

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 510ª  
(QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477 - Categoria S1  
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648  
Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**SÃO BENEDITO**

**SÃO BENEDITO S.A.**

CNPJ nº 37.517.596/0001-01 | NIRE 5130002084-0 | Companhia Fechada  
Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Sala 1, Bosque da Saúde, CEP 78050-020, Cuiabá - MT

**NO MONTANTE TOTAL DE**

**R\$ 150.000.000,00**

(cento e cinquenta milhões de reais)

**Código ISIN dos CRI: BRRBRACRA868**

**Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.**

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE  
PELA CVM EM 12 DE DEZEMBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/770.**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

**1.1.** Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 44”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), em conjunto com a **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76, na qualidade de Coordenador Líder (“Coordenador Líder”), vêm a público **COMUNICAR**, nesta data, por meio deste Anúncio de Início (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública da 510ª (quingentésima décima) emissão da Securitizadora, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja 28 de novembro de 2025 (“Data de Emissão”), de 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), perfazendo o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”).

**1.2.** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são (i) 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada da **SÃO BENEDITO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01 (“Devedora”), da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI (“Créditos Imobiliários” e “Notas Comerciais Escriturais”, respectivamente), nos termos previstos no “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.”, celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (conforme definidos abaixo) (“Termo de Emissão”); e (ii) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária (“CCI”), emitida pela Securitizadora por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 29 de outubro de 2025 entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

**1.3.** A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).

**1.4.** Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

1.5. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 510ª (Quinquagésima Décima) Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*” divulgado em 12 de dezembro de 2025 (“**Prospecto Definitivo**”).

## 2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. A Oferta não esteve 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 qualificados (“**Investidores Qualificados**”), sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160.

2.2. Ainda, a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “*Código de Ofertas Públicas*” e as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

## 3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

3.1. A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 12 de dezembro de 2025, sob o nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/770**.

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

4.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data prevista <sup>(2) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	30 de outubro de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ).	30 de outubro de 2025
3.	Início do Período de Reserva.	05 de novembro de 2025
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado. Divulgação da 2ª versão do Prospecto Preliminar. Abertura do Primeiro Período de Desistência.	24 de novembro de 2025
5.	Encerramento do Primeiro Período de Desistência.	28 de novembro de 2025
6.	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado. Divulgação da 3ª versão do Prospecto Preliminar. Abertura do Segundo Período de Desistência.	03 de dezembro de 2025
7.	Encerramento do Segundo Período de Desistência Encerramento do Período de Reserva.	10 de dezembro de 2025
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	11 de dezembro de 2025
9.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	11 de dezembro de 2025
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	12 de dezembro de 2025
11.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	15 de dezembro de 2025
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Aviso ao Mercado. O Aviso ao Mercado, deste 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.

<sup>(2)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

**Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Definitivo.**

## 5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

**5.1.** Os investidores que desejarem obter exemplar do Aviso ao Mercado, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 510ª (Quinquagésima Décima) Emissão, em série única, da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora:** <https://app.oepa.com.br/pt/emissoes> (neste website, filtrar o campo “Emissões” por “CRI São Benedito”, acessar a referida emissão, clicar em “Documentos” e depois selecionar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website pesquisar por “CRI São Benedito - 510ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora” e então, localizar o documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos.NET):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Opea Securitizadora”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRA868”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS AVALISTAS, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA 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, DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI E DOS AVALISTAS, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

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

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.**

A data deste Anúncio de Início é 12 de dezembro de 2025.



Coordenador Líder



Investment  
Bank