

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 139ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora Categoria S1

Registro CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Jardim Europa, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR



AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.

CNPJ nº 42.009.378/0001-04

Rua Demétrio Ribeiro, nº 74, sala 602, Centro, Florianópolis - SC

E DEVIDOS POR

CONSÓRCIO AXS ENERGIA UNIDADE 04

CNPJ nº 49.588.914/0001-04

Rodovia Três Corações a Cambuquira, sem número, Zona Rural, Três Corações - MG

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIHB3

REGISTRO DA OFERTA: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/242, DE 28 DE JUNHO DE 2023

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), categoria S1, sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Jardim Europa, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 (“**Securitizadora**”), em conjunto com **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início da oferta pública de distribuição, sob o regime garantia firme de colocação, de 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 139ª (centésima trigésima nona) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Distribuição de Produtos de Investimento*” atualmente em vigor e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).

Os CRI foram emitidos em 15 de junho de 2023 (“**Data de Emissão**”) e têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na Data de Emissão, o montante total de:

R\$ 144.000.000,00

(cento e quarenta e quatro milhões de reais)

AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.

ANÚNCIO DE INÍCIO

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários detidos por **AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na rua Demétrio Ribeiro, nº 74, sala 602, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 42.009.378/0001-04 (“**Cedente**”), e devidos por **CONSÓRCIO AXS ENERGIA UNIDADE 04**, consórcio empresarial com sede na cidade de Três Corações, estado de Minas Gerais, na Rodovia Três Corações a Cambuquira, sem número, Zona Rural, inscrito no CNPJ sob o nº 49.588.914/0001-04 (“**Devedora**”).

Os créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliária (“**CCI**”) emitida pela Cedente nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado em 29 de maio de 2023, entre a Cedente e **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, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da CCI.

Os créditos imobiliários representados pela CCI foram cedidos pela Cedente à Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado em 29 de maio de 2023 entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e a **AXS ENERGIA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Demétrio Ribeiro, nº 74, salas 601 e 602, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 39.995.556/0001-09 (“**AXS**”), a **ARAXÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Emílio Blum, nº 131, torre B, sala 1107, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 39.278.192/0001-38 (“**Araxá**”), e a **ROCA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Emílio Blum, nº 131, torre B, sala 202, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 40.709.154/0001-71 (“**Roca**”) e, em conjunto com a AXS e a Araxá, “**Acionistas**”, na qualidade de fiadoras dos créditos imobiliários representados pela CCI e das demais obrigações a eles relacionados, conforme aditado em 23 de junho de 2023.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado pela variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”).

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,00 % (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Juros Remuneratórios**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

O “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 139ª (Centésima Trigésima Nona) Emissão de Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e a lâmina da Oferta (“**Lâmina**”) estão disponíveis nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder, das Instituições Contratadas, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) e da CVM na rede mundial de computadores nos endereços indicados abaixo:

- **Securitizadora**

www.opecapital.com.br (nessa página, à esquerda no final da página, clicar em “Ofertas em Andamento” e, em seguida, em “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 139ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A. (CRI AXS)” e selecionar o documento desejado.)

- **Coordenador Líder**

www.modal.com.br (nessa página, clicar em “Banco de Investimento” e, em seguida, em “Modal Empresas” e, em seguida, “Saiba Mais” abaixo de “Mercado de Capitais” e, em seguida, “Ofertas em Andamento” e, em seguida, selecionar o documento desejado.)

- **Instituições Contratadas**

<https://www.rbinvestimentos.com/> (nessa página, selecionar, na aba “Produtos” no canto superior direito, a opção “Ofertas Públicas” e, em seguida, selecionar a opção relativa à presente Oferta e, por fim, o documento desejado.)

<https://www.xpi.com.br/> (nessa página, selecionar, na aba “Produtos e Serviços”, a opção “Oferta Pública” e, em seguida, selecionar a opção relativa à presente Oferta e, por fim, o documento desejado.)

- **B3**

www.b3.com.br (nessa página, acessar o menu “Produtos e Serviços”, depois, na coluna “Negociação”, acessar o item “Renda Fixa”, depois, no menu “Títulos Privados”, clicar em “Saiba Mais” e, na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “CRIs Listados” e, no canto superior esquerdo, digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Buscar” e, na sequência, digitar “2023” no item “Ano”, clicar em “Buscar”, selecionar a opção “Emissão: 139 – Série: 1”, selecionar a aba “Informações Relevantes” e selecionar o documento desejado.)

- **CVM**

www.gov.br/cvm (nessa página, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado.)

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

A Oferta foi objeto de registro automático e, portanto, não esteve sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	29/05/2023
2.	Início das apresentações a potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	29/05/2023
3.	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova Divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	02/06/2023
4.	Início do Período de Reserva	05/06/2023
5.	Divulgação do Novo Comunicado de Modificação da Oferta Nova Divulgação do Prospecto Preliminar	26/06/2023
6.	Encerramento do Período de Reserva	26/06/2023
7.	Divulgação do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27/06/2023
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Procedimento de Alocação dos CRI	28/06/2023
9.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	30/06/2023
10.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/07/2023
11.	Data Máxima para Início de Negociação dos CRI na B3	04/07/2023

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora, da Devedora e do Coordenador Líder.

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

Nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5, de 2 de janeiro de 2023, divulgado pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Infraestrutura”, “Locação”.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

São Paulo, 28 de junho de 2023



Coordenador Líder



Assessor Jurídico do Coordenador Líder

Assessor Jurídico da Devedora



AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.

ANÚNCIO DE INÍCIO