

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 529ª (QUINGENTÉSIMA VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



EMPREENHIMENTOS

BRZ EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

no montante total de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIY38

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIY46

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIZ45

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/792

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/793

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/794

todos em 18 de dezembro de 2025

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "A-"

**Esta classificação foi realizada em 18 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A OPEA SECURITIZADORA S.A., 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 Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), e, ainda as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15; ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; e RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens de investimento junto aos Investidores (conforme definido no Prospecto Definitivo), sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), que foi registrada na CVM em 28 de maio de 2025, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 e em conformidade com a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 529ª (quingentésima vigésima nona) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("Oferta"), dos quais (i) 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da primeira série ("CRI 1ª Série"); (ii) 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da



segunda série (“**CRI 2ª Série**”); e (iii) 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da terceira série (“**CRI 3ª Série**” e, quando referidos em conjunto com os CRI 1ª Série e com os CRI 2ª Série, “**CRI**”), iniciando, portanto, a partir da presente data, o seu período de distribuição. Os CRI são todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de dezembro de 2025 (“**Data de Emissão**”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo (a) R\$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos CRI 1ª Série; (b) R\$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes aos CRI 2ª Série; e (c) R\$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes aos CRI 3ª Série, na Data de Emissão.

O público-alvo é composto exclusivamente por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários emitidos nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Três Séries, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 17 de novembro de 2025, conforme aditado, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11ª andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), conforme aditado (“**Escritura de Emissão de CCI**”), decorrentes da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em até três séries, da **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1.002, andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35300676611 (“**Devedora**”), nos termos e condições previstos no “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*”, celebrado em 17 de novembro de 2025, conforme aditado, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado (“**Termo de Emissão**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única (“**Notas Comerciais**”).

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Residencial”, “Concentrado”, “Apartamentos ou Casas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. **A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início de Distribuição Pública da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*” (“**Anúncio de Início**”) os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*”, celebrado em 17 de novembro de 2025, conforme aditado, entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA DA OFERTA E DE MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do **Prospecto Definitivo**, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções 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 Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **COORDENADOR LÍDER**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI BRZ - Oferta Pública de Distribuição da 529ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ EMPREEDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- **SECURITIZADORA**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

https://www.opecapital.com/ (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 529ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S.A.”, buscar no campo “Emissão” “529ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 18 de dezembro de 2025:

CRI 1ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/792.

CRI 2ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/793.

CRI 3ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/794.

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024, e as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	18/11/2025
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	18/11/2025
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	19/11/2025
4.	Início do Período de Reserva	26/11/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	15/12/2025
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	16/12/2025
7.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	17/12/2025

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	18/12/2025
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta Procedimento de Alocação	19/12/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em 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 sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. 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.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Anúncio de Início é 18 de dezembro de 2025



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

MATTOS FILHO

STOCHE FORBES

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.