



**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS 2 SÉRIES DA  
443ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Securizadora S1 – Código CVM nº 477**

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

("Emissora" ou "Securizadora", conforme o caso)

*Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliário devidos pelo*

**FGR Incorporações S.A.**

CNPJ nº 02.171.304/0001-47

("Devedora")

No valor total de

R\$ 86.600.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais)

**REGISTRO AUTOMÁTICO CVM DA CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/462 DA  
PRIMEIRA SÉRIE EM 13 DE AGOSTO DE 2025**

**REGISTRO AUTOMÁTICO CVM DA CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/463 DA  
SEGUNDA SÉRIE EM 13 DE AGOSTO DE 2025**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: "BRRBRACRIX21"**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: "BRRBRACRIX39"**

**I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO**

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais aplicáveis, a Emissora, em conjunto com **Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº **13.673.855/0001-25** ("Coordenador Líder"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública de distribuição de 86.600 (oitenta e seis mil e seiscentos) CRI, sendo 77.940

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A  
REALIZAÇÃO DESTA OFERTA**

(setenta e sete mil, novecentos e quarenta) CRI 1ª Série e 8.660 (oito mil, seiscentos e sessenta) CRI 2ª Série, sob o rito de registro automático, das 2 séries da 443ª emissão da Emissora, todos nominativos e escriturais ("CRI" e "Quantidade de CRI", respectivamente), sendo 86.600, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 ("Valor Nominal Unitário") na data de emissão, qual seja, 08 de agosto de 2025, perfazendo o montante total de R\$ 86.600.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais) ("Valor Total da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Oferta").

<b>(a) Valor Total da Oferta</b> R\$ 86.600.000,00 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais)	<b>(b) Valor Nominal Unitário</b> R\$ 1.000,00	<b>(c) Quantidade de CRI</b> 86.600 (oitenta e seis mil e seiscentos)
---	---	--

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste anúncio de início ("Anúncio de Início"), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no "*Termo de Securitização de créditos imobiliários para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 443ª (quadringésima quadragésima terceira) emissão, em 2 (duas) séries, da opea securitizadora s.a.*" ("Termo de Securitização").

## II. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

A Oferta seguirá com o cronograma estimado abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	<b>13/08/25</b>
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	<b>13/08/25</b>
3	Divulgação do Anúncio de Início	<b>14/08/25</b>
4	Data de Liquidação dos CRI	<b>15/08/25</b>
5	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(2)</sup>	<b>10/02/26</b>

(1) *As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser*

*alterado.*

- (2) *A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Período de Distribuição, independentemente de modificação da Oferta.*

---

### **III. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de sua análise prévia, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de valores mobiliários (a) representativos de dívida; (b) emitido por companhia securitizadora registrada perante a CVM; e (c) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Nos termos do artigo 4º das *"Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA"*, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), os CRI são classificados como ((i) "Corporativo", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "i" das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

### **IV. PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA**

Foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I, §1º e do artigo 23, §1º da Resolução CVM 160.

### **V. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas junto à CVM, à Emissora ou ao Coordenador Líder por meio dos endereços indicados abaixo:

- (a) **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre 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" localizar o documento desejado);

- (b) **Emissora:** <https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste website, clicar em "Relações de Mercado", selecionar "Emissões" e, então, pesquisar por "FGR II", selecionar a operação e assim obter todos os documentos desejados); e
- (c) **Coodenador Líder:** <https://www.oslodtvm.com> (neste website acessar "Distribuição" na parte superior da tela)
- (d) **OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, ALÍNEAS "A" E "B" DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA 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.**

14 de agosto de 2025

**SECURITIZADORA**



**COORDENADOR LÍDER**

