

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 187ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela



JSL S.A.

Perfazendo o montante total de

R\$ 707.156.000,00

(setecentos e sete milhões, cento e cinquenta e seis mil reais)



CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIJ03

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIJ11

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIJ29

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRRBRACRIJ37

DOS CRI 4ª SÉRIE NA CVM SOB OS NºS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/415, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/416, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/417 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/418 RESPECTIVAMENTE, CONCEDIDOS EM 14 DE SETEMBRO DE 2023

Classificação de risco (*rating*) da emissão dos CRI atribuída pela FITCH RATING BRASIL LTDA.: AAAsf(bra)*

*Esta classificação foi realizada em 11 de setembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

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 ("Securitizedadora" ou "Emissora"), em conjunto com 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 045038-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder"); a UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira 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 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB"); e XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. instituição financeira com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o UBS BB, 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 Termos 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) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (iv) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (v) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (vi) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (vii) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; (viii) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (ix) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, (x) BANCO BRADESCO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; (xi) BANCO DAYCOVAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; (xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (xiii) ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, 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 707.156 (setecentos e sete mil, cento e cinquenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 187ª (centésima octogésima sétima) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de agosto de 2023 ("Data de Emissão"), de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 707.156.000,00 (setecentos e sete milhões, cento e cinquenta e seis mil reais) ("Valor Total da Emissão"), considerando que foi exercida a opção de emissão parcial de Lote Adicional, sendo R\$ 67.357.000,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais) para os CRI 1ª Série, R\$ 72.481.000,00 (setenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais) para os CRI 2ª Série, R\$ 186.132.000,00

(cento e oitenta e seis milhões, cento e trinta e dois mil reais) para os CRI 3ª Série e R\$ 381.186.000,00 (trezentos e oitenta e um milhões, cento e oitenta e seis mil reais) para os CRI 4ª 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 16ª (décima sexta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para distribuição privada, da JSL S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, conjunto 91, Edifício Corporate Park, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.548.435/0001-79 (“Devedora”), por meio da qual serão emitidas 707.156 (setecentos e sete mil, cento e cinquenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para distribuição no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada (“Valor Nominal Unitário”), na data de emissão, totalizando R\$ 707.156.000,00 (setecentos e sete milhões, cento e cinquenta e seis mil reais) (“Debêntures”), nos termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Escritura da 16ª (décima sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (quatro) Séries, para Colocação Privada da JSL S.A.” celebrado em 15 de agosto de 2023 entre a Emissora e a Devedora, conforme aditada em 08 de setembro de 2023 e em 13 de setembro de 2023.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início de Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª (Centésima Octogésima Sétima) Emissão, em 4 (quatro) Séries, 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 Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª (Centésima Octogésima Sétima) Emissão, em 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 187ª (Centésima Octogésima Sétima) Emissão, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JSL S.A.” celebrado em 15 de agosto de 2023 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, conforme aditado em 08 de setembro de 2023 e em 13 de setembro de 2023 (“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.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI - JSL - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 187ª EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e localizar o documento desejado).
- **UBS BB**
<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em “Informações”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “JSL - 187ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).
- **XP INVESTIMENTOS**
www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “JSL S.A. - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª Emissão, em até Quatro Séries, da OPEA SECURITIZADORA S.A.” e, então, selecionar o documento desejado).
- **SECURITIZADORA**
<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 187ª 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 de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 187ª (Centésima Octogésima Sétima) Emissão, em 4 (Quatro) Séries 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 de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 187ª (Centésima Octogésima Sétima) Emissão, em 4 (Quatro) Séries 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 foi 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 ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Disponibilização da Classificação de Risco Preliminar dos CRI	15/08/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	15/08/2023
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	16/08/2023
4.	Início do Período de Reserva para Investidores, exceto Pessoas Vinculadas	23/08/2023



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
5.	Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	23/08/2023
6.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	25/08/2023
7.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores, exceto Pessoas Vinculadas	04/09/2023
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05/09/2023
9.	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	06/09/2023
10.	Disponibilização da Classificação de Risco dos CRI	11/09/2023
11.	Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾ ⁽³⁾ Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	14/09/2023
12.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	15/09/2023
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	18/09/2023

⁽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 o 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.**

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

AS INFORMAÇÕES DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E COM O PROSPECTO DEFINITIVO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

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

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

São Paulo, 14 de setembro de 2023

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

