

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 568ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433- 001,
São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

NEVADA SHOPPING CENTERS S.A.

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 517.907.102,00

(quinhentos e dezessete milhões novecentos e sete mil cento e dois reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIROW7

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIROX5

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/775

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/776

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433- 001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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 sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder” ou “XP”), vem a público **COMUNICAR**, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nesta data, o início da oferta pública de distribuição da 568ª emissão, em 2 (duas) séries, de 517.907.102 (quinhentos e dezessete milhões novecentos e sete mil cento e dois) certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (“CRI”), sendo 77.686.065 (setenta e sete milhões seiscentos e oitenta e seis mil e sessenta e cinco) CRI da 1ª série e 440.221.037 (quatrocentos e quarenta milhões duzentos e vinte e um mil e trinta e sete) CRI da 2ª série, lastreados em créditos decorrentes de notas comerciais de emissão da **NEVADA SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita sob o CNPJ sob o nº 53.440.638/0001-00, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo os CRI todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) (“Valor Nominal Unitário”), no valor global de R\$ 77.686.065,00 (setenta e sete milhões seiscentos e oitenta e seis mil e sessenta e cinco reais) referente aos CRI da 1ª série e de R\$ 440.221.037,00 (quatrocentos e quarenta milhões duzentos e vinte e um mil e trinta e sete reais) referente aos CRI da 2ª série, perfazendo o montante total de R\$ 517.907.102,00 (quinhentos e dezessete milhões novecentos e sete mil cento e dois reais) (“Valor Total da Emissão” e “Oferta”).

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 568ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nevada Shopping Centers S.A.” (“Anúncio de Início”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 568ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nevada Shopping Centers S.A.” celebrado em 9 de dezembro de 2025 (“Termo de Securitização”), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO

A Oferta foi registrada sob o rito de registro automático perante a CVM em 15 de dezembro de 2025, sob os nºs: **(i) CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/775**, para os CRI da 1ª série; e **(ii) CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/776**, para os CRI da 2ª série, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo dispensado o uso de prospecto e lâmina para a Oferta.

A Oferta e seus documentos não foram submetidos à análise prévia da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

Na forma do artigo 19, do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 15 de julho de 2024 e expedido pela ANBIMA, e do artigo “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, em vigor desde 23 de março de 2025 e expedido pela ANBIMA, o Coordenador Líder registrará a Oferta na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias corridos, contatos da data de divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

3. CRONOGRAMA ESTIMADO E ETAPAS DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

EVENTOS	DATA PREVISTA*
<ul style="list-style-type: none">Obtenção do registro automático da Oferta na CVMDivulgação deste Anúncio de Início	15/12/2025
<ul style="list-style-type: none">Data de liquidação financeira dos CRI	16/12/2025
<ul style="list-style-type: none">Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	13/06/2026

* Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder.

* A Oferta poderá ser encerrada anteriormente à data indicada no cronograma caso haja a colocação da totalidade dos CRI.

4. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento da Oferta, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, nos seguintes websites:

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Nevada Shopping Centers - Oferta Pública de Distribuição da 568ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., em 2 (Duas) Séries, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nevada Shopping Centers S.A.” e, então, selecionar o documento desejado).

Emissora: <https://www.opecapital.com/pt/> (neste website, acessar “Emissões”, na sequência: e no campo “Pesquisar emissões” incluir o número “568”, e apertar “enter” no teclado. Selecionar a Emissão e clicar em “Documentos”, e, então, selecionar o documento desejado).

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 “CRIs segmento Balcão” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” “568ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado).

CVM: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste website, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” no campo “Valor Mobiliário” e, em seguida, digitar “Opea” no campo “Emissor” e clicar em “filtrar” e encontrar a Oferta; posteriormente, localizar o documento desejado).

NOS TERMOS DO ARTIGO 23, §1º E DO ARTIGO 9º, INCISO I DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A EMISSORA OU COM A CVM, CONFORME ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL O ANEXO VIII “DOS FATORES DE RISCO”.

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



Coordenador Líder



Emissora



Assessor Legal

