

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO,
NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 548ª (QUINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

no montante total de

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

E PELA

ANCAR IC S.A.

E DEVIDOS PELA

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIZ86

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI CONCEDIDO EM 02 DE FEVEREIRO DE 2026 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/041
A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING)

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO, IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria S1 sob o nº 477, 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”) e ainda as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: (i) o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (ii) o **SAFRA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.638.542/0001-57; e (iii) o **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69 (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam, nesta data, por meio deste anúncio de encerramento (“Anúncio de Encerramento”), o encerramento da oferta de distribuição pública de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 548ª (quingentésima quadragésima oitava) emissão da Emissora (“CRI”), sendo que todos os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de janeiro de 2026 (“Data de Emissão” e “Emissão”, respectivamente).

Os CRI foram destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”), sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).



Os CRI são lastreados em créditos imobiliários (i) cedidos pela **BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo 1, Barra da Tijuca, CEP 22793-081, inscrita no CNPJ sob o nº 14.413.435/0001-72 ("**Botafogo**"), e pela **ANCAR IC S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo - parte, Barra da Tijuca, CEP 22793-081, inscrita no CNPJ sob o nº 08.011.767/0001-28 ("**Ancar IC**" e, em conjunto com a Botafogo, "**Companhias**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 30 de dezembro de 2025, entre as Companhias e a Securitizadora ("**Contrato de Cessão**"), sendo que referidos créditos são oriundos de determinados contratos de locação celebrados entre cada uma das Companhias e respectivos condôminos (cotitulares do domínio útil) e determinados locatários, conforme detalhados nos Anexo I do Contrato de Cessão ("**Contratos Lastro**" e "**Créditos Imobiliários Contratos Lastro**", respectivamente); e (ii) devidos pela Botafogo, oriundos de 13 (treze) notas promissórias cartulares emitidas pela Botafogo, para subscrição e integralização pela Securitizadora ("**Notas Promissórias**" e "**Créditos Imobiliários Notas Promissórias**", sendo os Créditos Imobiliários Contratos Lastro em conjunto com os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, "**Créditos Imobiliários**").

Os (i) Créditos Imobiliários Contratos Lastro Ancar IC são representados por 270 (duzentas e setenta) cédulas de crédito imobiliário fracionárias ("**CCI Ancar IC**"), emitidas sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 30 de dezembro de 2025, entre a **ANCAR IC** 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 instituição custodiante, conforme aditado em 09 de janeiro de 2026 ("**Escritura de Emissão de CCI Ancar IC**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente); (ii) Créditos Imobiliários Contratos Lastro Botafogo são representados por 112 (cento e doze) cédulas de crédito imobiliário integrais ("**CCI Botafogo**") emitidas sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 30 de dezembro de 2025, entre a Botafogo e a Instituição Custodiante, conforme aditado em 09 de janeiro de 2026 ("**Escritura de Emissão de CCI Botafogo**"); e (iii) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias são representados por 13 (treze) cédulas de crédito imobiliário integrais ("**CCI Notas Promissórias**", e, em conjunto com as CCI Ancar IC e as CCI Botafogo, as "**CCI**"), emitidas sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 30 de dezembro de 2025, entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias**" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Ancar IC e a Escritura de Emissão e CCI Botafogo, as "**Escrituras de Emissão de CCI**").

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados pela Emissora aos CRI, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 548ª (Quingentésima Quadragésima Oitava) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar IC S.A. e Devidos pela Botafogo Participações Ltda.*", celebrado em 30 de dezembro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI ("**Agente Fiduciário**"), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, conforme aditado em 07 de janeiro de 2026.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Encerramento que não estejam aqui definidos têm o significado a eles atribuídos no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 548ª (Quingentésima Quadragésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar IC S.A. e Devidos pela Botafogo Participações Ltda.*" ("**Prospecto Definitivo**").

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta considerados Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º, Capítulo I, Seção II do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), conforme em vigor nesta data ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), os CRI são classificados como: (i) **Categoria:** "**Corporativo**", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **Concentração:** "**Concentrado**", uma vez que cada uma das Companhias são devedoras de mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) **Tipo de segmento:** "**Shoppings e Lojas**", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "f", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) **Tipo de contrato com lastro:** "**Híbrido**", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos Lastro e das Notas Promissórias, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "d", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Os CRI foram ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, e destinados exclusivamente a Investidores Qualificados.

3. ESCRITURADOR

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira 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, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

4. DADOS FINAIS DA DISTRIBUIÇÃO

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo, nos termos do Anexo N da Resolução CVM 160:

Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas físicas	475	33.437
Clubes de investimento	–	–
Fundos de investimento	–	–
Entidades de previdência privada	–	–
Companhias seguradoras	–	–
Investidores estrangeiros	–	–
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	–	–
Instituições financeiras ligadas à Emissora e aos participantes do consórcio	1	366.563
Demais instituições financeiras	–	–
Demais pessoas jurídicas ligadas à Emissora e aos participantes do consórcio	–	–
Demais pessoas jurídicas	–	–
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à Emissora e aos participantes do consórcio	–	–
Outros	–	–
Total	476	400.000

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DISPENSOU A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DAS COMPANHIAS, DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO DOS CRI DISTRIBUÍDOS.

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

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS COMPANHIAS, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA, AO COORDENADOR LÍDER E AOS PARTICIPANTES ESPECIAIS NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Anúncio de Encerramento é 04 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

