

ANÚNCIO DE INÍCIO
da
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 146ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477

CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP: 01455-000,
São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 130.000.000,00

(cento e trinta milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

FOF JHSF CAPITAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 50.701.686/0001-16

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRII95

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIIA3

Registro Automático da Oferta na CVM sob os nºs

CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/250 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/251,
realizado em 28/06/2023

**Foi dispensada divulgação de um prospecto e de uma lâmina para a
realização desta oferta.**



A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora 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, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), e **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 466, 6º andar, Cerqueira César, CEP: 01418-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.178.421/0001-64 ("Coordenador Líder"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunicam o início da distribuição pública de 130.000 (cento e trinta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos nominativos e escriturais ("CRI"), em 2 (duas) séries ("CRI DI" e "CRI IPCA"), perfazendo o montante total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), da 146ª emissão da Emissora lastreados em créditos imobiliários devidos por **FOF JHSF CAPITAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.701.686/0001-16 ("Devedor" e "Oferta", respectivamente). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (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").

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	Eventos	Data de Realização/ Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM	28/06/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾	28/06/2023
3	Data Estimada para Liquidação Financeira dos CRI	05/07/2023
4	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	25/12/2023
5	Data de início da negociação dos CRI na B3 por Investidores Profissionais	03/07/2023

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) 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.

(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.

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

Emissora: <https://app.opeacapital.com/pt/emissoes>; neste website, filtrar o tipo de ativo (CRI), pesquisar a Emissão e sua respectiva Série, conforme o caso, pelo número da Emissão ou "nome" da Emissão (CRI Cidade Jardim) ou ISIN da Série ou ainda pelo IF da Série (código B3)

Coordenador**Líder:**

<https://bancoalfa.com.br/sobreoalfa/home/ofertaspublicas.ashx> (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", buscar por "CRI – Shopping Cidade Jardim" no campo de busca, selecionar e localizar "Termo de Securitização" e clicar em "Download")

CVM/B3 (Fundos NET): <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/companhias/informacoes-de-cri-e-cra-fundos.net> (neste website, selecionar "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", depois em "Exibir Filtros", filtrar: (a) o Tipo de Certificado (CRI); (b) a Securitizadora ("Opea Securitizadora S.A"); (c) o Nome do Certificado "Emissão: 146", (d) o Período de Entrega Até ("Data de Vencimento da Emissão"), clicar em "Filtrar" e selecionar o documento desejado.)

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos por FOF JHSF Capital – Fundo de Investimento Imobiliário, Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 146ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* (celebrado 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário") na data de 19 de junho de 2023.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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, 28 de junho de 2023.