



## ANÚNCIO DE INÍCIO

DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1<sup>a</sup> (PRIMEIRA) SÉRIE DA 265<sup>a</sup> (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA

### OPEA SECURITIZADORA S.A.

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIN49

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O N° CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/209,  
CONCEDIDO EM 28 DE MARÇO DE 2024

#### I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o



**BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 44.573.782/0001-23 (“Coordenador Líder” ou “BR Partners” ) vem, por meio do presente anúncio de início de distribuição (“Anúncio de Início de Distribuição”), comunicar o início da distribuição e dar ampla divulgação ao “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1<sup>a</sup> (Primeira) Série, da 265<sup>a</sup> (Ducentésima Sexagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Prospecto Definitivo”), por meio do qual serão ofertados 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1<sup>a</sup> (primeira) série da 265<sup>a</sup> (ducentésima sexagésima quinta) emissão da



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro perante a CVM, 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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), com valor nominal unitário, em 21 de março de 2024 (“Data de Emissão”) de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“CRI”), perfazendo o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Oferta”), os quais possuem lastro na célula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), representativa dos crédito imobiliários oriundas das notas comerciais, com garantias reais, em série única (“Notas Comerciais”), da 1<sup>a</sup> (primeira) emissão da



**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício



Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 14.785.152/0001-51, tudo conforme o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devido pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”).

## II. INDICAÇÃO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo foi protocolado na presente data perante a CVM, por meio do rito de registro automático, conforme previsto na Resolução CVM 160. Em conjunto com a respectiva lâmina da Oferta, o Prospecto Definitivo pode ser obtido nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **Emissora**

<https://app.opeacapital.com.pt/emissoes> (neste *website*, acessar a opção “Visualizar” referente à “Emissão - Série” 265-1)

- **Coordenador Líder**

<https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste *website*, acessar “Ofertas Públicas Resolução CVM 160” e clicar em “265ª (ducentésima sexagésima quinta) Emissão, 1ª (Primeira) Série, da Opea Securitizadora S.A.”)

- **B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**

[www.b3.com.br](http://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 “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Definitivo da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.)

- **CVM**

[www.sistemas.cvm.gov.br](http://www.sistemas.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, no campo de filtro “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “Opea Securitizadora S.A.”, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com informações da Oferta, os documentos estarão ao final da página)

## III. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, no qual não há análise prévia da CVM, conforme inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160.



A Oferta será destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) mediante a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.

#### IV. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	22/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	22/03/2024
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (“ <u>Roadshow</u> ”)	22/03/2024
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM, Divulgação deste Anúncio de Início de Distribuição <sup>(2)</sup> e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(3)</sup>	28/03/2024
5.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	28/03/2024
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição <sup>(3)</sup>	24/09/2024

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data estimada de inicio do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto Definitivo, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto Definitivo;



(iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

## V. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do Anexo Complementar IX, das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) Categoria: Comercial, (ii) Concentração: Concentrado, (iii) Tipo de Segmento: Corporativo e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Notas Comerciais. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder e demais instituições participantes do consórcio de distribuição, ou com a CVM.

São Paulo, 28 de março de 2024



### COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

OLIVEIRA TRUST



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ULHÔA CANTO  
ADVOGADOS