

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª E 9ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 538ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BETON 01 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 62.312.083/0001-01
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

BETON 04 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 62.312.149/0001-63
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

BETON 02 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 62.312.110/0001-46
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

BETON 03 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 62.312.127/0001-01
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

BETON 05 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 62.312.177/0001-80
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

no montante total de

R\$ 1.735.635.000,00

(um bilhão, setecentos e trinta e cinco milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRRBRACRIY0
CÓDIGO ISIN DOS CRI Pré I: BRRBRACRIYU8
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: BRRBRACRIYV6

Nº DE REGISTRO DOS CRI DI I
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/688

Nº DE REGISTRO DOS CRI PRÉ I
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/689

Nº DE REGISTRO DOS CRI IPCA I
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/690

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRRBRACRIYW4
CÓDIGO ISIN DOS CRI Pré II: BRRBRACRIYX2
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: BRRBRACRIYY0

Nº DE REGISTRO DOS CRI DI II
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/691

Nº DE REGISTRO DOS CRI PRÉ II
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/692

Nº DE REGISTRO DOS CRI IPCA II
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/693

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI III: BRRBRACRIYZ7
CÓDIGO ISIN DOS CRI Pré III: BRRBRACRIZ03
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA III: BRRBRACRIZ11

Nº DE REGISTRO DOS CRI DI III
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/694

Nº DE REGISTRO DOS CRI PRÉ III
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/695

Nº DE REGISTRO DOS CRI IPCA III
EM 26 DE NOVEMBRO DE 2025:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/696

VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, 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 Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”) e 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, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“XP Investimentos” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”) e, ainda, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **ÁGORA CORRETORA DE**

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.950, 4º andar - São Paulo, SP, 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35 (**“Ágora”**), **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, CEP 06029-000, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 (**“Bradesco”**), **ITAÚ CORRETORA DE VALORES 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (**“Itaú”**) e **UNICRED DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua dezoito de novembro, nº 314, Navegantes, CEP 90240-040, inscrita no CNPJ sob o nº 53.899.051/0001-63 (**“Unicred”**), e quando em conjunto com Ágora, Bradesco e Itaú, os **“Participantes Especiais”** e, quando em conjunto com os Coordenadores, **“Instituições Participantes da Oferta”**), vêm a público, por meio deste anúncio de início (**“Anúncio de Início”**), comunicar, nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (**“Resolução CVM 160”**), o início da oferta pública de distribuição de 1.735.635 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais (**“CRI”**), em 9 (nove) séries (cada uma, uma **“Série”**) (**“CRI DI I”, “CRI Pré I”, “CRI IPCA I”, “CRI DI II”, “CRI Pré II”, “CRI IPCA II”, “CRI DI III”, “CRI Pré III” e “CRI IPCA III”**, respectivamente), da 538ª (quingentésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (**“Valor Nominal Unitário”**), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2025, o montante total de R\$1.735.635.000,00 (um bilhão, setecentos e trinta e cinco milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais) (**“Valor Total da Emissão”**), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e a Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (**“Resolução CVM 60”** e **“Oferta”**, respectivamente), nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries, em Classe Única, da 538ª (quingentésima trigésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por Beton 01 SPE S.A., Beton 02 SPE S.A., Beton 03 SPE S.A., Beton 04 SPE S.A. e Beton 05 SPE S.A. com Garantia Fidejussória da Cetus Participações S.A.”* celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 3 de novembro de 2025, conforme posteriormente aditado em 12 e em 25 de novembro de 2025 (**“Termo de Securitização”**), sendo (i) 385.410 (trezentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e dez) CRI DI I, equivalentes a R\$385.410.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões, quatrocentos e dez mil reais); (ii) 330.565 (trezentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e cinco) CRI Pré I, equivalentes a R\$330.565.000,00 (trezentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil reais); (iii) 197.071 (cento e noventa e sete mil, setenta e um) CRI IPCA I, equivalentes a R\$197.071.000,00 (cento e noventa e sete milhões, setenta e um mil reais); (iv) 96.631 (noventa e seis mil, seiscentos e trinta e um) CRI DI II, equivalentes a R\$96.631.000,00 (noventa e seis milhões, seiscentos e trinta e um mil reais); (v) 186.960 (cento e oitenta e seis mil, novecentos e sessenta) CRI Pré II, equivalentes a R\$186.960.000,00 (cento e oitenta e seis milhões, novecentos e sessenta mil reais); (vi) 135.190 (cento e trinta e cinco mil, cento e noventa) CRI IPCA II, equivalentes a R\$135.190.000,00 (cento e trinta e cinco milhões, cento e noventa mil reais); (vii) 165.155 (cento e sessenta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco) CRI DI III, equivalentes a R\$165.155.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais); (viii) 165.087 (cento e sessenta e cinco mil, oitenta e sete) CRI Pré III, equivalentes a R\$165.087.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões, oitenta e sete mil reais); e (ix) 73.566 (setenta e três mil, quinhentos e sessenta e seis) CRI IPCA III, equivalentes a R\$73.566.000,00 (setenta e três milhões, quinhentos e sessenta e seis mil reais), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

