

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 387ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Categoria “S1” - CVM nº 477
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

VINCULADOS A CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS PERTENCENTES AO GRUPO DA

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

CNPJ/MF nº 27.743.642/0001-37
Avenida São Luís, nº 50, 37º andar, conjunto 372 ABC, República
CEP 01046-926, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRITS2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRITTO

O registro da Oferta dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/087 e sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/088, respectivamente, foram concedidos em 24 de fevereiro de 2025 por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

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

Não foi contratada agência de classificação de risco para atribuir classificação de risco à Oferta.

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do

Ministério do Estado da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securizadora”), em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), por meio do presente anúncio (“Anúncio de Início”), comunica, nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160, o início da distribuição pública de 128.000 (cento e vinte e oito mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries de sua emissão (“CRI”), vinculados a direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos por determinadas empresas pertencentes ao grupo econômico da **CONSTRUTORA METROCASA S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Luís, nº 50, 37º andar, conjunto 372 ABC, República, CEP 01046-926, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.743.642/0001-37, conforme elencadas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), sendo **(a)** 98.000 (noventa e oito mil) CRI da Primeira Série (“CRI da Primeira Série”), com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI da Primeira Série, e **(b)** 30.000 (trinta mil) CRI da Segunda Série (“CRI da Segunda Série”), com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI da Segunda Série, perfazendo o montante total de até:

R\$ 128.000.000,00
(cento e vinte e oito milhões de reais)

sendo que os CRI serão distribuídos de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), em regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”). Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), em observância ao previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 3 (Três) Séries, da 387ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A., Vinculados a Créditos Imobiliários Diversificados*” (“Termo de Securitização”), celebrado em 20 de fevereiro de 2025, conforme aditado em 25 de fevereiro de 2025, 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, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

1. Cronograma indicativo da Oferta

As etapas da Oferta estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento do Registro Automático da Oferta na CVM	26 de fevereiro de 2025
2	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	
3	Divulgação do Anúncio de Início	
4	Primeira Data de Liquidação Financeira da Oferta	
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM ou à CVM. 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. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Securitizadora, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

2. Informações adicionais

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidas junto à Emissora ou à CVM nos endereços indicados abaixo:

Coordenador Líder

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

<https://www.oslodtvm.com/> (neste *website*, clicar em "Áreas de Atuação", em seguida clicar em "Distribuição", selecionar a "387ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Três Séries, da Opea Securitizadora S.A.", localizar os "Anexos" e clicar no documento desejado).

Emissora

Opea Securitizadora S.A.

<https://www.opecapital.com> (neste *website*, acessar "Emissões", na sequência: e no campo "Pesquisar emissões" incluir o número "387", e apertar "enter" no teclado. Selecionar a Emissão e clicar em "Documentos", selecionar "Anúncio de Início", "Anúncio

de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta).

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securizadora” “Opea Securizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRITS2” ou “BRRBRACRITTO” sendo correspondente aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série, respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

B3

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “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 Securizadora S.A., ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 387 – Série 1,2”. 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 387ª Emissão, Série 1 e 2, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A.).

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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, 26 de fevereiro de 2025.



De acordo com as *"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"*, de 15 de julho de 2024, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) *Categoria*: "Residencial", o que pode ser verificado no Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (ii) *Concentração*: "Pulverizado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos por múltiplos devedores, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "a", das referidas regras e procedimentos, (iii) *Tipo de Segmento*: "Apartamento ou casas", considerando que os recursos serão destinados para pagamento do Valor de Cessão, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos e (iv) *Tipo de Contrato com Lastro*: "Financiamento Imobiliário, cujo lastro seja oriundo de financiamento destinado a aquisição de imóveis", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem de contratos que validem operações de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", das referidas regras e procedimentos. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***