

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 20494
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 | NIRE 35.300.095.618
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 535.000.000,00

(quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACIR3P5

Classificação de Risco Definitivo da Emissão dos CRI realizada pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: “AAAsf(bra)”

**Esta classificação foi realizada em 22 de junho de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações*

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor único

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”)
EM 22 DE JUNHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/348.**

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” sob o número 477, 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 (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **BANCO SAFRA 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 Paulista, nº 2100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o

ANÚNCIO DE INÍCIO

nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP") e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Torre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander") e, em conjunto com o Coordenador Líder e com a XP, os "Coordenadores") e, ainda, em conjunto com as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que atuaram na qualidade de participantes especiais: Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69, Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, Genial Institucional Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, BB-Banco de Investimento S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30, Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, Banco C6 S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 31.872.495/0001-72, Banco Daycoval S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, Unicred Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 53.899.051/0001-63, UBS (Brasil) Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 e Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 (em conjunto os "Participantes Especiais"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o início do período de distribuição da oferta pública de distribuição de 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 608ª (seiscentésima oitava) emissão da Emissora ("Oferta", "CRI" e "Emissão", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de junho de 2026, sendo que a taxa final para a remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), foi definida em procedimento de coleta de intenções de investimento.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários"), os quais são (i) oriundos da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria "B" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93 ("Devedora"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 20 de maio de 2026, conforme aditado em 19 de junho de 2026, por meio do qual foram emitidas 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 22 de junho de 2026, o valor de R\$ 535.000.000,00 (quinhentas e trinta e cinco milhões de reais) ("Debêntures"); e (ii) representados por

ANÚNCIO DE INÍCIO

1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, SP, estado de São Paulo, SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, em 20 de maio de 2026, conforme aditado em 19 de junho de 2026. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” (“Termo de Securitização”), celebrado em 20 de maio de 2026 e aditado em 19 de junho de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário.

Classificação dos CRI conforme a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e CRA” das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”; (ii) “Concentrado”; (iii) “Outros”; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida”. **As características dos CRI sujeitas a alterações.**

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., divulgado em 22 de junho de 2026 (“Prospecto Definitivo”)*”, e a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora**
<https://app.opea.com.br/pt/emissoes>
(neste *website* clicar em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados).
- **Coordenador Líder**
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>
(neste *website* clicar em “CRI – Iguatemi 2026” e depois clicar no documento desejado).
- **XP**
<https://www.xpi.com.br/>
(neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Iguatemi - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série

ANÚNCIO DE INÍCIO

única, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- **Santander**

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas>

(neste website clicar em “Ofertas em andamento”, localizar e selecionar “608ª (seiscentésima oitava) Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A. – Lastrado em Créditos Imobiliários devidos pela Iguatemi” e, então, selecionar o documento desejado).

- **B3**

www.b3.com.br

(neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa Privada e Pública”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Informações Periódicas e Eventuais”, e no canto superior clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Tipo de Certificado” “CRI”, no campo “Securitizadora” “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACIR3P5” e selecionar “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

- **CVM (Fundos NET)**

www.gov.br/cvm

(neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACIR3P5”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não esteve 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 qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”), conforme disposto no artigo 26, inciso VIII alínea “(b)”, e no artigo 27, ambos da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

ANÚNCIO DE INÍCIO

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	20.05.2026
2.	Disponibilização de Comunicado ao Mercado em função da divulgação classificação de risco provisória Republicação do Prospecto Preliminar	21.05.2026
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	21.05.2026
4.	Início do Período de Reserva	27.05.2026
5.	Encerramento do Período de Reserva	18.06.2026
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19.06.2026
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	22.06.2026
8.	Data de Liquidação Financeira dos CRI Procedimento de Alocação dos CRI	24.06.2026
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ 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 Devedora, da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, AOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA, DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO DOS CRI E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS. LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é de 22 de junho de 2026



COORDENADOR LÍDER



Safr | Investment
Bank

COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO
DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO
DA DEVEDORA

CESCON
BARRIEU

ANÚNCIO DE INÍCIO