ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,

DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE,

DA 551ª EMISSÃO, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-00, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GERAN CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA. E PELA GUEDES PEREIRA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

NO VALOR DE

R$ 120.000.000,00

(cento e vinte milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACIR0B1
Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/786, realizado em 17 de dezembro de 2025.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

1.1. A **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-00, inscrita no inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3° da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), que foi registrada a oferta pública de 120.000 (cento e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários, **da 1ª (primeira) série da 551ª emissão**, da Emissora ("**CRI 1ª Série**", "**Emissão 1ª Série**" e "**Oferta 1ª Série**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão 1ª Série**"), na data de emissão dos CRI 1ª Série, qual seja, 04 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**"), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta 1ª Série.

1.2. Os termos e condições da Emissão 1ª Série e da Oferta 1ª Série estão previstos no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 551ª da Opea Securitizadora S.A., lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Geran Construção, Incorporações e Imobiliária Ltda. e pela Guedes Pereira Construções e Incorporações Ltda."* ("**Termo**

ANÚNCIO DE INÍCIO

de Securitização"), celebrado em 01 de dezembro de 2025, posteriormente aditado, 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, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**").

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. A Oferta 1ª Série não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM com lastro em créditos devidos por devedor único que não se enquadre como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa (EFRF), destinada a investidores profissionais, definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA 1ª SÉRIE

3.1. Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta 1ª Série:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1][2]
1.	Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta 1ª Série na CVM Concessão do registro automático da Oferta 1ª Série pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início [3]	17/12/2025
2.	Data da Primeira Liquidação da Oferta 1ª Série [4]	18/12/2025
3.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias deste Anúncio de Início

[1] Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora. Nos termos do Art. 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM. No entanto, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta 1ª Série, 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.

[2] Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta 1ª Série, tal cronograma poderá ser alterado.

[3] Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta 1ª Série serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

[4] A Data de Liquidação da Oferta 1ª Série corresponde à 1ª (primeira) data de integralização, podendo os CRI 1ª Série ser integralizados em data posterior, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: *Categoria*. Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. *Concentração*. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras. *Tipo de Segmento*. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Loteamento", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. *Tipo de Contrato Lastro*. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.**

A data deste Anúncio de Início é 17 de dezembro de 2025.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER, A CVM OU A B3.

ANÚNCIO DE INÍCIO

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA 1ª SÉRIE PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA 1ª SÉRIE, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA 1ª SÉRIE É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI 1ª SÉRIE ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA 1ª SÉRIE ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E DA ANBIMA OU DE QUALQUER ENTIDADE REGULADORA OU AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI 1ª SÉRIE E À OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA 1ª SÉRIE E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA 1ª SÉRIE É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA À CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA 1ª SÉRIE NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI 1ª SÉRIE A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Securitizadora

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS

ANÚNCIO DE INÍCIO