

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DE UMA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 345ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código 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, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PULVERIZADOS

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRRBRACRIQW0

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRRBRACRIQX8

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/850 para a Classe Sênior e sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/851 para a Classe Subordinada, realizado em 06 de novembro de 2024

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “RESIDENCIAIS”; “PULVERIZADOS”; “APARTAMENTOS OU CASAS”; “COMPRA E VENDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES



FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DE UMA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”) e **LASTRO RDV – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Rua Julio Mesquita, nº 743, Centro, CEP 13600-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.590.442/0001-83 (“Coordenador Líder”), por meio do presente anúncio (“Anúncio de Início”), comunicam o início da distribuição pública de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos nominativos e escriturais (“CRI”), dos quais 125.000 (cento e vinte e cinco mil) compõem os CRI da 1ª Série e 125.000 (cento e vinte e cinco mil) compõem os CRI da 2ª Série, perfazendo o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), da 345ª emissão da Emissora lastreados em créditos imobiliários cedidos por determinadas empresas pertencentes ao grupo econômico da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.132.417/0001-25, conforme elencadas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo) (“Cedentes” e “Oferta”, respectivamente). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	06/11/2024
2	Registro Automático da Oferta na CVM	06/11/2024
3	Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾	21/11/2024
4	Data Estimada para Liquidação Financeira dos CRI	21/11/2024
5	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 dias após o Anúncio de Início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. 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. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

(3) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DE UMA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços abaixo:

Emissora: <https://app.opeacapital.com/pt/emissoes>; neste website, filtrar o tipo de ativo (CRI), pesquisar a Emissão e sua respectiva Série, conforme o caso, pelo número da Emissão ou "nome" da Emissão (CRI Diálogo VII) ou ISIN da Série ou ainda pelo IF da Série (código B3);

Coordenador Líder: <https://lastro.com.br/servicos/ofertas-publicas/>;

CVM/B3 (Fundos NET): <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-participante/companhias/informacoes-de-cri-e-cra-fundos.net> (neste website, selecionar "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", depois em "Exibir Filtros", filtrar: (a) o Tipo de Certificado (CRI); (b) a Securitizadora ("Opea Securitizadora S.A."); (c) o Nome do Certificado "Emissão: 345", (d) o Período de Entrega Até ("Data de Vencimento da Emissão"), clicar em "Filtrar" e selecionar o documento desejado.)

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 345ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados*, celebrado 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 ("Agente Fiduciário") na data de 31 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização").

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DE UMA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

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.

São Paulo, 21 novembro de 2024.