

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 584ª (QUINGENTÉSIMO OCTOGÉSIMO QUARTO) EMISSÃO, EM CLASSE E SÉRIE ÚNICAS, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF

JHSF MALLS S.A.

Sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM
Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, primeiro subsolo, cidade de São Paulo, estado de
São Paulo
CNPJ sob nº 07.859.510/0001-68

no montante total de,

R\$ 425.000.000,00

(quatrocentos e vinte e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR218

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SOB O N.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/080, realizado em 26 de fevereiro de 2025.

NÃO FOI E NÃO SERÁ CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DE FORMA QUE OS CRI NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: DEVEDOR ÚNICO

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II, 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, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na categoria "S1", sob o n.º 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 de Pessoas Jurídicas 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 NIRE nº 35.300.157.648 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, no 3.507, 1º andar, parte, bairro Pinheiros, CEP 05.401-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 ("Coordenador Líder"), vêm a público, nesta data, por meio deste anúncio de início, comunicar o início da oferta pública de distribuição de 425.000 (quatrocentos e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em classe e série únicas ("CRI"), da 584ª (quingentésima octogésima quarta) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 425.000.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Oferta", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 584ª (Quingentésima Octogésima Quarta) Emissão, em Classe e Série Únicas, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Malls S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).

Os CRI são lastreados em títulos de dívida representativos de créditos imobiliários, emitidos nos termos da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, de emissão da **JHSF MALLS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, primeiro subsolo, administração do Shopping Cidade Jardim (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 07.859.510/0001-68, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.328.400 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da JHSF MALLS S.A.*", celebrado em 23 de fevereiro de 2026 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, na qualidade de fiadora ("Fiadora") e a Emissora, na qualidade de única debenturista das Debêntures ("Escritura de Emissão" e "Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única das Debêntures.

Exceto quando especificamente definidos neste "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única da 584ª (Quingentésima Octogésima Quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Malls S.A.*" ("Anúncio de Início"), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, sendo, portanto, dispensada a apresentação de prospecto e lâmina da Oferta, da Resolução CVM 60, do "*Código de Ofertas Públicas*", das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e "*Regras e Procedimentos de Deveres Básicos*", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("*ANBIMA*"), atualmente em vigor ("*Código ANBIMA*", "*Regras e Procedimentos ANBIMA*" e "*Regras e Procedimento de Deveres Básicos*"), bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta dos CRI foi registrada automaticamente perante a CVM em 26 de fevereiro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/080.

4. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido e Concessão de Registro Automático da Oferta na CVM	26/02/2026
	Divulgação deste Anúncio de Início	
2.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	Até 27/02/2026 ⁽²⁾
	Procedimento de Alocação	
3.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações 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 interpretada 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. 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.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o Termo de Securitização da Oferta.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Termo de Securitização, do *"Sumário de Securitização da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 584ª (Quingentésima Octogésima Quarta) Emissão, em Classe e Série Únicas, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JHSF Malls S.A."* (*"Sumário de Securitização"*), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **COORDENADOR LÍDER**

GALÁPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

<https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas/> (neste website, acessar "Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)", clicar na 584ª emissão da Opea Securitizadora e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

- **SECURITIZADORA**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste website, acessar "Relações com o Mercado", "emissões", "pesquisar emissões", informar o número do ativo ou nome da operação ou número da emissão, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Termo de Securitização" e buscar pela "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" "584ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

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

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

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

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

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO.

O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, A FIADORA OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO, JUNTO À EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER, E NA SEDE DA CVM.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i) Categoria:** “Corporativo”; **(ii) Concentração:** “Concentrados”; **(iii) Tipo de Segmento:** “Shopping”; e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. A classificação acima

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

A data deste Anúncio de Início é 26 de fevereiro de 2026



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA

JHSF

AGENTE FIDUCIÁRIO

