



## ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### 1. Valor Mobiliário e Ofertante

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, a



**Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria “S1”, sob o n.º 477, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Coordenador Líder”), comunicar que teve início, na presente data, a oferta pública de distribuição de até 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 classes, da 325ª emissão da Securitizadora (“CRI” e “Oferta”, respectivamente), todos nominativos e escriturais. Não haverá a adoção de procedimento de coleta de intenções para precificação dos CRI (*Bookbuilding*), os quais são emitidos com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 1º de novembro de 2024 (“Data de Emissão”), o montante total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Os CRI são destinados exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, estando a Oferta, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, conforme previsto no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 325ª Emissão, em 2 (duas) Classes, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Roselândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado em 1º de novembro de 2024, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

Os CRI são lastreados em direitos creditórios representados oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro (conforme definidos no Termo de Securitização) devidos por determinados Adquirentes à **Roselândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Henrique Monteiro, nº 90, 5º andar, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05.423-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.571.098/0001-93 (“Cedente”), os quais foram cedidos para a Securitizadora por meio do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 1º de novembro de 2024 entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e pelos respectivos garantidores identificados no referido instrumento.

### 2. Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

### 3. Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 14 de novembro de 2024, sob o n.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/871.

### 4. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

#	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)(3)</sup>
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático da Oferta	14/11/2024
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	14/11/2024
4	Publicação do Anúncio de Início.	14/11/2024
5	Data de Início da Oferta.	14/11/2024
6	Primeira data de liquidação financeira da Oferta.	19/11/2024
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	13/05/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM. (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do coordenador, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

### 5. Obtenção do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. 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 AOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

**LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A CLÁUSULA DÉCIMA NONA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, QUE CONTÉM A SEÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES DOS CRI ESTARÃO EXPOSTOS.**

**OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A" DA RESOLUÇÃO CVM 160, E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA PÚBLICA 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.**

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO ANEXO IX “CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA”, DAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS”, CONFORME EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS (a) Categoria: “Residencial”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, (b) Concentração: “Concentrados”, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora ; (c) Tipo de Segmento: “Apartamentos ou Casas”, o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com a Securitizadora ou com a CVM.

São Paulo, SP, 14 de novembro de 2024.

**Securitizadora / Coordenador Líder**



**Assessor Legal da Oferta**

