

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, EM CLASSE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477, 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



SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

CNPJ nº 06.057.223/0001-71
Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, Rio de Janeiro - RJ

VALOR TOTAL DA OFERTA SECUNDÁRIA DE:

R\$ 115.296.250,88

(cento e quinze milhões, duzentos e noventa e seis mil,
duzentos e cinquenta reais e oitenta e oito centavos)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRAC184

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS: "AAAsf(bra)"

**Esta Classificação de Risco foi realizada em 09 de janeiro de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor Único

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA SECUNDÁRIA DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/SEC/2026/002, EM 27 DE FEVEREIRO DE 2026

VALOR MOBILIÁRIO E OFERTANTE

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o **SCORPIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento multimercado constituído sob a forma de condomínio aberto, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 24.018.842/0001-39 ("Ofertante"), 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 sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, bairro Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder") e, ainda, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: (i) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (ii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iii) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; e, (iv) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta Secundária", comunicam, nesta data, o início da oferta pública secundária, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", e do artigo 27 da Resolução CVM 160 ("Oferta Secundária"), de 112.832 (cento e doze mil, oitocentos e trinta e dois) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria S1 sob o nº 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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" e "CRI Objeto da Oferta Secundária", respectivamente). Observados os termos do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), cada CRI Objeto da Oferta Secundária, no âmbito da Oferta Secundária, será adquirido e liquidado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição, pelo Preço de Aquisição (conforme abaixo definido), fixado na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), qual seja, 25 de fevereiro de 2026, equivalente a R\$ 1.021,84 (mil e vinte e um reais e oitenta e quatro centavos) ("Preço de Aquisição"), perfazendo montante total de R\$ 115.296.250,88 (cento e quinze milhões, duzentos e noventa e seis mil, duzentos e cinquenta reais e oitenta e oito centavos).

Tendo em vista o regime de colocação em melhores esforços para a totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, os quais são destinados exclusivamente para Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), foi admitida a distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), observado que, conforme demanda apurada para a colocação dos CRI Objeto

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

da Oferta Secundária no âmbito do procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado nos termos dos artigos 65 e seguintes da Resolução CVM 160, em 25 de fevereiro de 2026 (“**Procedimento Coleta de Intenção de Investimentos**”), ocorreu a Distribuição Parcial no âmbito da Oferta Secundária, de modo que a quantidade originalmente ofertada, qual seja, 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI Objeto da Oferta Secundária, foi reduzida. O saldo de CRI Objeto da Oferta Secundária inicialmente ofertados, mas que não foram objeto da Oferta Secundária em virtude da Distribuição Parcial permanecerá com o Ofertante.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Classe Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Classe Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” (“**Prospecto Definitivo**”).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Está sendo adotado o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 e, conforme aplicável, 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Qualificados**”), de forma que o registro da Oferta Secundária não estará sujeito à análise prévia da CVM e será obtido mediante o cumprimento dos requisitos e procedimentos de requerimento de registro previstos nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160. O registro da Oferta Secundária foi concedido pela CVM em 27 de fevereiro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/SEC/2026/002.

Ainda, a Oferta Secundária não será objeto de análise prévia pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora e será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas” expedido pela ANBIMA, e dos artigos 15 e 16 das Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta Secundária, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data ⁽¹⁾
1.	Requerimento de registro na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/01/2026
2.	Início das apresentações de <i>roadshow</i>	30/01/2026
3.	Início do Período de Reserva	05/02/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	24/02/2026
5.	Realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	25/02/2026
6.	Divulgação do Comunicado ao Mercado Acerca do Resultado do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	26/02/2026
7.	Obtenção do registro da Oferta Secundária junto à CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/02/2026
8.	Procedimento de Alocação Data de Liquidação da Oferta Secundária	02/03/2026
9.	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações e a critério do Ofertante e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM.

OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Classe Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” (“**Lâmina**”) ou informações adicionais sobre a Oferta Secundária deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Ofertante, da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão (“**B3**”), conforme abaixo indicados:

- **Ofertante e Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas públicas” e depois selecionar “Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 488ª (Quatringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” e, então, localizar no documento desejado).

- **Emissora**

https://app.opea.com.br/pt/emissoes (neste *website*, digitar na barra e pesquisa o seguinte código ISIN: “BRRBRACIR184” e acessar o quadro da operação. Assim que abrir, o referido quadro conterá todas as informações públicas da operação que devem ser acessadas mediante navegação dos campos interativos).

- **Fundos.NET (CVM e B3)**

www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida, clicar “Categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 01/01/2026 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta Secundária, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (**www.b3.com.br**).

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX – CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: CORPORATIVO, UMA VEZ QUE OS IMÓVEIS E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DELES DECORRENTES POSSUEM DESTINAÇÃO E NATUREZA COMERCIAL, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE 100%, OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS POR UM ÚNICO DEVEDOR, QUAL SEJA, A DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (III) TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS, NOS TERMOS DA ALÍNEA “E” DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (IV) TIPO DE CONTRATO LASTRO: CONTRATOS DE LOCAÇÃO, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA SECUNDÁRIA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA A SEREM DISTRIBUÍDOS. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA SECUNDÁRIA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA SECUNDÁRIA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA E À OFERTA SECUNDÁRIA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SECUNDÁRIA.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO” PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CEDENTES, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA SECUNDÁRIA E NA CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO “16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 27 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.