

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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 E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**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 início (“**Anúncio de Início**”), o início da 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 todos os CRI 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.

Os CRI são destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, conforme aplicável, 13, da Resolução da CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme em vigor (“**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 em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, em vigor, 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**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente).

Os **(i)** Créditos Imobiliários Contratos Lastro Ancar IC (conforme abaixo definido) são representados por 270 (duzentas e setenta) cédulas de crédito imobiliário fracionárias ("**CCI Ancar IC**") a serem 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 (conforme abaixo definido) são representados por 112 (cento e doze) cédulas de crédito imobiliário integrais ("**CCI Botafogo**") a serem 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**") a serem 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 de 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 ("**Termo de Securitização**").

Conforme previsto no Termo de Securitização, foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, no qual foi apurado a demanda de mercado (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Procedimento de Bookbuilding**"), nos termos do "*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**"). Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início que não estejam aqui definidos têm o significado a eles atribuídos no Prospecto Definitivo.

**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 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 da Nota Promissória, 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 são 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 serão destinados exclusivamente a Investidores Qualificados.

## 3. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, da “*Lâmina 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.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora, a B3 ou com a CVM nos seguintes endereços:

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
<https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste *website*, acessar “Relações com o Mercado”, “emissões”, “pesquisar emissões”, informar o número do ativo ou nome da operação ou número da emissão, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
[www.xpi.com.br/](http://www.xpi.com.br/) (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Ancar - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 548ª (quingentésima quadragésima oitava) Emissão, em Série Única, 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.” e, então, clicar no documento desejado);
- **FUNDOS.NET (CVM E B3)**  
[www.gov.br/cvm](http://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” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 30/12/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos <sup>(1)</sup>	Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM, nos termos da Resolução CVM 160	30/12/2025
	Divulgação do Aviso ao Mercado, da primeira versão da Lâmina da Oferta e da primeira versão do Prospecto Preliminar	
2.	Início das Apresentações de Roadshow	31/12/2025
3.	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/01/2026
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta	
	Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar e da nova versão da Lâmina da Oferta	07/01/2026

Ordem dos Eventos	Eventos <sup>(1)</sup>	Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
5.	Início do Período de Desistência	08/01/2026
6.	Encerramento do Período de Desistência	14/01/2026
7.	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/01/2026
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/01/2026
9.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto Definitivo	02/02/2026
10.	Procedimento de alocação Data de Liquidação Financeira dos CRI	03/02/2026
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Definitivo.

<sup>(3)</sup> A negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral está sujeita também ao atendimento de determinadas condições previstas no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta” do 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.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DISPENSA 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 INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**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 A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

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

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS COMPANHIAS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.**

**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 Início é 02 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

