

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 375ª (TRECENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



Companhia Securitizadora – Categoria “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

lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela

BGP IV MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

Oo moOtaOte total de

R\$40.306.000,00

(quareOta milhões, trezeOtos e seis mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRISPO

A OFERTA DOS CRI FOI REGISTRADA, EM 23 DE DEZEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/1012.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e parágrafo 3º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, sob o nº 477, 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BANCO VOTORANTIM 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, CEP 04794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), que teve início o período de distribuição da oferta pública de 40.306 (quarenta mil, trezentos e seis) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em classe única, em série única (“CRI”), da 375ª (Trecentésima Septuagésima Quinta) emissão da Securitizadora, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de dezembro de 2024, o valor total de R\$ 40.306.000,00 (quarenta milhões, trezentos e seis mil reais) (“Oferta”), observados os termos e condições previstos no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 375ª (Trecentésima Septuagésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BGP IV MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA” (“Termo de Securitização”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, a qual representa a totalidade dos créditos imobiliários relativos à parcela equivalente ao montante de R\$ 40.054.267,18 (quarenta milhões e cinquenta e quatro mil e duzentos e sessenta e sete reais e dezoito centavos) (“Parcela Final Líquida”), conforme identificada no “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em 05 de setembro de 2022, entre a **TPA ESSÊNCIA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira Araújo, nº 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.044.114/0001-80 (“Vendedora”), a **BPGM ESSÊNCIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.099.468/0001-49 (“Compradora”), e, como intervenientes anuentes, a **TPA – CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.610.410/0001-66, a **TPA HOLDING LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.724.054/0001-68, a **PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.446.476/0001-75, e a **BGP IV MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelas disposições contidas em seu regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.592.562/0001-11, representado por sua administradora, **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimentos imobiliários (“Cedente”), conforme aditado (“Créditos Imobiliários”).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, do “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” atualmente em vigor, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

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 exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela 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 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” (“Código de Ofertas ANBIMA”) e das “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos ANBIMA”) e, quando em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”, conforme em vigor..

Serão considerados “Investidores Profissionais” ou “Investidores” os investidores enquadrados na definição do artigo 11 e, conforme aplicável, do artigo 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento do registro da Oferta à CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	23/12/2024
2	Data da Primeira Liquidação Financeira dos CRI	26/12/2024
3	Data Limite para Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações, suspensões ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Cedente e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início 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, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- **Endereço:** Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

- **Website:** <https://app.opecapital.com/pt/emissoes> (neste *website*, pesquisar por “375ª”, selecionar a emissão e localizar o documento desejado).

- **COORDENADOR LÍDER:**

- **BANCO VOTORANTIM S.A.**

- **Endereço:** Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, CEP 04794-000, São Paulo – SP

- **Website:** www.bv.com.br (nesse website, clicar em “Institucional”; em seguida, clicar em “Ofertas públicas”, “Ofertas em andamento” e, na linha contendo o documento desejado, clicar em “Abrir arquivo”).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM):**

- **Endereço:** Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ / Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

- **Website:** <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 “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 “Securizadora” “Opea Securizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRISP0”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “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.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3):**

- **Endereço:** Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

- **Website:** <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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securizadora S.A.”, inserir o ano base de 2024 e buscar a “Emissão: 375ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2024 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

5. DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securização, celebrado entre a Securizadora e 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,

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA CEDENTE DO LASTRO DOS CRI OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 9º, INCISO I, E NO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, MAS NÃO O SUBSTITUEM.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “(A)”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO QUE, EM QUALQUER CASO, A NEGOCIAÇÃO DOS CRI DEVERÁ SEMPRE RESPEITAR AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, OBSERVADOS OS REQUISITOS MÍNIMOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME ELUCIDADO PELO ITEM 23 DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 10/2023/CVM/SRE, DE 28 DE SETEMBRO DE 2023.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, A CVM E A ANBIMA NÃO REALIZARAM ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 23 de dezembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



Classificação dos CRI. Para fins do artigo 4º do Capítulo II das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 2 de janeiro de 2023”, os CRI são classificados da seguinte forma: (i) Categoria: Residencial; (ii) Concentração: Concentrado; (iii) Segmento: Apartamentos ou casas; e (iv) Tipo de Lastro: Compra e Venda. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**