático da Oferta	14/09/2026
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Publicação deste Anúncio de Início.	14/09/2026
3	Data de início da liquidação financeira da Oferta.	15/09/2026
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do 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. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM. (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do coordenador, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS E DOS TERMOS DE EMISSÃO DE NC QUE COMPÕEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS DEVEDORAS, AS CEDENTES, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NO SITE DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARATER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE VENDA DE CRI.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO ARTIGO 37 §4º DA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

5. Obtenção do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, 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 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor profissional, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**“Resolução CVM 30”**)

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder, ou com a CVM.

Todos os anúncios, comunicações ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da:

(i) Emissora: <https://opea.com.br/pt/relacoes-com-o-mercado/> (neste website selecionar o campo “Emissor”, em seguida clicar na operação desejada e por fim selecionar o referido documento no campo “Documentos”).

(iii) CVM: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste website preencher o campo “Emissor” com “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, e, então, selecionar a opção desejada); e

(iv) B3: Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Opea Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 628ª". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

São Paulo, SP, 14 de setembro de 2026.

Securitizadora

Coordenador Líder

LASTRO

II | opea

Assessores Legais da Oferta

