



COMUNICADO AO MERCADO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DE CLASSE ÚNICA, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 533ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO 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, 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.

Nos termos do disposto nos artigos 13, 61 e 69, caput, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **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”), no âmbito da oferta pública de distribuição de 85.000 (oitenta e cinco mil) certificado de recebíveis imobiliários, da 533ª (quingentésima trigésima terceira) emissão, de classe única, em 4 (quatro) séries, da Emissora (“CRI” e “Oferta”), respectivamente), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), **COMUNICAR**, nesta data, **(a)** que o Coordenador Líder concluiu o Procedimento de Precificação (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com os termos previstos na Cláusula 4.1., item (vi) 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, na qualidade de emissora dos CRI, 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente), sendo certo que por meio do Procedimento de Precificação foi definida a taxa final aplicável à Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) que, portanto, contará com juros remuneratórios correspondentes a **12,9017% (doze inteiros e nove mil e dezessete décimos de milésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme fórmula prevista no Termo de Securitização; e **(b)** a modificação no cronograma estimado da Oferta, que havia sido divulgado no Aviso ao Mercado, em 03 de março de 2026, o qual passará a vigorar conforme segue:

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 deste Comunicado ao Mercado	17/03/2026
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do 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

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
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.

Tendo em vista que até a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado não foram recebidas quaisquer intenções e/ou ordens de investimento dos potenciais investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM 30 (“Investidores Profissionais”), não haverá, portanto, a necessidade de abertura do prazo para desistência para os Investidores Profissionais que eventualmente tivessem aderido à Oferta, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

1. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Investidores Profissionais que desejarem obter exemplar do Termo de Securitização ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

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).

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).

CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, 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 “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 - BALCÃO B3

Praça Antônio Prado, nº 48, bairro 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: 533^a”. 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 533^a 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 ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“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”.

São Paulo, 17 de março de 2026.

Coordenador Líder



investment
banking

