

**ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DA 131ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000, São Paulo – SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



ESTAPAR

ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Sociedade por Ações

CNPJ nº 60.537.263/0001-66

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830 - bloco 3 - 2º andar, São Paulo – SP

no valor total de

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIGW1

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIGX9

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM: **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/054**, em 15 de março de 2023

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM: **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/055**, em 15 de março de 2023

1. A Oferta

1.1. A **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 (“**Coordenador Líder**”), **comunica**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Instrução CVM 160**”), que foi requerido perante a CVM, em 14 de fevereiro de 2023, o registro da distribuição pública de até 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 131ª emissão da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2023 (“**Data de Emissão dos CRI**”), sendo que (i) o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a taxa final para a remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures; e (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes, foram definidos em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de

reservas (“**Procedimento de Bookbuilding**”). Conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo 193.000 (cento e noventa e três mil) CRI 1ª Série e 107.000 (cento e sete mil) CRI 2ª Série. Os CRI 1ª Série terão remuneração de 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 2,20% (dois inteiros e dois décimos por cento) e os CRI 2ª Série terão remuneração de 8,5875% (oito inteiros e cinco mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento).

1.2. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 11ª (décima primeira) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries, da **ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830 – bloco 3 – 2º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.537.263/0001 66, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.370.406 (“**Devedora**”), por meio da qual foram emitidas 300.000 (trezentos mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de março de 2023, o valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Debêntures**”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da Décima Primeira Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.*”, celebrado em 09 de fevereiro de 2023 e aditado em 15 de março de 2023 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), o qual foi inscrita na JUCESP, em 07 de março de 2023, sob o n.º 005110-0/000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

1.3. Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram estabelecidos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 131ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.* (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 09 de fevereiro de 2023, aditado em 15 de março de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”). Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização.

2. Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo e à Lâmina da Oferta

2.1. Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, abaixo indicadas, bem como divulgado no módulo de envio de informações periódicas e eventuais (IPE) por meio do sistema Fundos.Net, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Instrução CVM 160.

- **Securitizadora:** <https://www.opecapital.com/> (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 131ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI ESTAPAR” - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS IMOBILIÁRIO DA 131ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e localizar o documento desejado).
- **B3:** www.b3.com.br (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos”, e no campo “Emissor” buscar por “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 131ª emissão e localizar o documento desejado)
- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”, e clicar no

link “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado)

3. Rito de Registro de Distribuição

3.1. Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, de forma que o registro desta Oferta não foi analisado previamente pela CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

4. Cronograma Indicativo da Oferta

4.1. 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 Disponibilização do Aviso ao Mercado ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/02/2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	16/02/2023
3.	Início do Período de Reserva	23/02/2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	10/03/2023
5.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13/03/2023
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	15/03/2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	17/03/2023
8.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	20/03/2023
9. ⁽³⁾	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	21/03/2023

⁽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 Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. 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.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Qualificados e, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, ao público investidor em geral.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de 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, o cronograma poderá ser alterado.

5. Informações Adicionais

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05”, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (ii) “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) “Outros”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento diverso; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas

Debêntures, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (B), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO 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. 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 O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.

São Paulo, 15 de março de 2023.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Oferta

PINHEIRO NETO
ADVOGADOS

