

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 174ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, 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, CEP 01455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DAS COMPANHIAS



SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 51.888.921/0001-73 | NIRE 35.3.0062292-8

e

SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 51.920.614/0001-22 | NIRE 35.3.0062291-0

no valor total de

R\$ 102.672.081,39

(cento e dois milhões, seiscentos e setenta e dois mil e oitenta e um reais e trinta e nove centavos)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIJP9

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

1.1. A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1, sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de

distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 ("BR Partners" ou "Coordenador Líder"), comunicam, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), que foi requerido perante a CVM, em 19 de setembro de 2023, o registro da distribuição pública de 102.672 (cento e dois mil, seiscentos e setenta e dois) certificados de recebíveis imobiliários, da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão, em série única, da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00079271 (um mil reais e setenta e nove mil, duzentos e setenta e um centésimos de milionésimo), perfazendo o montante de R\$ 102.672.081,39 (cento e dois milhões, seiscentos e setenta e dois mil e oitenta e um reais e trinta e nove centavos) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 19 de setembro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI").

1.2. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão em série única, para colocação privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da **SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 51.888.921/0001-73 e da 1ª (primeira) emissão em série única, para colocação privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da **SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 51.920.614/0001-22 (individualmente, "Devedora" e, conjuntamente, "Devedoras"), nas quais será emitida a quantidade total e agregada de 205.344 (duzentas e cinco mil, trezentas e quarenta e quatro) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 692,00413181 (seiscentos e noventa e dois reais e quatrocentos e treze mil, cento e oitenta e um centésimos de milionésimo), para as 102.672 (cento e duas mil, seiscentas e setenta e duas) debêntures emitidas pela **SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** e valor nominal unitário de R\$ 307,99666093 (trezentos e sete reais e noventa e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil e noventa e três centésimos de milionésimo), para as 102.672 (cento e duas mil, seiscentas e setenta e duas) debêntures emitidas pela **SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, perfazendo, na data de emissão das debêntures, qual seja, 19 de setembro de 2023, o valor total de R\$ 102.672.081,39 (cento e dois milhões, seiscentos e setenta e dois mil e oitenta e um reais e trinta e nove centavos) ("Debêntures"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 1ª (Primeira) emissão, para colocação privada, da SPE II JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A.*" e no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 1ª (Primeira) emissão, para colocação privada, da SPE II JFL JML 747 Empreendimento Imobiliário S.A.*", cada escritura datada de 19 de setembro de 2023, tendo por emissora uma Devedora e, por interveniente anuente, a outra Devedora, além dos fiadores ("Escrituras de Emissão de Debêntures").

1.3. Os termos e as condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Debêntures emitidas pelas Devedoras ("Termo de Securitização"), celebrado em 19 de setembro 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente

Fiduciário”).

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação deste Aviso ao Mercado ⁽²⁾	19/09/2023
2	Registro da Oferta, sob o Rito Automático, na CVM e Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾	26/09/2023
3	Data prevista para o início da Liquidação da Oferta	27/09/2023
4	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	24/03/2024

(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 Emissora e do Coordenador Líder.

(2) Este aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”).

(3) O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, 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, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

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.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Esclarecimentos adicionais a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo.

- **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).

- **Coordenador Líder**

<https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste website, na seção “Ofertas Públicas Resolução CVM 160” clicar em “ 174ª (Centésima Sentagésima Quarta) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. (CRI JFL IPCA)” e em seguida 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 “Prospectos”, e no campo “Emissor” buscar por “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 174ª emissão e localizar o documento desejado).

- **CVM:**

www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, 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).

4.2. Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA, datado de 2 de janeiro de 2023, e nos termos do parágrafo único do artigo 6º do Código ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam os segmentos imobiliários; (b) Concentração: Concentrados, uma vez que são CRI com a totalidade dos Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras; (c) Segmento: empreendimentos imobiliários residenciais; (d) Tipo de contrato com lastro: “C”, uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

OFERTA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

São Paulo, 19 de setembro de 2023.





OPEA SECURITIZADORA S.A.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Oferta



KLA Advogados