Os CRI são lastreados em 9 (nove) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (**“CCI”**) representativas dos Créditos Imobiliários devidos por **BETON 01 SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (**“CNPJ”**) sob o nº 62.312.083/0001-01, **BETON 02 SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 62.312.110/0001-46, **BETON 03 SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 62.312.127/0001-01, **BETON 04 SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 62.312.149/0001-63 e **BETON 05 SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 62.312.177/0001-80 (em conjunto, **“Devedores”**), decorrentes da aquisição das Ações com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis, formalizada por meio dos Contratos de Venda e Compra, adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão - Cajamar IV, do Contrato de Cessão - Duque de Caxias, do Contrato de Cessão - Embu I, do Contrato de Cessão - Embu II e do Contrato de Cessão - Guarulhos, celebrados em 3 de novembro de 2025, conforme posteriormente aditados em 12 e em 25 de novembro de 2025 (em conjunto, **“Contratos de Cessão”**), sendo certo que (a) os CRI DI I são lastreados nos Créditos Imobiliários DI I, representados integralmente pelas CCI DI I; (b) os CRI Pré I são lastreados nos Créditos Imobiliários Pré I,

representados integralmente pelas CCI Pré I; **(c)** os CRI IPCA I são lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I, representados integralmente pelas CCI IPCA I; **(d)** os CRI DI II são lastreados nos Créditos Imobiliários DI II, representados integralmente pelas CCI DI II; **(e)** os CRI Pré II são lastreados nos Créditos Imobiliários Pré II, representados integralmente pelas CCI Pré II; **(f)** os CRI IPCA II são lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II, representados integralmente pela CCI IPCA II; **(g)** os CRI DI III são lastreados nos Créditos Imobiliários DI III, representados integralmente pelas CCI DI III; **(h)** os CRI Pré III são lastreados nos Créditos Imobiliários Pré III, representados integralmente pelas CCI Pré III; e **(i)** os CRI IPCA III são lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA III, representados integralmente pela CCI IPCA III, sendo certo que a Emissora vinculou a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI por meio da celebração do Termo de Securitização.

Não serão constituídas garantias reais sobre os CRI, observado que as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários contam com garantia fidejussória outorgada pela **CETUS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, conjunto 501, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 46.406.093/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.598.075 (**"Cetus"** ou **"Fiadora"**), na forma de fiança, nos termos dos Contratos de Cessão.

Os CRI são 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, para os Investidores, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** "Corporativo", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX, **(ii) Concentração:** "Concentrado", uma vez que há concentração superior a 20% em relação ao Beton 01, Beton 02 e Beton 05, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX, **(iii) Tipo de Segmento:** "Logístico", considerando que os Imóveis são voltados à logística, centros de distribuição, armazenamento e logística, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "d", do referido Anexo Complementar IX, e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** "Compra e Venda", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando características deste papel sujeitas a alterações.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries, em Classe Única, da 538ª (quingentésima trigésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por Beton 01 SPE S.A., Beton 02 SPE S.A., Beton 03 SPE S.A., Beton 04 SPE S.A. e Beton 05 SPE S.A." (**"Prospecto Definitivo"**) ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2025" e "CRI BTG - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 538ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A." e então, clicar no documento desejado).

Coordenador: www.xpi.com.br (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI BTG - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries, em Classe Única, da 538ª (Quingentésima Trigésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Beton 01 SPE S.A., Beton 02 SPE S.A., Beton 03 SPE S.A., Beton 04 SPE S.A. e Beton 05 SPE S.A." e, então, clicar no documento desejado).

Emissora: <https://app.opecapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste *website*, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 538ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados).

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria", selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir o período de 31/10/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download").

B3: <http://www.b3.com.br> (nesta página, acessar "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 de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:

538ª (quingentésima trigésima oitava) - Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 538ª (quingentésima trigésima oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi registrada na CVM em 26 de novembro de 2025, sob os nos CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/688 para os CRI DI I, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/689 para os CRI Pré I, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/690 para os CRI IPCA I, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/691 para os CRI DI II, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/692 para os CRI Pré II, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/693 para os CRI IPCA II, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/694 para os CRI DI III, CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/695 para os CRI Pré III, e CVM/SRE/AUT/CRA/PRI/2025/696 para os CRI IPCA III.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM 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. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("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", também da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025.

O requerimento de Registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 4 de novembro de 2025.

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 ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	04/11/2025
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	05/11/2025
3.	Início do Período de Reserva	12/11/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/11/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/11/2025
6.	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/11/2025
7.	Concessão do registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	26/11/2025
8.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	27/11/2025
9.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias 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, a critério da Emissora, dos Devedores e dos Coordenadores. 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 Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

⁽⁴⁾ 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 "7.3" da seção "7 - Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 40 do Prospecto Definitivo.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e utilizados terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DOS DEVEDORES E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA 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, DOS DEVEDORES BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

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.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA DO PROSPECTO.

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 OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 12 DE NOVEMBRO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, OS DEVEDORES E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Anúncio de Início é 26 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS
DEVEDORES

MATTOS FILHO

COORDENADOR



AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR JURÍDICO
DOS COORDENADORES

PINHEIRO GUIMARÃES