

**ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 603ª (SEXCENTÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA
DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP
Lastreados em créditos imobiliários devidos pela



DALL CONSTRUÇÕES LTDA.
CNPJ nº 11.306.970/0001-36
Sociedade Empresária Limitada
Avenida Osvaldo Reis, nº 3.281, Sala 1910, Bairro Praia Brava, CEP 88.306-003, Itajaí - SC

**NO MONTANTE TOTAL DE
R\$ 350.000.000,00**
(trezentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR3W1

A presente Oferta não contará com classificação de risco.

**REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA COMISSÃO
DE VALORES IMOBILIÁRIOS (“CVM”), EM 23 DE JUNHO DE 2026, SOB O NÚMERO
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/356**

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 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” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder” ou “Coordenador”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar, nos termos do disposto no artigo 59, §3º, 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 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única, da 603ª (sexcentésima terceira) emissão da Securitizadora (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de junho de 2026, o montante total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”) e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução”).

CVM 160”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 603ª (Sexcentésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Dall Construções Ltda.*” (“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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), conforme aditado e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela **DALL CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.281, Sala 1910, Bairro Praia Brava, CEP 88.306-003, cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 11.306.970/0001-36 (“Devedora”) decorrentes 4ª (quarta) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada da Devedora, emitidas nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (“Lei 14.195”), em favor da Emissora (“Notas Comerciais”), nos termos e condições previstos no “*Termo de Emissão da 4ª (Quarta) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada da Dall Construções Ltda.*” (“Termo de Emissão”), celebrado em 16 de junho de 2026, entre a Securitizadora, a Devedora, a **DALL PATRIMONIAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.281, Sala 1911 B, Bairro Praia Brava, CEP 88.306-003, cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 25.089.650/0001-86 (“Dall Patrimonial”), a **DALL DELFIM EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.281, Sala 1911 D, Bairro Praia Brava, CEP 88.306-003, cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 64.683.133/0001-92 (“Dall Delfim”), a **DALL BRAVA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.281, Sala 1911 C, Bairro Praia Brava, CEP 88.306-003, cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 53.553.811/0001-86 (“Dall Brava” e, em conjunto com a Dall Patrimonial e a Dall Delfim, os “Avalistas PJ”), o **WADIS DALL’OGLIO NETO**, brasileiro, casado em regime de separação de bens, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03952435850-DETRAN-SC, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 070.397.649-46 (“Sr. Wadis Dall”), a **JESSICA DALL’OGLIO FRASSON**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Felipe Dall, administradora, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04951428589-DETRAN-SC, inscrita no CPF sob o nº 075.597.489-10 (“Sra. Jessica Dall”), e a **MARINA DALL’OGLIO**, estadunidense, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 6.181.598, inscrita no CPF sob o nº 124.024.549-11 (“Sra. Marina Dall” e, em conjunto com o Sr. Wadis Dall e a Sra. Jessica Dall, “Avalistas PF” e, os Avalistas PF quando em conjunto com os Avalistas PJ, os “Avalistas”).

As Notas Comerciais são garantidas pela (i) garantia fidejussória na forma do aval a ser outorgada pelos Avalistas, conforme o Termo de Emissão; (ii) alienação fiduciária do terreno do Empreendimento Imobiliário (conforme definido no Termo de Securitização) e das futuras Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Securitização) do Empreendimento Imobiliário, conforme o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) do Terreno Dall Brava (conforme definido no Termo de Securitização), conforme “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva*”, a ser celebrada pela Dall Brava, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, bem como a Devedora, na qualidade de interveniente anuente; (iv) a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora, conforme o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado pela Dall Patrimonial, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como a Devedora, na qualidade de interveniente

anuente; (v) a cessão fiduciária de Direitos Creditórios Contratos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (vi) a cessão fiduciária das Contas Correntes Cedidas Fiduciariamente (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Contas Correntes em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (vii) endosso dos Seguros do Empreendimento (conforme definido no Termo de Securitização), mediante (a) celebração de termo de endosso, para fins do quanto previsto no art. 785, parágrafo primeiro, do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor; e, (b) realização, pela(s) seguradora(s) contratada(s), do endosso dos Seguros do Empreendimento nas referidas apólices; e (viii) Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização) e o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização).

Os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

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.

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: (a) Categoria: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO E DISPENSA DE LÂMINA E PROSPECTO DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 25, VIII, alínea “a” e do artigo 26 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código de Ofertas Públicas*” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em vigor na presente data (“Código ANBIMA”) e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor na presente data (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” e, em conjunto com o Código ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais” ou “Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, dispensada a apresentação de prospecto e lâmina para a Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I, e artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	17/06/2026
2.	Divulgação do Comunicado ao Mercado	19/06/2026
3.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início ⁽³⁾ Início da Oferta	23/06/2026
4.	Data de liquidação da Oferta	24/06/2026
5.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, 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.

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3 e da Emissora, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO.

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

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO SEGUNDO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

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

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA, À B3 E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS

São Paulo, 23 de junho de 2026



COORDENADOR LÍDER

