

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 572ª (QUINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela



ONE TF REBOUÇAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 42.188.933/0001-02
Rua Tabapuã n.º 81, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-901, São Paulo – SP

e devidos pelo

ASA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 62.935.643/0001-84
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, São Paulo – SP

NO VALOR DE:

R\$209.004.000,00

(duzentos e nove milhões e quatro mil reais)

CÓDIGO ISIN DA PRIMEIRA SÉRIE:

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 15 DE JANEIRO DE 2026,
SOB O N.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/020

A PRESENTE EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

VALOR MOBILIÁRIO E A OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, 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 de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em conjunto com o **ASA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 2.159, conjunto 52, Cerqueira Cesar, CEP 01.419-100, inscrita no CNPJ sob o nº 19.807.960/0001-96 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), comunicar, nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), o início do período de distribuição da oferta pública de distribuição de 209.004 (duzentos e nove mil e quatro) certificados de recebíveis imobiliários, da Primeira Série, em classe única, para distribuição pública da Primeira Série da 572ª (Quingentésima Septuagésima Segunda) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total na data de emissão, qual seja, 2 de janeiro de 2026 (“**Data de Emissão**”) de R\$209.004.000,00 (duzentos e nove milhões e quatro mil reais) na Primeira Série (“**Valor Total da Oferta**” e “**Oferta**”, respectivamente).

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade dos CRI foi definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI.

Os CRI estão sendo distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”, “**Investidores Profissionais**” ou “**Investidores**”), sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Oferta, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, do “**Código de Ofertas Públicas**”, em vigor desde 15 de julho de 2024, das “**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”, conforme em vigor, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”, “**Código ANBIMA**” e “**Regras e Procedimentos ANBIMA**”, respectivamente, e, em conjunto, “**Normativos ANBIMA**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários (“**Créditos Imobiliários**”) cedidos pela ONE TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (“**Cedente**”) e devidos pelo ASA Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário – FII (“**Devedor**”), no âmbito da “**Escritura Pública de Compra e Venda Com Pacto Adjecto de Alienação Fiduciária**”, celebrada entre a Cedente e o Devedor em 6 de novembro de 2025, com a interveniência de outras partes, por meio do qual a Cedente alienou determinados imóveis ao Devedor e, por consequência, passou a ser legítima titular de direitos creditórios imobiliários decorrentes do preço de aquisição de tais

imóveis. Por meio da assinatura do “*Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado nesta data (“Contrato de Cessão”), a Cedente cedeu, em definitivo, a totalidade dos Créditos Imobiliários de sua titularidade, enquanto a Emissora, por sua vez, adquiriu os Direitos Creditórios Imobiliários para vinculá-los aos CRI.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Classe Única, em Duas Séries, da 572ª (Quingentésima Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela One TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre a Emissora e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI, e seus eventuais aditamentos (“**Termo de Securitização**”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Corporativo; **(b) Concentração:** Concentrado, **(c) Tipo de Segmento:** Imóvel comercial e lajes corporativas; e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Outros.

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160.

A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos Normativos ANBIMA em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

DISPENSA DE PROSPECTO E LÂMINA

Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, sendo, portanto, dispensada a divulgação de prospecto e lâmina e a utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e §3º, e do artigo 23, §1º, ambos da Resolução CVM 160.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

| Ordem dos Eventos | Eventos ⁽¹⁾ | Data Prevista ^{(1) (3)} |
|-------------------|--|---|
| 1. | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM e Divulgação do Aviso ao Mercado | 22/12/2025 |
| 2. | Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) | 22/12/2025 |
| 3. | Início do Período de Reserva | 22/12/2025 |
| 4. | Encerramento do Período de Reserva | 12/01/2026 |
| 5. | Procedimento <i>Bookbuilding</i> | 12/01/2026 |
| 6. | Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 13/01/2026 |
| 7. | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM e Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾ | 15/01/2026 |
| 8. | Data de Liquidação da Oferta | 15/01/2026 |
| 9. | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾ | Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início |

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DAS DEVEDORAS, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

MAIORES INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, O DEVEDOR E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A data deste Anúncio de Início é 15 de janeiro de 2026



COORDENADOR LÍDER

