

ANÚNCIO DE INÍCIO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DAS
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA
CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) 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 NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA



ERBE INCORPORADORA S.A.

Sociedade por ações

CNPJ nº 07.700.557/0001-84 | NIRE 35300494563

Rua Doutor Rubens Gomes Bueno, nº 691, conjuntos 162 a 164, Bloco B, Várzea de Baixo,
CEP 04.730-903, São Paulo - SP (“Devedora”)

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 246.000.000,00

(duzentos e quarenta e seis milhões de reais)

**O registro da oferta das Debêntures Seniores da 11ª (décima primeira) Emissão perante a
CVM (conforme definido abaixo), pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução
CVM 160 (conforme definido abaixo), foi concedido em 07 de fevereiro de 2025, sob o
nº CVM/SER/AUT/DEB/PRI/2025/181.**

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 das Debêntures Seniores (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 das Debêntures Seniores, vêm a público, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar, que foi registrada na CVM, em 07 de fevereiro de 2025, a oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 246.000 (duzentas e quarenta e seis mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da classe sênior em série única, da 11ª (décima primeira) emissão da Emissora (“Debêntures Seniores” e “Oferta”, respectivamente), todas com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 246.000.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões de reais), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Classe Sênior em 1 (uma) Série para Distribuição Pública e Classe Subordinada em 1 (uma) Série para Colocação Privada, da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado em 30 de janeiro de 2025, entre a Securitizadora 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 05425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35229235874 (“Escritura de Emissão”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”) e que a Oferta se encontra a mercado desde a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160, em 4 de fevereiro de 2025.

I. INFORMAÇÕES DA OFERTA

As Debêntures serão lastreadas em notas comerciais escriturais, 1ª (primeira) emissão da Devedora, em 2 (duas) séries, para colocação privada (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, da Erbe Incorporadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora, e a Devedora (“Termo de Emissão”). As Notas Comerciais são garantidas por Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão).

II. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

A Oferta consistirá na distribuição pública das Debêntures Seniores sob o rito automático nos termos do artigo 26, V, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme em vigor, e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor e das “*Regras*

e *Procedimentos de Deveres Básicos*”, conforme em vigor (em conjunto, “Normativos ANBIMA”), bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” ou “Investidores Profissionais”, respectivamente), de acordo com o previsto no artigo 26, inciso V, alínea “a” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina da Oferta, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 160.

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, da Devedora ou, ainda, das Debêntures Seniores a serem distribuídas.

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	Divulgação do Aviso ao Mercado.	04.02.2025
2	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta pelo Rito de Registro Automático perante a CVM.	04.02.2025
3	Concessão do Registro da Oferta pela CVM.	07.02.2025
4	Divulgação deste Anúncio de Início de Distribuição.	07.02.2025
5	Data de Primeira Liquidação das Debêntures Seniores.	07.02.2025
6	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição.	02.08.2025

(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) Nos termos do artigo 59, § 3º, inciso V da Resolução CVM nº 160, 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: securitizadora@opeacapital.com / creditservices@opeacapital.com
/ monitoramento.credito@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
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 “Debêntures” 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).

V. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

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

A EMISSÃO E AS DEBÊNTURES SÊNIORES NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS DEBÊNTURES OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTAS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS E AS DEBÊNTURES.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA. ADICIONALMENTE, AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86 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 CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES DISTRIBUÍDAS.

Este Anúncio de Início é datado de 7 de fevereiro de 2025.

Securitizadora



Coordenador Líder

