

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

no montante total de

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRRBRACRIOG8

CÓDIGO ISIN DOS CRI PróxDI: BRRBRACRIOH6

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRRBRACRIOI4

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI I: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/558

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PróxDI: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/559

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI II: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/560

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/561

todos em 31 de julho de 2024

Classificação de Risco (Rating): Não aplicável.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora 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, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com a ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder” ou “Itaú BBA”); o BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco 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 045038-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13 (“BTG Pactual”); e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP Investimentos” e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o BTG Pactual, os “Coordenadores”), 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 CVM, em 30 de julho de 2024, a oferta pública, sob rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora (“CRI”) todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de julho de 2024 (“Data de Emissão”), de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), sendo (i) R\$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) referente aos CRI DI I; (ii) R\$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) referente aos CRI PróxDI; (iii) R\$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões, duzentos e noventa mil reais) referente aos CRI DI II; e (iv) R\$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) referente aos CRI IPCA, realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022,

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. | CRI - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

1

JHSF

conforme em vigor (“Lei 14.430”), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Oferta” e “Resolução CVM 60”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta. O público-alvo é composto exclusivamente por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários emitidos no âmbito da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 4 (quatro) séries, da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), sob o NIRE 35.300.333.578 (“Devedora”), nos termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.”. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início de Distribuição Pública da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações 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 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A.”, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA DA OFERTA E DE MAIORES INFORMAÇÕES

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

- **COORDENADORES**

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

- <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “JHSF”, e então, na seção “2024” e “295ª Emissão de CRI da Opea - CRI JHSF”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

- <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “295 Emissão de CRI da Opea - CRI JHSF”, e assim obter os documentos desejados).

- **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

- <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2024” e em “CRI JHSF - 295ª Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.” e selecionar o documento desejado).

- **XPI INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

- www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- **SECURITIZADORA**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- <https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 295ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Prospecto Preliminar” 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” “295ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado).

- **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, os documentos estão ao final da página).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 31 de julho de 2024:

CRI DI I: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/558

CRI PréxDI: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/559

CRI DI II: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/560

CRI IPCA: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/561

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, 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, 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.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, conforme em vigor à época do protocolo da presente Oferta na CVM.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	12/07/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	12/07/2024
3.	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e Divulgação de Comunicado ao Mercado	15/07/2024
4.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	15/07/2024
5.	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e Divulgação de Comunicado ao Mercado	18/07/2024
6.	Início do Período de Reserva	19/07/2024
7.	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e Divulgação de Comunicado ao Mercado	25/07/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	28/07/2024
9.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/07/2024
10.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/07/2024
11.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	31/07/2024
12.	Procedimento de Alocação	31/07/2024
13.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	31/07/2024
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/01/2025

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 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.

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

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.

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

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX 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 “Híbrido”, “Concentrados”, “Outros”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 31 de julho de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. | CRI - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

• ANÚNCIO DE INÍCIO •