

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 24.624.647/0001-52

Alameda Armenio Mendes, nº 66, Sala 2409 A, Bairro Aparecida

CEP 11.035-260

Cidade de Santos, Estado de São Paulo

no valor total de

R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Notas Comerciais Escriturais: BRMIRMNCM004

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 19 DE JUNHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/109.

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

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMITENTE

Nos termos do disposto do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a **MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, em fase operacional, com sede na Alameda Armenio Mendes, nº 66, Sala 2409 A, Bairro Aparecida, CEP 11.035-260, Cidade de Santos, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 24.624.647/0001-52 ("Emitente"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), vêm a público **ANUNCIAR** ("Anúncio de Início"), o início do período da oferta pública de distribuição, sob regime de garantia firme de colocação, da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da Emitente ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), de 150.000

(cento e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 10 de maio de 2026 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), estando sujeita ao rito de registro automático para ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e demais disposições aplicáveis ("Oferta"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, Para Distribuição Pública, Pelo Rito de Registro Automático, da Miramar Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 28 de maio de 2026, entre a Emitente, a **GMENDES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 25.189.946/0001-79 ("Gmendes" ou "Avalista") e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na condição de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário").

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) de valor mobiliário representativo de dívida; (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"); e (iii) cujo emissor não encontra-se registrado perante a CVM. A Oferta não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA"), da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	EVENTO ⁽¹⁾	DATA PREVISTA ⁽²⁾
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro automático da Oferta à CVM	03/06/2026
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	03/06/2026
3	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	19/06/2026
4	Divulgação deste anúncio de início da Oferta	19/06/2026

5	Data estimada da liquidação financeira das Notas Comerciais Escriturais	23/06/2026
6	Data-limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados 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 ("B3"), da Emitente e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.*

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos da Resolução CVM 160, as informações complementares sobre a distribuição das Notas Comerciais Escriturais e sobre a oferta poderão ser obtidas com a Emitente, Coordenador Líder, com a CVM e/ou com a B3.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONFORME ARTIGO 9º, INCISO I E ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, UMA VEZ QUE A OFERTA É DIRECIONADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA 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 ESCRITURAIS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM

JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMITENTE, DA AVALISTA, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM A CVM.

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

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

A data deste Anúncio de Início é de 19 de junho de 2026.



Coordenador Líder

