

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 583ª EMISSÃO DA



Companhia Securitizadora – Categoria “S1” – CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP

lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

PLT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 64.790.666/0001-73

no montante total de

R\$ 191.930.000,00

(cento e noventa e um milhões e novecentos e trinta mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR2J0

A OFERTA DOS CRI FOI REGISTRADA, EM 18 DE MARÇO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/122.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e parágrafo 3º 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.**, companhia 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, Anexo Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo/SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), em conjunto com a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar, parte, bairro Pinheiros, CEP 05401-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público comunicar, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), que teve início o período de distribuição da oferta pública de 191.930 (cento e noventa e um mil e novecentos e trinta) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única (“**CRI**”), da 583ª emissão da Securitizadora, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de março de 2026, o valor total de R\$ 191.930.000,00 (cento e noventa e um milhões e novecentos e trinta mil reais) (“**Oferta**”), observados os termos e condições previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 583ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo PLT II Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“**Termo de Securitização**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários cedidos pela **PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS CONSOLIDAÇÃO LTDA.** (“**Cedente**”) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 13 de março de 2026, entre a Securitizadora, a Cedente e o PLT II Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“**Contrato de Cessão**” e “**Devedor**”, respectivamente”).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, do “**Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários**” atualmente em vigor, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**” e “**Código de Ofertas ANBIMA**”, respectivamente), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o Código de Ofertas ANBIMA e as “**Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas**” da ANBIMA, conforme em vigor (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**” e, quando em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, os “**Normativos ANBIMA**”).

Serão considerados “Investidores Profissionais” ou “Investidores” os investidores enquadrados na definição do artigo 11 e, conforme aplicável, do artigo 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento do registro da oferta à CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	18/03/2026
2	Data Limite para a Liquidação Financeira dos CRI	20/03/2026
3	Data Limite para Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações, suspensões ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, do Devedor 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, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **EMISSIONA:**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo/SP

Website: <https://app.oopa.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);

- **COORDENADOR LÍDER:**

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Av. Rebouças, 3507 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP, 05401-400

Website: <https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas/> (neste website, acessar “Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)”, clicar na 583ª emissão da Opea Securitizadora e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM):**

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ / Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <http://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, “BRRBRACIR2J0”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3):**

Endereço: Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2026 e buscar a “Emissão: 583ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2026 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

5. DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização, celebrado entre a Securitizadora 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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 08 de maio de 2025.

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

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

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 9º, INCISO I, E NO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, MAS NÃO O SUBSTITUEM.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “(A)”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO QUE, EM QUALQUER CASO, A NEGOCIAÇÃO DOS CRI DEVERÁ SEMPRE RESPEITAR AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, OBSERVADOS OS REQUISITOS MÍNIMOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME ELUCIDADO PELO ITEM 23 DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 10/2023/CVM/SRE, DE 28 DE SETEMBRO DE 2023.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO SUMÁRIO 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, A CVM E A ANBIMA NÃO REALIZARAM ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

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.

São Paulo, 18 de março de 2026.



COORDENADOR LÍDER



Classificação dos CRI. Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo”. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**