

ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA
566ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, DA CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora

Categoria S1 – Código CVM nº 477

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 35.765.907/0001-26

Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, CEP 05.410-002, São Paulo - SP

NO VALOR DE:

R\$ 125.500.000,00

(cento e vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR0P1

**REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/790 EM 18 DE
DEZEMBRO DE 2025**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: concentrado

Classificação de Risco: os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.

VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

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.**, companhia securitizadora, com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“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 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.157.648 (“Securitizadora”), em conjunto com a instituição intermediária **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado

de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29º e 30º andares, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“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” da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de 125.500 (cento e vinte e cinco mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários, da 566ª (quingentésima sexagésima sexta) emissão da Securitizadora, da classe única, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 125.500.000,00 (cento e vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais) no âmbito da Oferta.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, do artigo 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”), em observância ao previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 566ª (Quingentésima Sexagésima Sexta) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Golgi Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 10 de dezembro de 2025, conforme em vigor (“Termo de Securitização”), firmado entre a Emissora 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.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários oriundos da “*Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*” celebrada em 24 de janeiro de 2025 entre o **NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.495.165/0001-42 (“Cedente”) e o **GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.765.907/0001-26 (“Devedor”), lavrada no Livro nº 11.744, página 307 – AM – primeiro traslado, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, os quais foram cedidos no âmbito do “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 10 de dezembro de 2025 entre o Cedente, o **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 e a Securitizadora.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 566ª (Quingentésima Sexagésima Sexta) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Golgi Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada*” (“Anúncio de Início”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Nos termos do Anexo Complementar IX Capítulo I, Seção II, artigo 4º às Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais, os CRI serão classificados como: (a) Categoria: “Corporativo”; (b) Concentração: “Concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelo Devedor”; (c) Segmento: “Logístico”; e (d) Lastro: “Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo”.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 18 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/790.

A Oferta não foi 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 exclusivamente a Investidores Profissionais, sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina da Oferta 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.

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⁾	18/12/2025
2.	Data da Liquidação da Oferta	19/12/2025 ⁽⁴⁾
3.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. 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 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.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA A, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOCÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITuíDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E 23, §1º, E DO ARTIGO 57, §1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

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”.

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.

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

A data deste Anúncio de Início é 18 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

