

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

**ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 466ª EMISSÃO, DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE  
SUBORDINADA, SENDO A CLASSE SÊNIOR EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.,  
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SCALA DATA CENTERS S.A.**

Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de junho de 2022 (“Resolução CVM 160”), **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648, e registrada na CVM sob o nº 477 na categoria “S1” (“Emissora”), em conjunto com a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar, parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar o início da distribuição pública, registrada automaticamente perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais (“Oferta”), dos certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 466ª emissão (“Emissão”), da classe sênior e da classe subordinada, sendo a classe sênior dividida em 2 (duas) séries (sendo a primeira série da classe sênior os “CRI Seniores DI”, a segunda série da classe sênior os “CRI Seniores IPCA” e, ambas as séries, quando em conjunto, “CRI Seniores” e a classe subordinada, “CRI Subordinados”, quando em conjunto com os CRI Seniores, os “CRI”, respectivamente), sendo: (i) 65.000 (sessenta e cinco mil) CRI Seniores DI; (ii) 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI Seniores IPCA; e (iii) 82.140 (oitenta e dois mil e cento e quarenta) CRI Subordinados, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00, perfazendo o montante total de R\$ 202.140.000,00 (duzentos e dois milhões e cento e quarenta mil reais) de CRI, da



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-00, São Paulo, SP

**no Valor Total de R\$ 202.140.000,00 (duzentos e dois milhões e cento e quarenta mil reais)**

**Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos e devidos pelo**

**DC BRAZIL 1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 61.247.681/0001-81

**CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES DI: BRRBRACRIWF3**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES IPCA: BRRBRACRIWG1**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS: BRRBRACRIWI7**

**A Oferta foi registrada na CVM em 08 de julho de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/388**

**para os CRI Seniores DI, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/389**

**para os CRI Seniores IPCA e sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/390**

**para os CRI Subordinados**

**PROCESSO CVM nº SRE/2085/2025**

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Nº	EVENTO	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA <sup>(1)(2)</sup>
2.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Início da Oferta	<b>08/07/2025</b>
3.	Liquidação dos CRI	<b>09/07/2025</b>
4.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	<b>Até 180 dias contados da divulgação deste Anúncio de Início</b>

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

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

## PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, nos termos dos artigos 9º, inciso I e 23º, §1º da Resolução CVM 160.

**Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com a Emissora, com o Coordenador Líder, com a CVM e/ou a B3, pelos meios abaixo:**

- Securitizadora

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Flavia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: [securitizadora@opea.com.br](mailto:securitizadora@opea.com.br) / [creditservices@opea.com.br](mailto:creditservices@opea.com.br) /

[monitoramento.credito@opea.com.br](mailto:monitoramento.credito@opea.com.br)

Site: <https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste website, buscar pela 466ª emissão de CRI).

- Coordenador Líder  
**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar, parte, Pinheiros  
São Paulo/SP  
At: Luis Gustavo Pereira  
Tel: 3777-2088  
E-mail: [distribuicao.cm@galapagoscapital.com](mailto:distribuicao.cm@galapagoscapital.com) / [ofertas@galapagoscapital.com](mailto:ofertas@galapagoscapital.com) / [tavico.pereira@galapagoscapital.com](mailto:tavico.pereira@galapagoscapital.com)  
Site: <https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas/> (neste website, no final da página, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 466ª emissão de CRI).
- CVM  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2-5º e 23-34º Andares, Centro  
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ;  
ou  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista  
CEP 01333-010, São Paulo - SP;  
ou  
SCN Q.02 - Bl. A - Ed. Corporate Financial Center, S.404, 4º andar  
CEP 70712-900, Brasília - DF  
Site: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "OPEA Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- B3  
Praça Antônio Prado, nº 48, Centro  
CEP 01010-010, São Paulo - SP  
Site: [www.b3.com.br/pt\\_br](http://www.b3.com.br/pt_br) (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o

CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "OPEA Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 466ª". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 466ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Scala Data Centers S.A.*", ("Termo de Securitização"), nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários tem mais de 20% (vinte por cento) devidos por um único devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Locação", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem de contrato de locação, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "b", das referidas regras e procedimentos. *Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

**FOI DISPENSADA 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, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

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

A data deste Anúncio de Início é 08 de julho de 2025.



**COORDENADOR LÍDER**



**ASSESSOR JURÍDICO**  
**TAUIL | CHEQUER**  
**MAYER | BROWN**