ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 207ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM n° 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$ 19.785.000,00

(dezenove milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BULGARI DO BRASIL LTDA.

CNPJ/MF nº 14.863.735/0002-34

e

VALENTINO BRASIL – COMÉRCIO DE ARTIGOS DE LUXO LTDA.

CNPJ/MF nº 14.720.010/0001-06

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIMK4

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/115, realizado em 20 de fevereiro de 2024

Foi dispensada divulgação de um prospecto e de uma lâmina para a realização desta oferta.

Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário

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 **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 466, 6º andar, Cerqueira César, CEP: 01418-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.178.421/0001-64 ("Coordenador Líder"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunicam o início da distribuição pública de 19.785 (dezenove mil, setecentos e oitenta e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 1 (uma) série ("CRI"), perfazendo o montante total de R$ 19.785.000,00 (dezenove milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais), da 207ª emissão da Emissora lastreados em créditos imobiliários devidos por **BULGARI DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.232, Loja SPE201LJ3P, 3º Piso, inscrita no CNPJ sob o nº 14.863.735/0002-34, e **VALENTINO BRASIL – COMÉRCIO DE ARTIGOS DE LUXO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, 17º andar, conjuntos 1701, 1702, 1703 e 1706, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob o n° 14.720.010/0001-06 ("Oferta"). 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").

Segue abaixo o cronograma atualizado da Oferta:

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	16/02/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	16/02/2024
3	Registro Automático da Oferta na CVM	20/02/2024
4	Divulgação do Anúncio de Início (2)	20/02/2024
5	Data Estimada para Liquidação Financeira dos CRI	22/02/2024
6	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	18/08/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação 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.

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

Emissora: https://app.opeacapital.com/pt/emissoes; neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários" da 207ª Emissão da 1ª Série da Opea Securitizadora S.A.", e selecionar o documento desejado)

Coordenador Líder: https://bancoalfa.com.br/sobreoalfa/home/ofertaspublicas.ashx (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", buscar por "CRI – Shopping Cidade Jardim – 207ª Emissão" e selecionar o documento desejado)

CVM/B3 (Fundos NET): https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-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: 207", (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 Devidos por Bulgari do Brasil Ltda. e Valentino Brasil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda., Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 207ª Emissão, da Opea Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") na data de 15 de fevereiro de 2024.

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.

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/SP, 20 de fevereiro de 2024.