

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 627ª (SEISCENTÉSIMA VIGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora, categoria S1 – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C (parte), Vila Madalena

CEP 05.433-001, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta – Categoria “A”

CNPJ nº 07.816.890/0001-53

Avenida das Américas nº 4200, Bloco 2, Sala 501, Barra da Tijuca

CEP 22.640-102, Rio de Janeiro – RJ

no valor total de

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR4U3

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE
PELA CVM EM 26 DE AGOSTO DE 2026, SOB O Nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/516**

Classificação de Risco (*Rating*) da Emissão foi atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: “brAAA(sf)”*

**Esta classificação foi realizada em 26 de agosto de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C (parte), Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.157.648 ("Emissora" ou "Securitizadora"), 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, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("XP" ou "Coordenador Líder"), vêm, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 59, inciso II e §3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **COMUNICAR**, nesta data, o início da distribuição pública de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 627ª (seiscentésima vigésima sétima) emissão da Emissora ("CRI"), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão, qual seja, 20 de agosto de 2026 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 627ª (seiscentésima vigésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 07 de agosto de 2026, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, Conjuntos 1101 e 1102 (parte), Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados integralmente pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da 17ª (décima sétima) emissão da **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria "A", sob o nº 020982, perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 2, Sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.278.401

("Debêntures" e "Devedora", respectivamente), emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 17ª (Décima Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A."*, celebrado em 07 de agosto de 2026, entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão").

Para fins do parágrafo único do artigo 5º do Capítulo II do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos da ANBIMA (conforme definido abaixo), os CRI são classificados como: **(i) categoria:** "corporativos", o que pode ser verificado na Cláusula de "destinação de recursos" do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso "(i)", item "(b)", das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii) concentração:** "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso "(ii)", item "(b)", das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii) tipo de segmento:** "shoppings e lojas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor de shopping centers, o que pode ser verificado na Cláusula de "destinação de recursos" do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso "(iii)", item "(f)", das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, cujos créditos imobiliários são representados pela CCI, nos termos do artigo 4º, inciso "(iv)", item "(c)", das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta não será objeto de análise prévia e será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII-A, "a", da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), sendo a Devedora a única devedora dos créditos imobiliários que servem de lastro para a Emissão e estando a Devedora enquadrada no conceito de emissor com grande exposição ao mercado e emissor frequente de renda fixa, nos termos da Resolução CVM 160 e dos artigos 38 e 38-A, da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

Nos termos do *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"* ("Código ANBIMA") e dos artigos 15 e 18 das

“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), ambos emitidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“ANBIMA”), em vigor na data deste Anúncio de Início (em conjunto, “Normativos ANBIMA”), a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o qual será realizado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	EVENTO	DATA PREVISTA (1)(2)(3)
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	07/08/2026
2	Procedimento de Coleta de Intenções de investimentos	25/08/2026
3	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	26/08/2026
4	Data estimada da liquidação financeira dos CRI	27/08/2026
5	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias da publicação deste Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Data de liquidação financeira dos CRI corresponde à primeira data de integralização, podendo eventual saldo de CRI ser integralizado em data posterior, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

4. DISPENSA DA APRESENTAÇÃO DE PROSPECTO, LÂMINA E DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA

Nos termos dos artigos 9º, inciso I e §3º e 23, parágrafo 1º, ambos da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização desta

Oferta, considerando que será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais").

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS A RESPEITO DA EMISSÃO, DA OFERTA, DA DISTRIBUIÇÃO E DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A EMISSORA E/OU COM A CVM.

OS CRI SÃO OFERTADOS EXCLUSIVAMENTE PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS, SENDO, PORTANTO, DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA E A UTILIZAÇÃO DE DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I E §3º, E DO ARTIGO 23, §1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E DA DEVEDORA, INCLUSIVE AQUELAS DESCRITAS NO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO I DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A data deste Anúncio de Início é 26 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER

