

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 DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 485ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM
CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, Categoria S1 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001 - São Paulo - SP

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 34.355.513/0001-37

Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Edifício Paineira B2, Parque da Cidade, Vila Gertrudes,
CEP 04794-000 - São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 187.000.000,00

(cento e oitenta e sete milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIYH5

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM
EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/676**

Nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Lajes Corporativas”, “Contrato de Locação”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do disposto no artigo 76, 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 S1 perante a CVM, 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 (“**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre A – 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 (“**Coordenador Líder**”), e ainda, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, (i) Banco Bradesco S.A. (CNPJ nº 60.746.948/0001-12); (ii) Banco BTG Pactual S.A. (CNPJ nº 30.306.294/0001-45); (iii) Itaú Corretora de Valores S.A. (CNPJ nº 61.194.353/0001-64); (iv) RB

Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ nº 89.960.090/0001-76); (v) UBS (Brasil) Corretora de Valores S.A. (CNPJ nº 61.809.182/0001-30); e (vi) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 02.332.886/0011-78) (“**Participantes Especiais**”), vêm a público, por meio deste anúncio de encerramento (“**Anúncio de Encerramento**”), comunicar o encerramento da oferta pública de distribuição, registrada perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, de 187.000 (cento e oitenta e sete mil) certificados de recebíveis imobiliários da 485ª (quadringentésima octogésima quinta) emissão da Emissora, em classe única, em série única, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de novembro de 2025, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 187.000.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais) (“**CRI**”), realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários oriundos de contrato de locação celebrado pela **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Edifício Paineira B2, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.355.513/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35300539150, na qualidade de locadora (“**Cedente**”) com o **Ebazar.com.br Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3003 – Parte A – Bonfim, CEP 06.233-903, inscrito no CNPJ sob o nº 03.007.331/0001-41, na qualidade de locatário, relacionado à locação de imóvel comercial (“**Contrato de Locação**”), o qual inclui a totalidade dos créditos decorrentes do respectivo aluguel, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação (“**Créditos Imobiliários**”), cedidos para a Emissora nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*”, celebrado entre a Cedente e a Emissora em 13 de novembro de 2025. Os Créditos Imobiliários são representados por uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real, emitida pela Emissora.

2. ESCRITURADOR

A instituição contratada para prestação de serviços de escriturador 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, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

3. DADOS FINAIS DE DISTRIBUIÇÃO

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

Investidor	Subscritores	Quantidade subscrita e integralizada
Pessoas naturais	748	132.381
Clubes de investimento	0	0
Fundos de investimento	0	0
Entidades de previdência privada	0	0
Companhias seguradoras	0	0
Investidores estrangeiros	0	0
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	1	54.584
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	0	0
Demais instituições financeiras	0	0
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	0	0
Demais pessoas jurídicas	1	35

Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	0	0
Total	750	187.000

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Encerramento, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização da 485ª (Quadringentésima Octogésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela IBC Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 15 de outubro de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, conforme aditado em 13 de novembro de 2025 e em 17 de novembro de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

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

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA FOI DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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 ENCERRAMENTO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A CVM E/OU COM A B3.

A data deste Anúncio de Encerramento é 21 de novembro de 2025.

COORDENADOR LÍDER

