

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 189ª EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela IGUATEMI S.A.



IGUATEMI
S.A.

IGUATEMI S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 8672

CNPJ nº 60.543.816/0001-93 | NIRE 35.300.027.248

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, CEP 01455-070



no valor total de

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIJG8

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIJH6

Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIJI4

Código ISIN dos CRI 4ª Série: BRRBRACRIJJ2

Classificação de Risco Definitivo da Emissão atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: AAA (bra).

Esta classificação foi realizada em 11 de outubro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/475, realizado em 11 de outubro de 2023.

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/476, realizado em 11 de outubro de 2023.

Registro da Oferta dos CRI 3ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/477, realizado em 11 de outubro de 2023.

Registro da Oferta dos CRI 4ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/478, realizado em 11 de outubro de 2023.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

1.1. A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder") e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Banco Itaú", quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") vêm a público, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o início do período de distribuição da oferta pública de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI"), sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série foi definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a

IGUATEMI S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO



ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série.

1.2. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 4ª (quarta) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, da **IGUATEMI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.027.248 (“**Devedora**”), na qual foram emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de outubro de 2023, o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Debêntures**”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a Devedora em 18 de setembro de 2023, e aditado 10 de outubro de 2023, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

1.3. Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitida pela Emissora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Emissora e a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (“**Instituição Custodiante**”), conforme posteriormente aditado, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

1.4. Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 18 de setembro de 2023, aditado em 10 de outubro de 2023, entre a Emissora 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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”).

2. LOCAIS DE ACESSO E OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

2.1. Este Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, abaixo indicadas, bem como divulgado no módulo de envio de informações periódicas e eventuais (IPE) por meio do sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Instrução CVM 160.

- **Securitizadora:** <https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenadores**
 - BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI Iguatemi - Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.” e selecionar o documento desejado).
 - BANCO ITAÚ BBA S.A.:** <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “ver mais”, e então buscar por “Iguatemi S.A.” localizar “2023” em seguida localizar “CRI Iguatemi” e então localizar o documento desejado).
- **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 “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado).
- **CVM:** www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securitizadora” selecionar “Opea Securitizadora S.A.”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “CRI Emissão: 189ª”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. 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 investidores profissionais e a investidores qualificados conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais** e “**Investidores Qualificados**”, respectivamente), conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.



4. CRONOGRAMA 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	19 de setembro de 2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	19 de setembro de 2023
3.	Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	26 de setembro de 2023
4.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	29 de setembro de 2023
5.	Encerramento do Período de Reserva	09 de outubro de 2023
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10 de outubro de 2023
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início ⁽³⁾ Divulgação do Prospecto Definitivo Procedimento de alocação	11 de outubro de 2023
8.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	17 de outubro de 2023
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	25 de outubro de 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 dos Coordenadores. 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.

⁽²⁾ O aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado").

⁽³⁾ Este anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início").

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

Nos termos do artigo 4º das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA" da ANBIMA, datado de 2 de janeiro de 2023, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** "Corporativo", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

A data deste Anúncio de Início é de 11 de outubro de 2023.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.

Coordenador Líder



Coordenador



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Assessor Jurídico da Devedora

