

"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 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 76 e do Anexo M da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"),

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 **GALÁPAGOS 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 encerramento, comunicar o encerramento 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.

A Oferta consistiu na distribuição pública dos CRI sob o rito automático e, portanto, não foi sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, 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.

Exceto quando especificamente definidos neste "Anúncio de Encerramento 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 Encerramento"), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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.

2. COORDENADOR LÍDER E INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS ENVOLVIDAS NA DISTRIBUIÇÃO

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, que atuou na qualidade de coordenador líder da Oferta. A Oferta não contou com a participação de participantes especiais.

3. ESCRITURADOR

Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Parte, CEP 04.538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4. 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.

5. 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:

CRI

Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de CRI
Pessoas Naturais	0	0
Clubes de Investimento	0	0
Fundos de Investimento	1	425.000
Entidades de Previdência Privada	0	0
Companhias Seguradoras	0	0
Investidores Estrangeiros	0	0
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	0	0
Instituições Financeiras Ligadas à Emissora e/ou às Instituições Intermediárias da Oferta	0	0
Demais Instituições Financeiras	0	0
Demais Pessoas Jurídicas ligadas à Emissora e/ou às Instituições Intermediárias da Oferta	0	0
Demais Pessoas Jurídicas	0	0
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais Pessoas Ligadas à Emissora e/ou às Instituições Intermediárias da Oferta	0	0
Total	1	425.000

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Assim, não houve limitação à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICOU, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DA FIADORA DO LASTRO DOS CRI.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI REGISTRADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

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, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER, E NA SEDE DA CVM.

NÃO FOI E NÃO SERÁ CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DE FORMA QUE OS CRI NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE ANÁLISE DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (*RATING*) POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO SOBRE OS CRI” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

A data deste Anúncio de Encerramento é 02 de março de 2026



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA

JHSF

AGENTE FIDUCIÁRIO

