

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 262ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - 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

Perfazendo o montante total de

R\$ 1.200.000.000,00

(um bilhão e duzentos milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



CNPJ nº 05.878.397/0001-32

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104,

Leblon, CEP 22430-060, Rio de Janeiro - RJ

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIMN8

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIMO6

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIMP3

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/CRI/2024/239, EM 15 DE ABRIL DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/CRI/2024/240, EM 15 DE ABRIL DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/CRI/2024/241, EM 15 DE ABRIL DE 2024

Classificação Definitiva de Risco da Emissão (*Rating*) atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: "AAAsf(bra)"

Essa classificação foi realizada em 15 de abril de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 13 e no artigo 59, inciso II e §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**"); o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**BBI**"); o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**BTG**"), o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., 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 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS**") e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade

por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenadores (“**XP**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, com o **BTG**, com o **BBI**, com a **UBS**, denomina-se “**Coordenadores**”), vêm a público, por meio deste Anúncio de Início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR** o início da oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) emissão da Emissora, sendo 352.502 (trezentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e dois) CRI da 1ª (primeira) série (“**CRI 1ª Série**”), 377.919 (trezentos e setenta e sete mil, novecentos e dezenove) CRI da 2ª (segunda) série (“**CRI 2ª Série**”) e 469.579 (quatrocentos e sessenta e nove mil, quinhentos e setenta e nove) CRI da 3ª (terceira) série (“**CRI 3ª Série**” e em conjunto com os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Serie “**CRI**”), todos com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2024 (“**Data de Emissão**”), o montante total de R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais) (“**Oferta**”).

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 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido no Prospecto Definitivo).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários, decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 8ª (oitava) emissão da **ALLOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 (“**Devedora**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido no Prospecto Preliminar). As Debêntures representam direitos creditórios imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

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

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

Nos termos do artigo 26, VIII, incisos “a”, “b” e “c” da Resolução CVM 160, a Oferta é realizada sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, por se tratar de oferta de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos investidores em geral, sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto Preliminar, Lâmina da Oferta e Declaração de EGEM ou de EFRF (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 27, inciso II “a”, “b” e “c” da Resolução CVM 160.

Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**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 de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

3. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma tentativo para as principais etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo do pedido de registro automático de distribuição da Oferta na CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	08/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/03/2024
3.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	11/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	15/03/2024
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e nova Lâmina	25/03/2024
6.	Início do Período de Desistência	26/03/2024
7.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da Reabertura do Período de Desistência Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e nova Lâmina	28/03/2024
8.	Reabertura do Período de Desistência	01/04/2024
9.	Encerramento do Período de Desistência	05/04/2024

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
10.	Encerramento do Período de Reserva	11/04/2024
11.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12/04/2024
12.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	15/04/2024
13.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	15/04/2024
14.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	15/04/2024
15.	Procedimento de Alocação	16/04/2024
16.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	17/04/2024
17.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 12/10/2024

⁽¹⁾ 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 poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento 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.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 4.1 da Seção “**Cronograma de Etapas da Oferta**”, do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido).

4. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) Emissão, em 3 (três) séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”), da “*Lâmina de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) Emissão, em 3 (três) séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3, conforme abaixo indicados:

- **Emissora:** <https://www.opecapital.com/pt/> (neste *website*, acessar clicar ao fim da página em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 262ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter o Prospecto Preliminar e a Lâmina);
- **Coordenador Líder:** <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Allos S.A.”, e então, na seção “2024” e “CRI Allos”, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- **BBI:** https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida, clicar em “Prospecto Definitivo” ao lado de “CRI Allos”);
- **BTG:** <https://www.btgactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2024” e em “CRI Allos – 262ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e selecionar o documento desejado);
- **UBS BB:** <https://www.ubsbb.com/> (neste *website*, acessar “Tools & Services”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “Allos S.A. - 262ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.”, e então, clicar no documento desejado);
- **XP:** www.xpi.com.br (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Allos S.A. - Oferta Pública de Distribuição da 262ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado);
- **CVM/B3:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”,

digitar o código ISIN “BRRBRACRIMN8”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento);

• **PARTICIPANTES ESPECIAIS:**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

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

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA COMPANHIA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA COMPANHIA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

São Paulo, 15 de abril de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

Lefosse

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCHE FORBES
ADVOGADOS

Classificação dos CRI: De acordo com as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, de 02 de fevereiro de 2024” da ANBIMA, os CRI são classificados como Corporativo, Concentrado, Shopping e lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.