

ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 408ª (QUADRINGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, n.º 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000
São Paulo – SP

no montante total de
R\$ 70.000.000,00
(setenta milhões de reais)

LASTREADOS EM DEBÊNTURES SIMPLES DEVIDAS PELA

RÔGGA

RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA

CNPJ nº 08.486.781/0001-88
Rua Dona Francisca, nº 8.300, Bloco Ágora Mob, salas 301 a 307 e 311 a 313, Bairro Zona
Industrial Norte, CEP 89.219-600
Joinville – Santa Catarina

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIUG5

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/207, realizado em 15 de abril de 2025, concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”) 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 3/4, CEP 70.092-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, por meio sua Diretoria Executiva Rede de Atacado, situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 750, 13º andar, CEP 01310-908 ("Coordenador Líder" ou "Caixa"), por meio do presente anúncio, comunicam o início da oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, de 70.000 (setenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") todos nominativos e escriturais, em série única, perfazendo o montante total de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), da 408ª (quadringentésima oitava) Emissão da Emissora lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada ("Debêntures"), emissão de Debêntures da **RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Dona Francisca, nº 8.300, Bloco Ágora Mob, salas 301 a 307 e 311 a 313, Bairro Zona Industrial Norte, CEP 89.219-600, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.486.781/0001-88 e perante a JUCESC sob o NIRE 42300033308 ("Devedora", "Debêntures", "Oferta" e "Anúncio de Início"), para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Os CRI serão lastreados nas Debêntures, devidas pela Devedora por força do "*Instrumento Particular de Escritura da 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora*", celebrado entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão das Debêntures").

Classificação ANBIMA dos CRI. Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" referentes ao Código ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), os CRI são classificados como: (i) Categoria: residencial; (ii) Concentração: concentrados; (iii) Tipo de Segmento: apartamentos ou casas; e (iv) Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida.

Informações adicionais sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora, da CVM, da B3 e do Coordenador Líder, nos endereços abaixo:

(i) Emissora:

<https://www.opecapital.com> (neste website, acessar "Emissões", na sequência: e no campo "Pesquisar emissões" incluir o número "408", e apertar "enter" no teclado. Selecionar a Emissão e clicar em "Documentos", selecionar "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta).

(ii) Coordenador Líder:

Avenida Paulista, 750, 13º andar, CEP 01310-908 - São Paulo/SP

<https://www.caixa.gov.br/investimentos/ofertas-publicas/Paginas/default.aspx> (neste website escolher a oferta desejada e clicar no documento pertinente).

(iii) CVM:

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, 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 "BRRBRACRIUG5", 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 ao "Anúncio de Início").

(iv) B3:

www.b3.com.br/pt-br/ (neste website, acessar "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados" - "Saiba mais", selecionar "CRI", e no quadro direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "Informações Periódicas e Eventuais". Clicar em "Exibir Filtros" e no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACRIUG5", 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 ao "Anúncio de Início").

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 408ª (Quatringentésima Oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., vinculados a direitos creditórios imobiliários diversificados" celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17, de 09 de fevereiro de 2021.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização deste Anúncio de Início	15 de abril de 2025
2	Data de liquidação financeira dos CRI	23 de abril de 2025
3	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta dias) após a divulgação 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 Devedora, 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 nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(3) Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, no dia útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; e (b) a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

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, 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, COMBINADO COM O ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I, DA RESOLUÇÃO CVM 60.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

AINDA, 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, 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.

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

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

Coordenador Líder

