

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 392ª (TRECENTÉSIMA NONAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, 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, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA AIR HUB'S FOR FASE1 SPE S.A.

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 129.500.000,00

(cento e vinte e nove milhões e quinhentos mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIUW2

Registro da Oferta dos CRI na CVM/SRE nº1549/2025 realizado em 29 de Maio de 2025.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

- 1.1. A **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), 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 em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada em 29 de Maio de 2025 a oferta pública de 129.500 (cento e vinte e nove mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários, da 392ª (trecentésima nonagésima segunda) emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 129.500.000,00 (cento e vinte e nove milhões e quinhentos mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de Abril de 2025 (“**Data de Emissão dos CRI**”), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.
- 1.2. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais, em série única, da **AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de Fortaleza, estado de Pernambuco, na Rodovia BR 116, s/n, Box Box, CEP 60.850-015, Aeroporto, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.238.005/0001-74 (“**Devedora**”), na qual foram emitidas 129.500 (cento e vinte e nove mil e quinhentos) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 25 de Abril de 2025, o valor de R\$ 129.500.000,00 (cento e vinte e nove milhões e quinhentos mil reais) (“**Notas Comerciais**”), nos termos e condições previstos no “*Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Air Hub's For Fase 1 SPE S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a Devedora em

ANÚNCIO DE INÍCIO

30 de Maio de 2025, as quais foram integralmente subscritos pela Securitizadora (“**Termo de Emissão**” e “**Créditos Imobiliários**”).

- 1.3. Os Créditos Imobiliários são representados por cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitida pela Emissora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, 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 (“**Instituição Custodiante**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
- 1.4. A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 392ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Air Hub’s For Fase 1 SPE S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 25 de Abril de 2025, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”), no qual estão estabelecidos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

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 CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos no artigo 11 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 (3)(4)
1.	Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	29/05/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾	29/05/2025
3.	Data da Primeira Liquidação da Oferta	30/05/2025
4.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	06/11/2025

⁽¹⁾ Todas 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.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”). O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), os CRI 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 devidos pelo Devedor, 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 “Imóvel comercial e lajes corporativas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo

ANÚNCIO DE INÍCIO

4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A data deste Anúncio de Início é 29 de Maio de 2025.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA OU A CVM.

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.



ANÚNCIO DE INÍCIO