

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

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

no montante total de

R\$ 247.175.000,00

(duzentos e quarenta e sete milhões,
cento e setenta e cinco mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo



BRESCO

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

Avenida das Américas nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

(devedor único)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIROA3

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI CONCEDIDO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/829

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA

PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "br.AA+(sf)"*

*Esta classificação foi realizada em 22 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações

VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO, IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a CVM 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder") e o **BANCO BRADESCO BBI 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 1.309, 5º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores" comunicam, nesta data, por meio deste anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento"), o encerramento da oferta de distribuição pública de 247.175 (duzentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Emissora ("CRI"),

sendo que todos os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 (“**Data de Emissão**” e “**Emissão**”, respectivamente).

Os CRI foram destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”), sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários relativos a determinadas parcelas devidas pelo **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”) e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81 (“**Devedor**”) referentes ao preço de aquisição (i) das quotas do **BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.349.537/0001-36 (“**Bres Viracopos**”), que foram vendidas pelo **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 35.755.232/0001-34 (“**FII Coinvest**”) e pelo **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57 (“**FII Growth**” e, em conjunto com o FII Coinvest, os “**Cedentes**”), para o Devedor, no âmbito do “*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*” firmado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, na qualidade de vendedores, o Devedor, na qualidade de comprador e o **BRES VIRACOPOS**, na qualidade de interveniente anuente, conforme alterado de tempos em tempos (“**Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos**”), por meio do qual os Cedentes se obrigaram a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão do **BRES VIRACOPOS**; e (ii) das quotas do **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76 (“**Bresco Simões Filho**” e, em conjunto com o Bres Viracopos, as “**Sociedades**”), que foram vendidas pelo FII Growth para o Devedor, no âmbito do “*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*” firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o FII Growth, na qualidade de vendedor, o Devedor, na qualidade de comprador e o Bresco Simões Filho, na qualidade de interveniente anuente, conforme alterado de tempos em tempos (“**Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho**” e, em conjunto com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, os “**Contratos de Compra e Venda**”), por meio do qual o FII Growth se obrigou vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão da Bresco Simões Filho. Os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Compra e Venda, bem como seguros, despesas, custas, honorários, e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes, conforme descritos no Anexo I do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, o Devedor e a Emissora, conforme alterado de tempos em tempos (“**Contrato de Cessão**”), foram cedidos, pelos Cedentes à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão (“**Créditos Imobiliários**”).

Os Cedentes e o Devedor concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários (“**Operação de Securitização**”), nos termos dos respectivos Contratos de Compra e Venda. Em virtude da Operação de Securitização, os Cedentes cederam e a Emissora adquiriu os Créditos Imobiliários, com o propósito de emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, na forma escritural, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“**Escríptura de Emissão de CCI**”), datado de 01 de dezembro de 2025, conforme alterado de tempos em tempos, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”).

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados pela Emissora aos CRI, conforme o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, firmado em 01 de dezembro de 2025, conforme alterado de tempos em tempos, entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“**Termo de Securitização**”). Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor (devedor único).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Encerramento que não estejam aqui definidos têm o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**”).

Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) **Categoría:** “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **Concentração:** “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) **Tipo de segmento:** “Logístico”, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “d”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) **Tipo de contrato com lastro:** “Compra e Venda”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, não estava sujeita à análise prévia da CVM por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM com lastro em créditos devidos por devedor único que não se enquadre como EFRF, destinada exclusivamente a investidores Qualificados. Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI.

ESCRITURADOR

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

DADOS FINAIS DA DISTRIBUIÇÃO

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo, nos termos do Anexo N da Resolução CVM 160:

Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas físicas	1.588	247.175
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	-	-
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-
Investidores estrangeiros	-	-
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	-	-
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e aos participantes do consórcio	-	-
Outros	-	-
Total	1.588	247.175

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DISPENSOU 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 ENCERRAMENTO, 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 DISTRIBUÍDOS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRIÇÕES NO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, O DEVEDOR, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA, AOS COORDENADORES E AOS PARTICIPANTES ESPECIAIS E NA SEDE DA CVM E DA B3.

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



COORDENADORES



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR

AGENTE FIDUCIÁRIO

