

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 564ª EMISSÃO, EM CLASSE E SÉRIE ÚNICAS, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

No montante total de

R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais)

Classificação ANBIMA: (i) Categoria – Corporativos; (ii) Concentração - Concentrado; (iii) Tipo de Segmento – Imóvel comercial; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro – Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo.

Registro da Oferta na CVM em 05 de janeiro de 2026 sob o nº: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI /2026/002

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Em obtenção

Classificação de Risco: Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora devidamente registrada na 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 Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.7773.542/0001-22 ("Securitizadora") e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), comunica o início, na presente data, da oferta pública de 210.000 (duzentos e dez mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série e Classe Únicas da 564ª emissão da Securitizadora ("CRI" e "Oferta", respectivamente), pelo valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), submetida ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM nº 30", respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60") sob o regime de garantia firme de colocação.

Não haverá a possibilidade de aumento da quantidade de CRI ofertados por meio de lote adicional.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) cedidos pela **VGRI I 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, 3º andar, sala 32, bloco 2, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 53.741.227/0001-54 ("Cedente") sendo que Créditos Imobiliários são representados pelas respectivas cédulas de crédito imobiliário, fracionária e integral, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, descritas no "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*",

celebrado entre a Securitizadora 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, conforme aditado ("Escritura de Emissão das CCI").

Os Créditos Imobiliários são oriundos da: (i) parcela de securitização equivalente à R\$ 120.750.000,00 (cento e vinte milhões e setecentos e cinquenta mil reais) devida pelo **BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") em virtude da futura aquisição dos conjuntos de nº 41, 42, 51, 52, 61, 62, 91, 92, 101 e 102 do Edifício Cidade Jardim, objeto das matrículas nºs 183.984, 183.985, 183.986, 183.987, 183.988, 183.989, 183.994, 183.995, 183.996 e 183.997 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado Avenida Cidade Jardim, nº 803, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, CEP 01453-000 ("Imóveis"), nos termos do "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Nua Propriedade e Cessão Onerosa de Usufruto de Imóveis com Condições Suspensivas e Outras Avenças*" ("Compromisso"), incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso ("Créditos Imobiliários CCV"); e (ii) parcela de securitização, equivalente à R\$ 89.250.000,00 (oitenta e nove milhões, duzentos e cinquenta mil reais) devida pelo Fundo em virtude da aquisição dos Imóveis, nos termos do "*Instrumento de Obrigação de Pagar e Outras Avenças*" ("Instrumento de Obrigação de Pagamento", quando em conjunto com o Compromisso e com a Escritura Definitiva, simplesmente "Contratos Lastro"), incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Obrigação de Pagamento ("Créditos Imobiliários Obrigação de Pagamento" e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários CCV, simplesmente "Créditos Imobiliários").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 564ª Emissão, em Classe e Série Únicas, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pelo BGR Cidade Jardim Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização").

Adicionalmente, comunicam que foi realizada a definição da Remuneração dos CRI nesta data, qual seja, 05 de janeiro de 2026, tendo sido definido que incidirão, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI juros remuneratórios correspondentes a 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o disposto no Termo de Securitização, atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), observadas as regras estabelecidas no Termo de Securitização.

RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, não sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e do artigo 27, da Resolução CVM nº 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários" e suas regras e procedimentos, conforme em vigor.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA EM 05 DE JANEIRO DE 2026 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/ PRI /2026/002.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	23/12/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	24/12/2025
3.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Divulgação deste Anúncio de Início e Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	05/01/2026
4.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	06/01/2026
5.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	12/01/2026

6.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início
----	--	---

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	23/12/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	24/12/2025
3.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Divulgação deste Comunicado de Modificação da Oferta Divulgação do Anúncio de Início e Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	05/01/2026
4.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	06/01/2026
5.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	12/01/2026
6.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

- ⁽²⁾ O Aviso ao Mercado, este Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder.

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://opea.com.br/pt/> (neste website, clicar em "Emissões", buscar no campo "Emissões" por "564ª Emissão" e posteriormente em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta);
- **COORDENADOR LÍDER:** www.xpi.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 564ª Emissão, em Série e Classe Únicas da Opea Securitizadora S.A." e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <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" "**OPEA SECURITIZADORA S.A.**", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso documento).

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, junto (i) a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados"), após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes, em especial na Resolução CVM 60; sendo certo que os CRI não poderão ser negociados em mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes, em especial na Resolução CVM 60 não estão sendo cumpridos na data de registro da Oferta.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA 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, O DEVEDOR E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

OFERTA NÃO SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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 05 de janeiro de 2026.

SECURITIZADORA

||| opea

COORDENADOR LÍDER



Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.