

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

**ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 369ª (TRECENTÉSIMA SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela



DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO HORTUS PARK SPE LTDA .

Sociedade Empresária Limitada

CNPJ nº 34.815.832/0001-88 | NIRE 23201942461

Avenida Barão de Studart, nº 300, sala 1604, Meireles, CEP 60.120-000, Fortaleza – CE

no montante total de

R\$47.500.000,00

(quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRRBRACRIS69"

REGISTRO DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/015

realizado em 10 de janeiro de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

A OFERTA DOS CRI NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, 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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

conjunto com o **ABC DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição 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, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.817.677/0001-76 ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160, comunicar o início da distribuição pública de 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em série única, da 369ª (trecentésima sexagésima nona) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 06 de janeiro de 2025, o montante total de R\$47.500.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Oferta").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da **DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO HORTUS PARK SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Barão de Studart, nº 300, sala 1604, Meireles, CEP 60.120-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.815.832/0001-88, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Ceará ("JUCEC") sob o NIRE nº 23201942461 ("Notas Comerciais" e "Devedora", respectivamente), por meio do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Douglas CDT Construção e Incorporação Hortus Park SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora, a Emissora, as Avalistas (conforme definido no Termo de Securitização) e as Intervenientes Anuentes (conforme definido no Termo de Securitização), em 06 de janeiro de 2025, ("Créditos Imobiliários"). As Notas Comerciais são garantidas por **(i)** garantia fidejussória, na forma de aval, prestada pelos Avalistas; **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização).

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único) e são representados pela cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitida pela Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), em 06 de janeiro de 2025, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 369ª (trecentésima sexagésima segunda) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Douglas CDT Construção e Incorporação Hortus Park SPE Ltda.*", celebrado em 06 de janeiro de 2025, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

1. A OFERTA

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do "Código de Ofertas Públicas" e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") em vigor desde 15 de julho de 2024, conforme alterado, bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder da Oferta.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI não foi admitida.

2. DATA DE INÍCIO DA OFERTA E DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS POSTERIORES À DATA DE REGISTRO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

Ordem	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM	10 de janeiro de 2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início.	10 de janeiro de 2025
3	Data da liquidação financeira dos CRI.	13 de janeiro de 2025
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento.	09 de janeiro de 2025

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, modificações, suspensões e antecipações, sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora 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 nos arts. 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios ao mercado relativos a tais eventos e relacionados à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no art. 13 da Resolução CVM 160.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito dos CRI, dos Créditos Imobiliários e da Oferta, bem como o exemplar do Termo de Securitização e o presente Anúncio de Início podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Securitizadora, à CVM ou à B3, bem como nas suas respectivas páginas na rede mundial de computadores abaixo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

Website: <https://app.opecapital.com/pt/emissoes> (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 369ª Emissão da 1ª Série da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

ABC DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Cidade Jardim, nº 803, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, São Paulo/SP

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Website: <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website, buscar por "CRI Hortus CDT - 369ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter o anúncio de início e/ou anúncio de encerramento e/ou qualquer documento desejado, nos termos da legislação e regulamentação aplicável)

CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro/RJ; e
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo/SP

Website: <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 S.A.", 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).

B3

Rua XV de Novembro, 275, CEP 01013-001, São Paulo/SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Pública e Privada"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" -

"Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: BRRBRACRIS69 – Série 1". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes", selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 369ª Emissão, Série 1, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

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

NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA OS CRI DESTA EMISSÃO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ART. 26, INCISO VIII, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADOS OS REQUISITOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM 60.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE CRI QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS CRI ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, AOS CRI E AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

