

ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 340ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Bairro Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes de 200.000 (duzentas mil) debêntures, não conversíveis em ações, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, da 10ª (décima) emissão da **BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Itapeva, 538, Andar 12, Parte, Bela Vista, CEP: 01332-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.599.082/0001-91 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Debêntures"), perfazendo um valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures acrescido dos juros remuneratórios, devidos nos termos da "*Escritura Particular da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da BM Varejo Empreendimentos S.A.*", celebrada em 04 de novembro de 2024 ("Termo de Emissão"), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, **nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430.**

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIRA4

**Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/862, realizado em 12/11/2024**

Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta.



A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), em conjunto com a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunicam o início da distribuição pública de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 340ª emissão da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora ("Oferta"). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

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), nos termos do artigo 26, inciso II, alínea a), da Resolução CVM 160.

Serão considerados "Investidores Profissionais" ou "Investidores" as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	Eventos	Data de Realização/ Data Prevista
1	Registro da Oferta pela CVM Protocolo dos Documentos da Oferta na B3.	12/11/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início	12/11/2024
3	Data de Liquidação financeira dos CRI ⁽⁴⁾	12/11/2024
4	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	11/05/2025

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio.

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

Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

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.

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e da CVM, nos endereços abaixo:

Coordenador Líder

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

Website: <https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/>

Emissora

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo - SP

Website: <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/>

CVM (Fundos NET)

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: www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (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)

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

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

Website: www.b3.com.br (nesse website, clicar em “Produtos e Serviços” no canto superior esquerdo; em seguida, na coluna “Negociação”, clicar no item “Renda Fixa”; em seguida, no menu “Títulos Privados”, clicar em “Saiba Mais”; em seguida, na barra no canto superior esquerdo, clicar em “CRI” e, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, clicar em “CRIs segmento Balcão”; em seguida, selecionar “Emissor” e “Buscar” por “Opea Securitizadora S.A.”, selecionando a Oferta.

DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 340ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BM Varejo Empreendimentos S.A.*” celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”) na data de 04 de novembro de 2024.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

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

OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NA RESOLUÇÃO CVM 60.

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.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Emissora e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

EMISSORA



AGENTE FIDUCIÁRIO

