

## ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA CLASSE ÚNICA DA 398ª EMISSÃO DA**



### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01.455-000, São Paulo - SP  
(“Emissora”)

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI PATRIMONIAL S.A.**

**NO MONTANTE TOTAL DE**

**R\$ 31.125.000,00**

(trinte e um milhões cento e vinte e cinco mil reais)

**O registro da oferta dos CRI da 398ª Emissão perante a CVM (conforme definido abaixo), pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), foi concedido em 06 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/003**

Nos termos do disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a Emissora, enquanto ofertante dos CRI (conforme definido abaixo), em conjunto com o **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, inscrita no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300183291, enquanto responsável pela distribuição dos CRI, comunicam o início da distribuição de 31.125 (trinta e um mil cento e vinte e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da classe única da 398ª (trecentésima nonagésima oitava) emissão da Emissora (“CRI” e “Oferta”, respectivamente), todos com o valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de

R\$ 31.125.000,00 (trinta e um milhões cento e vinte e cinco mil reais), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Classe Única da 398ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Toledo Ferrari Patrimonial S.A.*”.

## I. INFORMAÇÕES DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, tendo em vista que é direcionada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”).

## II. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

Nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, a Oferta não está sujeita a análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, por se tratar de oferta de CRI destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

O rito de registro automático não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Emissora ou, ainda, dos CRI a serem distribuídos.

## III. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Segue abaixo, cronograma estimado da Oferta, indicando a ordem dos eventos e as datas para os principais eventos:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta pelo Rito de Registro Automático perante a CVM.	06.01.2025
2	Concessão do Registro da Oferta pela CVM.	06.01.2025
3	Divulgação deste Anúncio de Início de Distribuição.	06.01.2025
4	Data de Primeira Liquidação dos CRI.	07.01.2025
5	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição.	02.07.2025

*(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 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 imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.*

#### **IV. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS**

(i) De acordo com as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, de 15 de julho de 2024, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: Corporativo; (ii) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na **TOLEDO FERRARI PATRIMONIAL S.A.**, sociedade anônima com capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.589.935/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300537181; (iii) Tipo de Segmento: Imóvel comercial e lajes corporativas; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

(ii) Maiores informações sobre a Oferta e a distribuição podem ser obtidas com a Emissora e o Coordenador Líder, por meio dos endereços indicados abaixo, ou com a CVM.

##### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa  
CEP 01.455-000, São Paulo - SP  
E-mail: [gestão.imob@opeacapital.com](mailto:gestão.imob@opeacapital.com)  
Site: <https://www.opeacapital.com/pt/>

##### **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61  
CEP 01.453-000, São Paulo - SP  
E-mail: [mercado.capitais@abcbrasil.com.br](mailto:mercado.capitais@abcbrasil.com.br)  
Site: <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/>

##### **CVM/B3**

Comissão de Valores Mobiliários - Sistema SRE  
Site: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar por “Opea Securitizadora” na coluna “Emissor”, selecionar “Certificados de Recebíveis Mobiliários” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

##### **CVM - FUNDOS NET/B3**



Site: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, clicar no ícone de menu da CVM, 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 “Anúncio de Início de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, inserir o período de “01/01/2025” até a data da busca e clicar no ícone “Filtrar” na parte inferior da tela. Localizar o assunto: “OPEASEC CRI Emissão: 398” e selecionar o “Download”).

Este Anúncio de Início é datado de 6 de janeiro de 2025.

Securitizadora



Coordenador Líder

