

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 463ª (QUADRINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR RBR MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 131.239.000,00

(cento e trinta e um milhões, duzentos e trinta e nove mil reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIXH7

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIXI5

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/518**, realizado em 15 de setembro de 2025.

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/519**, realizado em 15 de setembro de 2025.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

- 1.1. A **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”) em conjunto com a **Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada em 11 de setembro de 2025 a oferta pública de 131.239 (cento e trinta e um mil, duzentos e trinta e nove) certificados de recebíveis imobiliários, da 463ª (quadringentésima sexagésima terceira) emissão, em duas séries, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 131.239.000,00 (cento e trinta e um milhões, duzentos e trinta e nove mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de setembro de 2025 (“**Data de Emissão dos CRI**”), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.
- 1.2. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários devidos pelo **RBR Malls Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.009.610/0001-69 (“**Devedor**” ou “**Fundo**”) no *Contrato de*

ANÚNCIO DE INÍCIO

Compra e Venda de Quotas, por meio do qual a **Iguatemi PPPH Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.345.290/0001-58 ("**Iguatemi PPPH**"), se comprometeu a vender ao Fundo a totalidade das quotas sociais da **Iguatemi PH Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.171.200/0001-39 ("**Sociedade**"), que é titular de 7% (sete por cento) do "Shopping Pátio Higienópolis", empreendimento localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Higienópolis, Nº 618, Higienópolis, CEP 01238-000, São Paulo, São Paulo, correspondente ao empreendimento principal e à sua expansão, objeto das matrículas nos 97.202 até 97.445, nos 66.322, 98.107 e 111.344, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP ("**Shopping Higienópolis**" e "**Fração Ideal do Shopping Higienópolis**", respectivamente), os quais foram cedidos pela Cedente à Securitizadora, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado em 03 de setembro de 2025 entre a Iguatemi PPPH, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Fundo, na qualidade de devedor ("**Contrato de Cessão**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

- Os Créditos Imobiliários são representados por cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitidas pela Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, 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.
- A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª (quadragesésima sexagésima terceira) Emissão, em Duas Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela RBR Malls Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 03 de setembro de 2025, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), no qual estão estabelecidos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

- A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

- Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽³⁾⁽⁴⁾
1.	Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	15/09/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾	15/09/2025
3.	Data da Primeira Liquidação da Oferta	Até 17/09/2025
4.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	Em até 180 dias da divulgação deste Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

ANÚNCIO DE INÍCIO

- ⁽³⁾ Este anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).
- ⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”). O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Shopping e lojas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nos Créditos Imobiliários, que se enquadra na categoria “Compra e Venda”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A data deste Anúncio de Início é 15 de setembro de 2025.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER OU A 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 E DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

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



ANÚNCIO DE INÍCIO