

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E DA CLASSE SUBORDINADA EM SÉRIE ÚNICA DA 386ª (TRECENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, CEP 01.455-000, São Paulo - SP
(“Emissora”)

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR RESERVA SANTA IZABEL
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E URBE365 PAULÍNIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 22.394.072,00

(vinte e dois milhões trezentos e noventa e quatro mil e setenta e dois reais)

O registro da oferta dos CRI (conforme definido abaixo) da 386ª (trecentésima octogésima sexta) emissão perante a CVM (conforme definido abaixo), pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), foi concedido em 7 de fevereiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/052, para os CRI Seniores, e o sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/053 para os CRI Subordinados

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 e regulamentares aplicáveis, a Emissora, enquanto ofertante dos CRI, 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 (“Coordenador Líder”),

enquanto responsável pela distribuição dos CRI, comunicam o início da distribuição de até 24.400 (vinte e quatro mil e quatrocentos) certificados de recebíveis imobiliários da 386ª (trecentésima octogésima sexta) emissão da Emissora, sendo (i) até 16.795.553 (dezesesseis milhões setecentos e noventa e cinco mil quinhentos e cinquenta e três) certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior em série única (“CRI Seniores”); e (ii) até 5.598.519 (cinco milhões quinhentos e noventa e oito mil quinhentos e dezenove) certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada em série única (“CRI Subordinados” e, em conjunto com os CRI Seniores, “CRI” e “Oferta”, respectivamente), todos com o valor nominal unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real), perfazendo o montante total de até R\$ 22.394.072,00 (vinte e dois milhões trezentos e noventa e quatro mil e setenta e dois reais), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior em Série Única e da Classe Subordinada em Série Única da 386ª (trecentésima octogésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Urbe365 Paulínia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”.

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.	07.02.2025
2	Concessão do Registro da Oferta pela CVM.	07.02.2025
3	Divulgação deste Anúncio de Início de Distribuição.	07.02.2025
4	Data de Primeira Liquidação dos CRI.	10.02.2025
5	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição.	06.08.2025

(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 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 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, do Coordenador Líder, 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: Residencial; (ii) Concentração: Pulverizado; (iii) Tipo de Segmento: Loteamento: subjacentes lotes; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo. **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
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

Website: <https://www.abcbrazil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-decapitaisdcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website, buscar por “CRI Building - 386ª 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

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 (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: 386” e selecionar o “Download”).

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

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, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS 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.

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 datado de 7 de fevereiro de 2025.

Securitizadora



Coordenador Líder

