

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, 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

Sendas Distribuidora S.A

CNPJ nº 06.057.223/0001-71

NO VALOR DE:

R\$ 276.000.000,00

(duzentos e setenta e seis milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR184

***CLASSIFICAÇÃO DE RISCO: O RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO PREPARADO POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO DEVERÁ SER EMITIDO EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS A CONTAR DA DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO.**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/837, EM 24 DE DEZEMBRO DE 2025

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria S1 sob o nº 477, 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**”), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nesta data, o início da distribuição pública, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”), de 276.000 (duzentos e setenta e seis e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da Emissora, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$276.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais) no âmbito da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Classe Única, em Série Única da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” (“**Termo de Securitização**”). Os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora único.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea “e” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea “b” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou do Termo de Securitização, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. - **BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO** ("B3"), conforme abaixo indicados:

- Coordenador Líder

www.xpi.com.br (neste website, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A." e, então, clicar no documento desejado).

- Emissora

<https://opea.com.br/pt> (neste website, pesquisar "Ofertas em Andamento" e selecionar "488ª emissão", e assim obter todos os documentos desejados).

- B3

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar a aba "CRI"; após, na aba "Sobre o CRI", selecionar "CRI Listados" e buscar pela "Opea Securitizadora S.A.", inserir o ano base de 2025 e buscar a "Emissão: 488ª" e, em seguida, na aba "Informações Relevantes", inserir o ano base de 2025 e no campo "Categoria" selecionar "Documentos da Oferta de Distribuição", localizar o documento desejado).

- CVM

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora S.A.", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 24 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/837. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), sendo, portanto, dispensada a utilização de Prospecto e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", e do artigo 27 da Resolução CVM 160.

Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora e será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas" expedido pela ANBIMA, e dos artigos 15 e 16 das Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento")

São considerados "Investidores Profissionais", os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início ^{(2) (3)}	24 de dezembro de 2025
2.	Procedimento de alocação Data de Liquidação da Oferta	29 de dezembro de 2025
3.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Em até 180 dias contados da publicação do Anúncio de Início.

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

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.

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 AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NO ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

OS CRI ADQUIRIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E COM O ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60, JUNTO (I) A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; (II) A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NOS ARTIGOS 12 E, CONFORME APLICÁVEL, 13 DA RESOLUÇÃO CVM 30, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. A NEGOCIAÇÃO ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL NÃO É PERMITIDA, UMA VEZ QUE OS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA REGULAMENTAÇÃO PERTINENTE, NA PRESENTE DATA, NÃO SE ENCONTRAM ATENDIDOS.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

A data deste Anúncio de Início é 24 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR

ASSESSOR JURÍDICO DOS CEDENTES

CESCON
BARRIEU

Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.