

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 174ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUARTA) 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, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA



SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 51.888.921/0001-73 | NIRE 35.3.0062292-8

e

SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 51.920.614/0001-22 | NIRE 35.3.0062291-0

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/443 FOI CONCEDIDO EM 26 DE SETEMBRO DE 2023, POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1, sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 ("BR Partners" ou "Coordenador Líder"), comunicam, nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o **início da distribuição pública** de 102.672 (cento e dois mil, seiscentos e setenta e dois) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais ("CRI"), da Série Única, da 174ª Emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão em série única, para colocação privada de 102.672 (cento e duas mil, seiscentas e setenta e duas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$ 692,00413181 (seiscentos e noventa e dois reais e quatrocentos e treze mil, cento e oitenta e um centésimos de milionésimo) da **SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 51.888.921/0001-73 e da 1ª (primeira) emissão em série única, para colocação privada de 102.672 (cento e duas mil, seiscentas e setenta e duas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$ 307,99666093 (trezentos e sete reais e noventa e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil e noventa e três centésimos de milionésimo) da **SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 51.920.614/0001-22 ("Devedoras"), perfazendo o montante total de:

R\$ 102.672.081,39

(cento e dois milhões, seiscentos e setenta e dois mil e oitenta e um reais e trinta e nove centavos)

sendo que os CRI devem ser distribuídos pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, mediante regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"). Não haverá lote adicional suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CM 160.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), em observância ao previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Debêntures emitidas pela SPE II JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A. e pela SPE II JFL JML 147 Empreendimento Imobiliário S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado em 19 de setembro de 2023, entre a Emissora 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, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), conforme aditado nesta data.

2. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

As etapas da Oferta estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação do Aviso ao Mercado ⁽²⁾	19/09/2023
2	Registro da Oferta, sob o Rito Automático, na CVM e Divulgação deste Anúncio de Início ⁽³⁾	26/09/2023
3	Data prevista para o início da Liquidação da Oferta	27/09/2023
4	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	24/03/2024

(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 e do Coordenador Líder.

(2) O aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”).

(3) 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 (“Anúncio de Início”).

(4) 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 (“Anúncio de Encerramento”).

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.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

3.1. Esclarecimentos adicionais a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo.

- **Securitizadora**

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).

- **Coordenador Líder**

<https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste *website*, na seção “Ofertas Públicas Resolução CVM 160” clicar em “174ª (Centésima Sentagésima Quarta) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. (CRI JFL IPCA)” e em seguida 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 174ª 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 “Securizadora” buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, E CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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 OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 26 de setembro de 2023.



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Oferta



KLA Advogados