

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA TERCEIRA SÉRIE, DA 294ª EMISSÃO, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR YUNY INCORPORADORA HOLDING S.A. E YUNY MINORITY PARTICIPAÇÕES LTDA.

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 16.000.000,00

(dezesesseis milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIP96

Registro da Oferta dos CRI na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/576, realizado em 08 de agosto de 2024.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

1.1. A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro na categoria "S1" perante a 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 sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**") e a **OSLO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), que foi registrada em 08 de agosto de 2024 a oferta pública de distribuição, sendo requerido perante a CVM o registro automático da distribuição pública de 16.000 (dezesesseis mil) certificados de recebíveis imobiliários, da terceira série, da 294ª emissão da Emissora ("**CRI 3ª Série**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

1.2. Os CRI 3ª Série são lastreados em créditos imobiliários decorrentes do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 13 de junho de 2024, conforme

ANÚNCIO DE INÍCIO

aditado, entre a **YUNY INCORPORADORA HOLDING S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 09.267.996/0001-70, com sede em São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 9º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 ("**Yuny Holding**"), **YUNY MINORITY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.716.749/0001-30, com sede social em São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 9º Andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 ("**Yuny Minority**"), **FREDERICO VON IHERING AZEVEDO**, brasileiro, administrador de empresas, casado no regime de comunhão parcial de bens, possuidor da carteira de identidade RG sob o nº 17.711.070, SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física sob o nº 132.892.698-25, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Noruega, 78, Casa, Jardim Europa, CEP 01448020 ("**Frederico**"), **GVI EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 53.403.825/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alexandre Dumas, 1601, conjunto 132, Chácara Santo Antonio, CEP 04.717-004 ("**GVI**"), **MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.370.398-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 148.855.848-50 ("**Marcos**"), **MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 13.893.658-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 136.497.188-71 ("**Marcelo**") e **CRISTIANA PAPA YUNES**, brasileira, jornalista, casada sob regime de comunhão parcial de bens com Marcelo, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.599.739-9 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 295.742.718-46 ("**Cristiana**"), como cônjuge anuente do Marcelo, por meio do qual o Frederico cedeu os créditos imobiliários decorrentes do "*Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Outras Avença*" celebrado em 02 de agosto de 2024 entre o Frederico, a Yuny Holding e a Yuny Minority, por meio do qual o Frederico se comprometeu a vender e a Yuny Holding e a Yuny Minority se comprometeram a comprar a totalidade das quotas sociais da GRUPO GVI EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.938.752/0001-90 ("**Créditos Imobiliários**").

- 1.3. Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 294ª Emissão, em Três Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Yuny Incorporadora Holding S.A. e Yuny Minority Participações Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 13 de junho de 2024, conforme aditado, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**").

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

- 2.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos nos artigos 11 e, no que for aplicável, 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

- 3.1. Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM	08 de agosto de 2024

ANÚNCIO DE INÍCIO

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início ⁽²⁾	08 de agosto de 2024
3.	Data da Liquidação Financeira dos CRI 3ª Série	09 de agosto de 2024
4.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	04 de fevereiro de 2025

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, do Coordenador Líder e da Cedente. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. 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 página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Este anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA, os CRI 3ª Série apresentam a seguinte classificação: (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, 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 “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nos Créditos Imobiliários, que se enquadra na categoria “Compra e venda”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Os termos utilizados neste Anúncio de Início, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRECEDEU A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI 3ª SÉRIE E À OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

OS CRI 3ª SÉRIE ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI 3ª SÉRIE A SEREM DISTRIBUÍDOS. NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA OFERTA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

A data deste Anúncio de Início é 08 de agosto de 2024.

ANÚNCIO DE INÍCIO



ASSESSOR JURÍDICO

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

ANÚNCIO DE INÍCIO