

"Este Anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários"

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 512ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Categoria "S1" – CVM nº 477
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

no valor total de
R\$ 75.000.000,00
(setenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN: BRRBRACRIZ52

Categoria: Residencial. **Concentração:** concentrado. **Tipo de segmento:** Apartamentos ou casas. **Tipo de contrato com lastro:** cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por



VASCOCIVITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/MF nº 02.951.160/0001-41

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM:
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/673, EM
19 DE NOVEMBRO DE 2025.**

**1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA
EMISSORA / OFERTANTE**

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 477, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Inscrição no Registro de Empresas ("NIRE") n.º 35300157648 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3 e 4, Bloco A, Asa Sul, CEP 70.092-900, por meio de sua Diretoria Executiva Rede de Atacado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Líder"), vêm a público **COMUNICAR** o início da oferta pública de distribuição de 75.000 (setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única ("CRI"), da 512ª (quingentésima décima segunda) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na data de emissão dos CRI, qual seja, 1º de novembro de 2025, perfazendo o montante total de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 512ª (Quingentésima Décima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,*

lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Vascocivitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.", celebrado em 18 de novembro de 2025, entre a Emissora, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, 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 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da Oferta dos CRI, e a **VASCOCIVITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Leopoldo, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Artur Correa da Silva, 185, Casa 01, bairro Campestre, CEP n.º 93046-750, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.951.160/0001-41, na qualidade de avalista ("Devedora").

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora no âmbito da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, no valor de até R\$75.000.000,000 (setenta e cinco milhões de reais), objeto de colocação privada ("Notas Comerciais"), nos termos do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Vascocivitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado nesta data, entre a Emissora e a Vascocivitas, por meio do qual os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora, tais como todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sendo certo que tais direitos creditórios serão representados pelas CCI, nos termos da Resolução CMN 5.118 e demais leis aplicáveis ("Direitos Creditórios Imobiliários").

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi submetida à análise prévia Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA") ou da CVM, tendo sido a Oferta registrada na CVM sob o rito de registro

automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários (i) de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM; e (ii) destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais").

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta:

Nº	Evento ⁽²⁾	Data ⁽¹⁾⁽³⁾
1	Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM	19/11/2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta e concessão do registro automático da Oferta	19/11/2025
3	Data máxima para a liquidação financeira da Oferta	25/11/2025
4	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 180 dias

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

NOS TERMOS DO ARTIGO 23, §1º E DO ARTIGO 9ª, INCISO I DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA É DESTINADA

EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA E DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A SECURITIZADORA OU COM A CVM.

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 À OFERTA, INCLUINDO SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

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

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

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

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

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

Coordenador Líder

