ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, 450ª (QUADRINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

no montante total de

R$ 625.000.000,00

(seiscentos e vinte e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRIV31
CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRIV49
CÓDIGO ISIN DOS CRI TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACRIV56

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/285
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/286
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/287
todos em 28 de maio de 2025

Classificação de Risco *(Rating):* Não aplicável.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP**"); o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Itaú BBA**"), e o **BANCO BRADESCO BBI 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 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, os "**Coordenadores**"), e, ainda as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35; **BANCO ANDBANL (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 48.795.256/0001-69; **ATIVA INVESTIMENTO S.A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04; **AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.684.408/0001-95; **BANCO C6 S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.872.495/0001-72; **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90; **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15; **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46; **MIRAE ASSET (BRASIL) CCTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76; **SAFRA WEALTH DTV MOB LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.638.542/0001-57; e **BANCO SANTANDER (BRASIL S.A.)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**") convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens de investimento junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido no Prospecto Definitivo), sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), que foi registrada na CVM em 28 de maio de 2025, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 e em conformidade com a Lei nº14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), de 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 450ª (quadringentésima quinquagésima) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("**Oferta**"), dos quais **(i)** 143.281 (cento e quarenta e três mil e duzentos e oitenta e um) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da primeira série ("**CRI Primeira Série**"); **(ii)** 341.972 (trezentos e quarenta e um mil e novecentos e setenta e dois) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da segunda série ("**CRI Segunda Série**"); e **(iii)** 139.747 (cento e trinta e nove mil e setecentos e quarenta e sete) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da terceira série ("**CRI Terceira Série**" e, quando referidos em conjunto com os CRI Primeira Série e com os CRI Segunda Série, "**CRI**"), iniciando, portanto, a partir da presente data, o seu período de distribuição. Os CRI são todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de maio de 2025 ("**Data de Emissão**"), de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo

(a) R$ 143.281.000,00 (cento e quarenta e três milhões e duzentos e oitenta e um mil reais) referentes aos CRI Primeira Série; (b) R$ 341.972.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões e novecentos e setenta e dois mil reais) referentes aos CRI Segunda Série; e (c) R$ 139.747.000,00 (cento e trinta e nove milhões e setecentos e quarenta e sete mil reais) referentes aos CRI Terceira Série, observado que o valor inicialmente ofertado, correspondente a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), foi aumentado em 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando R$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto).

O público-alvo é composto exclusivamente por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários emitidos no âmbito da 17ª (décima sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, da 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 Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 17ª (Décima Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", conforme aditado.* Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

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 "HÍBRIDO", "CONCENTRADOS", "OUTROS", "VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA". A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Exceto quando especificamente definidos neste "*Anúncio de Início de Distribuição Pública da 450ª (Quadringentésima Quinquagésima) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Anúncio de Início") os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 450ª (Quadringentésima Quinquagésima) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Prospecto Definitivo") e no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 450ª (Quadringentésima Quinquagésima) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.",* conforme aditado ("Termo de Securitização").

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA DA OFERTA E DE MAIORES INFORMAÇÕES

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- COORDENADORES

  XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  www.xpi.com.br (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 450ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A." e, então, clicar no documento desejado).

  ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

  https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste *website* clicar em "Ver Mais", identificar "JHSF", e então, na seção "2025" e "450ª Emissão de CRI da Opea - CRI JHSF", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

  BANCO BRADESCO BBI S.A.

  www.bradescobbi.com.br/public-offers/ (neste *website*, em "Tipo de Oferta" selecionar "CRI", em seguida identificar "CRI JHSF - 450ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

- SECURITIZADORA

  OPEA SECURITIZADORA S.A.

  https://www.opeacapital.com/ (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 450ª emissão de CRI e em seguida localizar o "Comunicado ao Mercado", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso).

- 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 "Prospectos" e buscar pelo "Opea Securitizadora S/A", buscar no campo "Emissão" "450ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado).

- CVM

  https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste *website*, clicar em "Oferta 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).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 28 de maio de 2025:

CRI Primeira Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/285
CRI Segunda Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/286
CRI Terceira Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/287

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, 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, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024, e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	29/04/2025
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/04/2025
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow*)	30/04/2025
4.	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado Nova disponibilização do Prospecto Preliminar	06/05/2025
5	Início do Período de Reserva	07/05/2025
6.	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina (com a inclusão das Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025)	16/05/2025
7.	Início do Período de Desistência	19/05/2025
8.	Encerramento do Período de Desistência	23/05/2025
9.	Encerramento do Período de Reserva	25/05/2025
10.	Procedimento de *Bookbuilding*	26/05/2025
11.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	27/05/2025
12.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo [2]	28/05/2025
13.	Data Estimada de Liquidação da Oferta Procedimento de Alocação	29/05/2025
14.	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 dos Coordenadores. 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.

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

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI 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.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM OS COORDENADORES E AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DITRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

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.

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E A LÂMINA DA OFERTA, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

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

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Anúncio de Início é 28 de maio de 2025

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]