



**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DE CLASSE ÚNICA, EM 4
(QUATRO) SÉRIES, DA 533ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA TERCEIRA)
EMIÇÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, Categoria S1 | CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo, SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GELD - CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 44.813.172/0001-50
Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, Empresarial Moura Dubeux, sobreloja parte, bairro do
Pina
CEP 51.011-050, Recife, PE

e vinculados ao empreendimento



**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR283
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR291
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACIR2A9
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA QUARTA SÉRIE: BRRBRACIR2B7**

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) SOB OS N^{os} CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/090, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/091, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/092 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/093 FOI CONCEDIDO EM 3 DE MARÇO DE 2026 DE MARÇO DE 2026, POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9, INCISO I E §3º, DO ARTIGO 23, §1º, E DO ARTIGO 59, § 3º, INCISO VII, TODOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

DE ACORDO COM AS “REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS” DA ANBIMA, OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “RESIDENCIAL”, “CONCENTRADO”, “APARTAMENTOS OU CASAS”, “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **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/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), por meio do presente anúncio, comunicam, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o início da oferta pública de distribuição de 85.000 (oitenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, de classe única, em 4 (quatro) séries, da 533ª (quingentésima trigésima terceira) emissão da Emissora, nominativos e escriturais (“CRI”), sendo **(a)** 28.000 (vinte e oito mil) CRI da 1ª (primeira) série (“CRI da Primeira Série”); **(b)** 28.000 (vinte e oito mil) CRI da 2ª (segunda) série (“CRI da Segunda Série”); **(c)** 20.000 (vinte mil) CRI da 3ª (terceira) série (“CRI da Terceira Série”); e **(d)** 9.000 (nove mil) CRI da 4ª (quarta) série (“CRI da Quarta Série”), nos termos do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 533ª (Quingentésima Trigésima Terceira) Emissão, de Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Geld – Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 3 de março de 2026 entre a Emissora 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 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), lastreados em direitos creditórios

imobiliários, derivados das notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **GELD - CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, Empresarial Moura Dubeux, sobreloja parte, bairro do Pina, CEP 51.011-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.813.172/0001-50 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do estado de Pernambuco sob o NIRE 26202784292 (“Devedora”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada da Geld – Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 23 de fevereiro de 2026 (“Instrumento de Emissão” e “Oferta”, respectivamente). Os CRI têm valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI, na respectiva data de emissão dos CRI, quais sejam, **(a)** os CRI da Primeira Série, em 9 de fevereiro de 2026; **(b)** os CRI da Segunda Série, em 10 de fevereiro de 2026; **(c)** os CRI da Terceira Série, em 11 de fevereiro de 2026; e **(d)** os CRI da Quarta Série, em 12 de fevereiro de 2026, perfazendo o montante total de:

R\$ 85.000.000,00
(oitenta e cinco milhões de reais)

sendo que os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos investidores dos CRI, respeitado o previsto no Termo de Securitização e no “*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 533ª (Quingentésima Trigésima Terceira) Emissão, de Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Geld – Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 23 de fevereiro de 2026, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora e o Avalista (conforme definido no Instrumento de Emissão), conforme aditado (“Contrato de Distribuição”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) ou da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), em observância ao artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160 e ao previsto no Termo de Securitização.

Observados os termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, foi adotado procedimento de precificação para a definição da remuneração dos CRI.

Na forma do “*Código de Ofertas Públicas*” (“Código ANBIMA”) e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), ambos expedidos pela ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de até 7 (sete) dias, contados da divulgação do

anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

As etapas da Oferta estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Início do período de oferta a mercado	03/03/2026
2.	Conclusão do Procedimento de Precificação	16/03/2026
3.	Publicação do Comunicado ao Mercado	17/03/2026
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	18/03/2026
5.	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI	Até 31/03/2026
6.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação deste Anúncio de Início
7.	Início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais ⁽²⁾	Imediatamente após a divulgação do Anúncio de Encerramento

⁽¹⁾ 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, 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 deste Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, com possibilidade de negociação com a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”) apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. A negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendidos.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo - SP

<https://app.oepa.com.br/pt/emissoes> (neste *website*, clicar em “Pesquisar Emissões” e com o código ISIN “BRRBRACIR283”, “BRRBRACIR291”, “BRRBRACIR2A9” e “BRRBRACIR2B7”, clicar no quadro

da operação e posteriormente na caixa de seleção “Documentos” selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, documentos, avisos e comunicados da Oferta).

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, São Paulo – SP, CEP 04543-907
www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Vila Convida” - Oferta Pública de Distribuição da 533ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Geld - Consultoria e Empreendimentos Imobiliários LTDA.” e, então, clicar no documento desejado).

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro – RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo, SP

<https://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 em “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 “BRRBRACIR283”, “BRRBRACIR291”, “BRRBRACIR2A9” e “BRRBRACIR2B7” no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

<https://www.b3.com.br/pt-br/> (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, 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: 533ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da Oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 533ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.)

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 18 de março de 2026.

Coordenador Líder

