

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 624ª (SEISCENTÉSIMA VIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, DA CLASSE ÚNICA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05.433-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO XP LOGÍSTICO PRIME YIELD II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 271.000.000,00

(duzentos e setenta e um milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACIR4R9

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACIR4S7

Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACIR4T5

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/487, realizado em 06 de agosto de 2026.

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/488, realizado em 06 de agosto de 2026.

Registro da Oferta dos CRI 3ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/489, realizado em 06 de agosto de 2026.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

- 1.1. A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") 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 Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), que foi registrada em 06 de agosto de 2026 a oferta pública de 271.000 (duzentos e setenta e um mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 624ª (seiscentésima vigésima quarta) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 271.000.000,00 (duzentos e setenta e um milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 03 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão dos CRI**"), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

ANÚNCIO DE INÍCIO

- 1.2. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes do “*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*” a ser celebrado, entre outros, pelo **XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Cedente**”) e pelo **XP LOGÍSTICO PRIME YIELD II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Créditos Imobiliários**” e “**Devedor**”, respectivamente), nos termos do inciso §2º, artigo 20 da Lei nº 14.430.
- 1.3. Os Créditos Imobiliários são representados por cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitidas pela Emissora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de Instituição Custodiante (“**Instituição Custodiante**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
- 1.4. A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 624ª (Seiscentésima Vigésima Quarta) Emissão, da Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo XP Logístico Prime Yield II Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 31 de julho de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”), no qual estão estabelecidos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

- 2.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	06/08/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾	06/08/2026
3.	Data da Primeira Liquidação da Oferta	07/08/2026
4.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	Em até 180 dias da 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 Emissora e do Coordenador Líder.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Este anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”). O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

ANÚNCIO DE INÍCIO

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025 (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, uma vez que tem mais de 20% (vinte por cento) de seu lastro devidos pelo Devedor, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Logístico”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “d” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nos Créditos Imobiliários, que se enquadram na categoria de “Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A data deste Anúncio de Início é 06 de agosto de 2026.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER OU A CVM.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA E DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.



ANÚNCIO DE INÍCIO