

# ANÚNCIO DE INÍCIO

**DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 350ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO CONSÓRCIO DOURADOS I**



**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

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) EM **22 DE OUTUBRO DE 2024**, SOB OS NºS **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/778 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/779**

## DADOS DO EMISSOR

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** companhia securitizadora, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”) e a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Coordenador Líder”)**, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, vêm a público **ANÚNCIAR**, nos termos do artigo 59, inciso II e §3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início do período de distribuição pública, em regime de melhores esforços de colocação, de 240.000 (duzentos e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, da 350ª emissão da Emissora (“**Emissão**”), sob a forma nominativa e escritural, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de outubro de 2024 (“**Data de Emissão**”), o montante total de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (a) R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) referente aos CRI da Primeira Série e (b) R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) referente aos CRI da Segunda Série (“**Valor Total da Emissão**”), sob rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, (“**Oferta**”), conforme previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 350ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Consórcio Dourados I*” celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na

qualidade de agente fiduciário da Oferta dos CRI (“**Termo de Securitização**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário, emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), celebrado entre a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 e a Emissora, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, decorrentes dos direitos creditórios imobiliários devidos pela **CONSÓRCIO DOURADOS I**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.835.955/0001-43 (“**CRI**” e “**Devedora**”, respectivamente).

## **RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

Os CRI serão objeto de oferta pública, a qual foi submetida a registro automático de distribuição perante a CVM, com dispensa de análise prévia, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” e o artigo 27, inciso I da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”).

## **REGISTRO DA OFERTA NA CVM**

O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em **22 de outubro de 2024**, sob os nºs **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/778 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/779**.

## **CRONOGRAMA DA OFERTA**

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

	<b>Evento <sup>(2)</sup></b>	<b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b>
<b>1</b>	Protocolo e registro da Oferta na CVM	22/10/2024
<b>3</b>	Divulgação deste Anúncio de Início	22/10/2024
<b>4</b>	Data Limite da Liquidação Financeira dos CRI	25/10/2024
<b>5</b>	Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/04/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e da Devedora. 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.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3 e da Emissora, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

## **INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Nos termos do artigo 59, §3º, inciso V da Resolução CVM 160, informações complementares sobre a distribuição dos CRI e sobre a Oferta poderão ser obtidas com a Emissora e demais instituições participantes do consórcio de distribuição, ou com a CVM, ou com a B3.

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, 23, §1º E 59, §3º, INCISO VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**ADICIONALMENTE, 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, OS CRI ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**AINDA, 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 CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**A OFERTA 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.**

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste "Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 350ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Consórcio Dourados I" ("**Anúncio de Início**"), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A data deste Anúncio de Início é de 22 de outubro de 2024.

