

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

**ANÚNCIO DE INÍCIO  
DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª E DA 2ª SÉRIE DA 420ª (QUADRINGENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO, EM  
CLASSE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Categoria S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, Conjunto 12

CEP 01455-000, São Paulo - SP

**no Valor Total de R\$ 80.000.000,00  
(oitenta milhões de reais)**

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela**

**STELLANTIS AUTOMÓVEIS BRASIL LTDA.**

CNPJ nº 16.701.716/0001-56

Avenida Contorno, nº 3.455, Paulo Camilo

CEP 32.669-900, Betim - MG

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIWV0**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIWW8**

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM EM 08 DE AGOSTO DE 2025**

**REGISTRO DOS CRI 1ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/447**

**REGISTRO DOS CRI 2ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/448**

**PROCESSO CVM Nº SRE/2171/2025**

**1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE**

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, sob o nº 27, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 12, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de

distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, CEP 01453-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 (“Coordenador”), comunicam por meio deste Anúncio de Início (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 59, §3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o início da distribuição pública, registrada automaticamente perante a CVM, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição destinada a investidores profissionais (“Oferta”), de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 1ª e da 2ª série da 420ª (quadringentésima vigésima) emissão, em classe única (“Emissão”) (“CRI”), com valor nominal unitário, na data de emissão dos CRI, qual seja, 8 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60” e “Oferta”, respectivamente).

Para fins de classificação ANBIMA os CRI são classificados como: Industrial/Concentrado/Contrato de Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início de Distribuição Pública da 1ª e da 2ª Série da 420ª (Quadringentésima Vigésima) Emissão, em Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora 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 da 1ª e da 2ª Série da 420ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Stellantis Automóveis Brasil Ltda.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora 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, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, em 5 de agosto de 2025.

## **2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA**

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

## **3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO**

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 (conforme definido abaixo).

Os CRI são distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais. São considerados “Investidores Profissionais” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), e que, adicionalmente, atestem

por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais").

#### 4. CRONOGRAMA DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta<sup>(1) (2)</sup>:

|   |                                                                            |                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM                     | 16/07/2025                                                           |
| 2 | Obtenção do registro da Oferta na CVM.<br>Divulgação do Anúncio de Início. | 08/08/2025                                                           |
| 3 | Primeira Data de Liquidação Financeira.                                    | 12/08/2025                                                           |
| 4 | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta           | Em até 180 dias<br>contados da<br>divulgação do Anúncio<br>de Início |

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será divulgada por meio de comunicado publicado nos websites da Emissora, da CVM e da B3

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR OU COM A CVM.**

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

**A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, 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.**

**AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.**

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO” PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

A data deste Anúncio de Início é 08 de agosto de 2025.



**ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA**

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN