



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, E DA CLASSE SUBORDINADA, EM SUBCLASSES MEZANINO E JÚNIOR, DA 423ª (QUADRINGENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Companhia Securitizadora – CVM nº 477, na Categoria S1 – CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

NO VALOR TOTAL DE:

R\$ 217.600.000,00

(duzentos e dezessete milhões e seiscentos mil reais)

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS
CEDIDOS POR EMPRESAS PERTENCENTES AO GRUPO ECONÔMICO DA



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 02091-5 - CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, CEP 30.455-610, Belo Horizonte – MG

CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES: BRRBRACRITV6
CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS MEZANINO: BRRBRACRITW4
CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS JÚNIOR: BRRBRACRITX2

O REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS MEZANINO E JÚNIOR NA CVM SOB OS N.ºs CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/158, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/159 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/160, RESPECTIVAMENTE, FORAM OBTIDOS EM 27 DE MARÇO DE 2025, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160

DE ACORDO COM AS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS, OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “RESIDENCIAIS”, “PULVERIZADOS”, “APARTAMENTOS OU CASAS”, “COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO A B3.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0002-43, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), comunicam, nesta data, por meio do presente anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública de 217.600.000 (duzentos e dezessete milhões e seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, em subclasses mezanino e júnior, da 423ª (quadringentésima vigésima terceira) emissão da Securitizadora, com valor nominal unitário, de R\$ 1,00 (um real), na data de emissão, qual seja, 20 de março de 2025 (“Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 217.600.000,00 (duzentos e dezessete milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão (“CRI” e “Oferta”, respectivamente).

Os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços.

Conforme previsto no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, em Subclasses Mezanino e Júnior, da 423ª (Quadringentésima Vigésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados” (“Prospecto Definitivo”), poderão ser contratadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para participar da Oferta.

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02091-5, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 (“MRV”), e por determinadas sociedades pertencentes ao seu grupo econômico e descritas no Prospecto Definitivo (em conjunto com a MRV, “Cedentes”), cedidos conforme condições estabelecidas no “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 18 de março de 2025, entre as Cedentes e a Emissora (“Contrato de Cessão”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo, e da respectiva “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, em Subclasses Mezanino e Júnior, da 423ª (Quadringentésima Vigésima Terceira) Emissão Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados*” (“Lâmina da Oferta”) ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3 S.A – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), conforme abaixo indicados:

Coordenador Líder:

BANCO MODAL S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo – SP

<https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (Ofertas Públicas Modalmais, clicar no botão “CRI MRV – Securitização - oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, em Subclasses Mezanino e Júnior, da 423ª (Quadringentésima Vigésima Terceira) emissão da Opea Securitizadora”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Coordenador:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG

<https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI - MRV Engenharia e Participações S.A. – 8ª Emissão”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

<https://app.opea.com.br/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, E DA CLASSE SUBORDINADA, EM SUBCLASSES MEZANINO E JÚNIOR, DA 423ª (QUADRINGENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA OPEA” e posteriormente selecionar o respectivo documento desejado para download.).

CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

<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 “Securitizadora”; “Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRITV6”, “BRRBRACRITW4” ou “BRRBRACRITX2”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar “Prospecto de Distribuição

Pública” ou a “Lâmina da Oferta de Securitização”, conforme aplicável, pela coluna “Tipo”, e 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 - BALCÃO B3

Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

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 Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 423”. 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 Prospecto Preliminar ou da Lâmina da Oferta, conforme aplicável, da 423ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”).

Não obstante, após a publicação do anúncio de encerramento desta Oferta, no prazo de 7 (sete) dias, esta será objeto de registro na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 24 de março de 2025.

6. CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar Início do Período de Oferta a Mercado	19/03/2025
2.	Início do <i>Roadshow</i>	20/03/2025
3.	Procedimento de Precificação Divulgação de Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Precificação	27/03/2025
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização deste Anúncio de Início de Distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo Divulgação do Prospecto Definitivo	27/03/2025
5.	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI	28/03/2025
6.	Data prevista para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Imediatamente após a distribuição e integralização da totalidade dos CRI 28/03/2025
7.	Data prevista para o início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais e Qualificados	(Data prevista para a distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI)

- | | | |
|----|---|---|
| 8. | Data prevista para o início da negociação dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da Garantia Firme | Imediatamente após a Divulgação do Anúncio de Encerramento e encerramento da Oferta |
| 9. | Data de início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral | Após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta |

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 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 da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Definitivo.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DAS CEDENTES DO LASTRO DOS CRI.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

São Paulo, 27 de março de 2025.

COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DAS CEDENTES

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

