



# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 296ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia S1 - Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 477  
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

**Lastreados em Direitos Creditórios Concentrados  
Perfazendo o montante total de**

**R\$ 340.000.000,00**

(trezentos e quarenta milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRBRACRIOW5"**

**Classificação de Risco: Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.  
A OFERTA DOS CRI FOI REGISTRADA, EM 16 DE AGOSTO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/582.**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477 na categoria "S1", 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Coordenador Líder**" ou "**Bradesco BBI**") e o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Banco Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**") e, ainda, na qualidade de participantes especiais, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 01, sala 314, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 11º, 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30; **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rocio, Nº 350, 14º andar, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42; **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.909, Torre Sul - 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886.0011-78; e **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3950, 5º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35,



credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens de investimento junto aos Investidores, sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e as referidas instituições (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), vêm a público comunicar, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), que teve início o período de distribuição da oferta pública de 340.000 (trezentos e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única (“**CRI**”), da 296ª (ducentésima nonagésima sexta) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de julho de 2024, o montante total de R\$340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) (“**Oferta**”), observados os termos e condições previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 296ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Vórtx**”).

Os CRI são lastreados em créditos Imobiliários cedidos pela **BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.435.310/0001-08 (“**Cedente**”), decorrentes do Contrato de Locação (conforme definido no Termo de Securitização), a serem representados pela cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx (“**Escritura de Emissão das CCI**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

## 2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” e o “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor.

## 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos   | Data Prevista <sup>(1) (3)</sup> |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 1.                | Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático      | 17/07/2024                       |
| 2.                | Divulgação do Aviso ao Mercado  | 17/07/2024                       |
| 3.                | Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ) | 18/07/2024                       |
| 4.                | Procedimento de Alocação/ <i>Bookbuilding</i>                             | 15/08/2024                       |
| 5.                | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM                       | 16/08/2024                       |
| 6.                | Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2) (3)</sup>                        | 16/08/2024                       |
| 7.                | Data de liquidação financeira da Oferta                                   | 19/08/2024                       |
| 8.                | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>     | Até 12/02/2025                   |

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM

## 4. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 16 de agosto de 2024, sob o seguinte número de registro: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/582.



TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES E OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDE DE SUA ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

A AQUISIÇÃO DE CRI É UM INVESTIMENTO DE RISCO E NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

São Paulo, 16 de agosto de 2024.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



Classificação dos CRI: Nos termos do artigo 4º “b” das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021”, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Lajes Corporativas” e “Híbrido”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.