

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA

PLAZA SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

CNPJ nº 62.077.950/0001-71

no valor total de

RS\$40.000.000,00

(quarenta milhões de reais)

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 05 DE MAIO DE 2026, SOB O N° CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/085

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **PLAZA SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Felipe Cardoso, nº 1.127, Sala 301, Santa Cruz, CEP 23.520-571, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 62.077.950/0001-71, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o NIRE 33.214.169.577 (“**Emitente**”), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (Parte), 4º e 5º Andares, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 59, inciso II e parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início da oferta pública de distribuição de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão, da Emitente (“**Emissão**” e “**Notas Comerciais Escriturais**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 20 de abril de 2026, o montante total de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e, conforme aplicável, 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, e do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), conforme previsto no “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático de Distribuição, da Santa Cruz Empreendimentos e Participações SPE Ltda.*”, celebrado em 30 de abril de 2026, entre a Emitente e a

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário das Notas Comerciais Escriturais, a **J.A.F ADMINISTRAÇÃO DE BENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.476.687/0001-15, na qualidade de avalista pessoa jurídica, e os avalistas pessoas físicas definidos no referido instrumento, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Emissão**”).

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, e do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“**ANBIMA**”) ou da CVM, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários **(i)** representativos de dívida; **(ii)** destinados exclusivamente a Investidores Profissionais; e **(iii)** de emissão de companhia sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, sendo certo que a CVM não realizou análise prévia dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação atinentes à Oferta previstas na Resolução CVM 160 e no Termo de Emissão.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 05 de maio de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/085.

4. DISPENSA DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA

As Notas Comerciais Escriturais são ofertadas 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 parágrafo 3º, e do artigo 23, parágrafo 1º, ambos da Resolução CVM 160.

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma estimado abaixo:

	Evento ⁽²⁾	Data ⁽¹⁾
1	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	05/05/2026
2	Data de Liquidação Financeira das Notas Comerciais Escriturais	11/05/2026
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emitente 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, da Emitente e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações adicionais a respeito da Emissão, da Oferta, da distribuição e das Notas Comerciais Escriturais podem ser obtidas com o Coordenador Líder ou com a CVM.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, sob o Rito de Registro Automático, da Plaza Santa Cruz Empreendimentos e Participações SPE Ltda.” (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

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

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO INCISO “V” DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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 ÀS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMITENTE, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO SERÁ CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO NO ÂMBITO DA OFERTA PARA ATRIBUIR RATING ÀS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMITENTE, AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À EMITENTE, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM



Coordenador Líder

