

ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DESTINADA A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 254ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA



Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM n.º 60 (conforme abaixo definida) (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o



Banco Modal S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 21º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 (“Coordenador Líder”), vêm a público, nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar que teve início, na presente data, a oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 254ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora (“Oferta” e “CRI”, respectivamente), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Epicuros Incorporação e Participação SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Afonso de Freitas, n.º 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04.006-051, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09 (“Devedora”).

Não foi contratada agência de classificação de risco para emissão.

1. 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, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

2. Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 28 de maio de 2024, sob o n.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/387.

O código ISIN dos CRI é BRRBRACRINK2.

O código de negociação na B3 é 24E1751024.

3. Cronograma Estimado da Oferta

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

#	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta.	28/05/2024
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	28/05/2024
3	Divulgação do Anúncio de Início.	06/06/2024
4	Data de Início da Oferta.	06/06/2024
5	Data de início da liquidação financeira da Oferta.	18/06/2024
6	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	02/12/2024

(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, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

(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.

4. 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, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, DO ARTIGO 33, §10, DA RESOLUÇÃO CVM 60 E DO ARTIGO 4º, § ÚNICO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com a Securitizadora, com o Coordenador Líder, com a B3 e/ou com a CVM, pelos meios abaixo:

Securizadora

Opea Securizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

E-mail: creditservices@opeacapital.com

Site: <https://www.opeacapital.com/pt/> - em “Emissões”, buscar pelo Código de Negociação da B3

Coordenador Líder

Banco Modal S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 21º andar (parte), Vila Nova Conceição

CEP 04543-907, São Paulo, SP

Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

E-mail: juridicomc@xpi.com.br

CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, Rio de Janeiro – RJ

ou

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Site: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

B3

Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro

CEP 01.010-010, São Paulo, SP

Site: <https://www.b3.com.br>.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Termo de Securização.

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

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Classificação ANBIMA:

Categoria. Os CRI são da categoria “Híbrido”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “c” do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Outros”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “i” do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas.

Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS.

São Paulo, 06 de junho de 2024.



Securitizadora



Coordenador Líder



Assessor Legal da Oferta

