

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 246ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



Companhia Securitizadora – Categoria “S1” - CVM nº 447
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 devidos pela

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Sociedade por Ações sem Registro de Companhia Aberta
CNPJ nº 52.350.248/0001-86
Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP
no montante total de

R\$67.100.000,00

(sessenta e sete milhões e cem mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: “BRRBRACRIM81”

A OFERTA DOS CRI FOI REGISTRADA, EM 26 DE JANEIRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/044 .

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59 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 67.100 (sessenta e sete mil e cem) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única (“**CRI**”), da 246ª (ducentésima quadragésima sexta) emissão da Securitizadora, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 18 de janeiro de 2024, o valor total de R\$ 67.100.000,00 (sessenta e sete milhões e cem mil reais) (“**Oferta**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única (“**Debêntures**”), para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), da 1ª (primeira) emissão da **BPGM PDC 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 sob o nº 52.350.248/0001-86 (“**Devedora**”), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 23 de janeiro de 2024 (“**Escritura de Emissão**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente).

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).

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 Divulgação do Aviso ao Mercado	23 de janeiro de 2024
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	26 de janeiro de 2024
3	Data Limite para a Liquidação Financeira dos CRI	Até 31 de janeiro de 2024
4	Data Limite para Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	24 de julho de 2024

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora 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, 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 “BRRBRACRIM81”, 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 “BRRBRACRIM81”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “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: 246” 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 de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 246ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.”, 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, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 23 de janeiro de 2024, conforme aditado em 25 de janeiro de 2024.

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 DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA 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.

A CVM E A ANBIMA NÃO REALIZARAM ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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, 26 de janeiro 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: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**