ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 157ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

BERÇO DAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Companhia Fechada
CNPJ nº 44.017.437/0001-03
Avenida Raja Gabaglia, número 2000, Sala 806, distrito alpes, CEP 30.494-170, Belo Horizonte/MG

no valor total de
R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)

Registro da Oferta dos CRI na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/191, realizado em 25 de maio de 2023.

A **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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3° da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), o início do período de distribuição da oferta pública de 40.000 (quarenta mil reais) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 157ª emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de maio de 2023 ("**Data de Emissão dos CRI**"), com montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 157ª emissão privada de notas comerciais, em série única, da **BERÇO DAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, número 2000, Sala 806, distrito alpes, CEP 30.494-170, inscrita no CNPJ sob o nº 44.017.437/0001-03 ("**Devedora**"), na qual foram emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 24 de maio de 2023, o valor de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("**Notas**

Comerciais"), nos termos e condições previstos no *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Berço das Gerais Empreendimentos Imobiliários Ltda.",* celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Fiadores (conforme definidos no Termo de Emissão) em 24 de maio de 2023 ("**Termo de Emissão**").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 157ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Berço das Gerais Empreendimentos Imobiliários Ltda."* ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 24 de maio de 2023 e aditado em 31 de maio de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**").

Nos termos do artigo 4º das "*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA*" da ANBIMA, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** "Corporativo", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadra na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidores Profissionais**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente).

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [(1)(2)]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	25/05/2023
2.	Disponibilização do Aviso ao Mercado	25/05/2023
3.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	01/06/2023
4.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	02/06/2023

[(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 Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder.

[(2)] Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

A data deste Anúncio de Início é de 01 de junho de 2023.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

Coordenador Líder

Assessor Jurídico da Devedora

Assessor Jurídico do Coordenador Líder