

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DA 41ª (QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62,

CEP 01455-000, São Paulo, SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



SUGOI S.A.

Sociedade por Ações

CNPJ nº 13.584.310/0001-42

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C,

Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP

no valor total de

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN dos CRI (Série 1): BRRBRACRIHP3

Código ISIN dos CRI (Série 2): BRRBRACRIHQ1

Registro da Oferta dos CRI (Série 1) na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/220, em 16 de junho de 2023

Registro da Oferta dos CRI (Série 2) na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/221, em 16 de junho de 2023

1. A OFERTA

A **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com o **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 ("**Coordenador Líder**"), **comunicam**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), que foi registrada na CVM, em 16 de junho de 2023, a oferta de distribuição pública de até 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 41ª emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de maio de 2023 ("**Data de Emissão**"), sendo que (i) o número total de CRI emitidos; e (ii) a quantidade de CRI alocada em cada série, e consequentemente, da quantidade de Debêntures (conforme abaixo definida) alocada em cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes, foram definidos em procedimento de coleta de intenções de investimento, sem recebimento de reservas ("**Procedimento de Bookbuilding**").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 5ª (quinta) emissão privada de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, da **SUGOI S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.310/0001-42, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.489.276 ("**Devedora**"), na qual serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 24 de maio de 2023, o valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Debêntures**"), nos termos e condições previstos no *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada da S.A.*, celebrado em 24 de maio de 2023 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), a qual foi inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 31 de maio de 2023, sob o nº 005.280/2-000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, e aditado em 31 de maio de 2023 e 15 de junho de 2023. Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures e de CRI alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**"). Conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI, sendo 69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove) CRI da 1ª série da 41ª emissão da Emissora e 30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e um) CRI da 2ª série da 41ª emissão da Emissora.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram estabelecidos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 24 de maio de 2023, aditado em 31 de maio de 2023 e em 15 de junho de 2023, entre a Emissora e a **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, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”). Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização e no *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 2 (duas) séries da 41ª emissão da Opea Securitizadora S.A.* (“**Prospecto Definitivo**”).

2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, abaixo indicadas, bem como divulgado no módulo de envio de informações periódicas e eventuais (IPE) por meio do sistema Fundos.Net, nos termos da Resolução CVM 160.

- Securitizadora**

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 41ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).
- Coordenador Líder**

<https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em Ofertas em andamento e em seguida nos documentos da oferta da Sugoi S.A.).
- B3**

www.b3.com.br (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, 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 a opção “CRIs listados”. No campo de busca, digitar “Opea Securitizadora S.A.” ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 41 - Série: 1, 2”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e clicar em “Buscar”, e na sequência selecionar o documento desejado).
- CVM**

www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar novamente em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” dentro da aba “Valor Mobiliário”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “Opea Securitizadora S.A.”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação do Requerimento” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, em seguida clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, de forma que o registro desta Oferta não foi analisado previamente pela CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/06/2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	02/06/2023
3.	Início do Período de Reserva	12/06/2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	14/06/2023
5.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	15/06/2023
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Procedimento de alocação de Pedidos de Reserva e intenções de investimentos	16/06/2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	19/06/2023
8.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	20/06/2023
9.	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3 ⁽³⁾	20/06/2023

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora 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 nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.



⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Qualificados e, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, ao público investidor em geral.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05”, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Residencial”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; **(ii)** “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; **(iii)** “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e **(iv)** “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Debêntures, observado que 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 DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E COM O PROSPECTO DEFINITIVO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

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 E OS CRI.

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

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (B), 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, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO. MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.

São Paulo, 16 de junho de 2023.



Coordenador Líder



Assessor Legal da Oferta



Assessor Legal da Devedora

