

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA 334ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Categoria S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo, SP

no Valor Total de R\$ 22.000.000,00

(vinte e dois milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

**PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.**

CNPJ nº 07.713.194/0001-11

Rua Waldemar Falcão, nº 819, Edifício Prima, Salas 101, 201 e 301, Lojas nº 1, nº 2 e nº 3, Candeal, CEP 40.295-010, na cidade de Salvador, Estado da Bahia

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRITE2**

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/054, EM 10 DE FEVEREIRO DE 2025**

## **1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE**

---

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia Securitizadora registrada perante a CVM, na categoria “S1”, sob o número 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), comunica por meio deste Anúncio de Início (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o início da distribuição pública, registrada automaticamente perante a CVM, nos termos 25 e 26, inciso VII, I da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição destinada a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido) (“Oferta”), de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 1ª (primeira) série da 334ª (trecentésima

trigésima quarta) emissão, emitida em 4 (quatro) séries, em classe única (“Emissão”) (sendo a primeira série denominada “CRI 1ª Série” e todas as séries quando mencionadas em conjunto, “CRI”), com valor nominal unitário, na data de emissão da 1ª Série, qual seja, 7 de fevereiro de 2025 (“Data de Emissão”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) (“Valor Total da Emissão da Primeira Série”) para os CRI da 1ª Série, na Data de Emissão, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60” e “Oferta”, respectivamente).

**Para fins de classificação ANBIMA os CRI são classificados como: Residencial/Concentrado/Apartamentos ou casas/Valores Mobiliários Representativos de Dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início de Distribuição Pública da 1ª Série, da 334ª (Trecentésima Trigésima Quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, em Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.” (“Anúncio de Início”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 334ª (trecentésima trigésima quarta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, em Classe Única, da Opea Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Prima Empreendimentos Inovadores S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTD.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0004-88, em 4 de fevereiro de 2025.

## **2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA**

---

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

## **3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO**

---

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo).

Os CRI 1ª Série são distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais. São considerados “Investidores Profissionais” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30, se necessário.

#### 4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

---

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

1	Registro na CVM em rito automático da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos da Resolução CVM 160.	10/02/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início dos CRI da 1ª Série. Início da Oferta dos CRI da 1ª Série.	13/02/2025
3	Primeira Data de Liquidação Financeira dos CRI da 1ª Série.	19/02/2025
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série <sup>(3)</sup>	12/08/2025

(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 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.

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

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.**

A data deste Anúncio de Início é 13 de fevereiro de 2025.

