ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 409ª (QUADRINGENTÉSIMA NONA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., VINCULADOS A DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS CEDIDOS 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: BRRBRACRIU57

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/198, realizado em 11 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") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("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 3/4, CEP 70.092-900, por meio de sua Diretoria Executiva Rede de Atacado, situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 750, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Líder"), por meio do presente anúncio, comunicam o início da oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, de 65.000 (sessenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") todos nominativos e escriturais, em série única, perfazendo o montante total de R$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), da 409ª (quadringentésima nona) emissão da Emissora ("Oferta" e "Anúncio de Início", respectivamente), 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 em créditos imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário

Integrais a serem emitidas pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 28 de março de 2025, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, decorrentes dos direitos creditórios imobiliários **(i)** vincendos, que não sejam objeto de cobrança extrajudicial ou judicial ou objeto de qualquer processo, seja de revisão de valores, seja de outra natureza que comprometam o recebimento dos créditos; e/ou **(ii)** vencidos, que são objeto de cobrança extrajudicial ou judicial ou objeto de processo, em ambos os casos, devidos pelos Clientes (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), de forma irrevogável e irretratável, relativamente ao preço de aquisição e para aquisição dos Imóveis Comercializados (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de Compra e Venda (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), incluindo as respectivas remuneração e atualização monetária, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Clientes por força dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 28 de março de 2025, entre a **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, n° 8.300, Bloco Ágora Mob, salas 301 a 307 e 311 a 313, Bairro Zona Industrial Norte, CEP 89.219-600, inscrita no CNPJ sob o n° 08.486.781/0001-88 ("Rôgga" ou "Cedente") e a Emissora.

Classificação ANBIMA dos CRI. Nos termos das "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" referentes ao Código ANBIMA ("Regras do Código ANBIMA"), os CRI são classificados como: (i) Categoria: residencial; (ii) Concentração: pulverizados; (iii) Tipo de Segmento: apartamentos ou casas; e (iv) Tipo de contrato com lastro: financiamento imobiliário, cujo lastro seja oriundo de financiamento destinado a aquisição de imóveis.

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.opeacapital.com (neste website, acessar "Emissões", na sequência: e no campo "Pesquisar emissões" incluir o número "409", 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 "BRRBRACRIU57", 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 "BRRBRACRIU57", 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 409ª (Quadringentésima Nona) 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 e 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	11 de abril de 2025
2	Data de liquidação financeira dos CRI	17 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 Cedente, 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 definidos 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, 11 de abril de 2025.

Coordenador Líder

CAIXA

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA
Coordenadores de Ofertas Públicas