

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 126ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



ORIGINAL HOLDING S.A.

Perfazendo o montante total de

**R\$ 375.000.000,00**

(trezentos e setenta e cinco milhões de reais)



CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIH21

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIH39

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIH47

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI 1ª SÉRIE, DOS CRI 2ª SÉRIE E DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM SOB OS NºS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/130, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/131, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/132, RESPECTIVAMENTE, CONCEDIDOS EM 12 DE ABRIL DE 2023

Classificação de risco da emissão dos CRI realizada pela FITCH RATING BRASIL LTDA. em 12 de abril de 2023: "AAAsf(bra)"

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizedora" ou "Emissora"), em conjunto com o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 18.520.834/0001-93 ("Coordenador Líder"); o BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º ao 15º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("BTG Pactual"); e 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 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o BTG Pactual, denominam-se "Coordenadores"), em conjunto com as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão: (i) AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.684.408/0001-95; (ii) BB INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30; (iii) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42; (iv) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (v) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (vi) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (vii) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (viii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (ix) NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; (x) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; (xi) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (xii) VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56; e (xiii) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (em conjunto "Participantes Especiais"), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), que foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em 26 de janeiro de 2023, o pedido de registro sob rito automático de distribuição pública, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 126ª (centésima vigésima sexta) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão,





qual seja, 15 de abril de 2023 (“**Data de Emissão**”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) para os CRI 1ª Série; 42.478 (quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito) para os CRI 2ª Série; e 145.022 (cento e quarenta e cinco mil e vinte e dois) para os CRI 3ª Série, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 2ª (segunda) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, da **ORIGINAL HOLDING S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Saraiva, nº 400, sala 13, Vila Cintra, CEP 08745-900, inscrita no CNPJ sob o nº 43.513.237/0001-89 (“**Devedora**”), na qual serão emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco 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 abril de 2023, o valor, inicialmente, de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) (“**Debêntures**”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Original Holding S.A.*”.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início de Distribuição Pública da 126ª (centésima vigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Anúncio de Início**”) os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 126ª (centésima vigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 126ª (Centésima Vigésima Sexta) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Original Holding S.A.*”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

## 2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **Coordenador Líder**  
<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em “Informações”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “CRI Original Holding S.A. 2023” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).
- **ITAÚ BBA**  
<https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Original Holding S.A.”, e então, na seção “2023” e “CRI Original”, clicar em “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).
- **BTG PACTUAL**  
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI – Automob – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 126ª EMISSÃO, EM TRÊS SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e localizar o documento desejado).
- **Securitizadora**  
<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 126ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).
- **B3**  
<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” 126ª emissão e, em seguida, localizar o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 126ª (centésima vigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” ou a *Lâmina da Oferta, conforme o caso*).
- **CVM**  
<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 126ª (centésima vigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” ou a *Lâmina da Oferta, conforme o caso, ao final da página*).

## 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.



## 4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	20/03/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	20/03/2023
3.	Disponibilização da classificação de risco preliminar dos CRI Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com a classificação de risco preliminar dos CRI) Nova disponibilização do Prospecto Preliminar (com a classificação de risco preliminar dos CRI)	21/03/2023
4.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	22/03/2023
5.	Início do Período de Reserva	27/03/2023
6.	Encerramento do Período de Reserva	05/04/2023
7.	Procedimento Bookbuilding	06/04/2023
8.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	06/04/2023
9.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	12/04/2023
10.	Data Estimada de liquidação da Oferta	17/04/2023
11.	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	18/04/2023

<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 poderá ser alterado.

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

<sup>(3)</sup> 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.

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial e Lajes Corporativas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.**

São Paulo, 12 de abril de 2023

COORDENADOR LÍDER

**UBS BB**  
Investment Bank

COORDENADORES

**btg** pactual

**Itaú** BBA

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

**TAUIL | CHEQUER**  
MAYER | BROWN

**MATTOS FILHO**

ORIGINAL HOLDING S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO