

COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING E ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 187ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



JSL S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado - CVM nº 02202-0

CNPJ nº 52.548.435/0001-79

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, conjunto 91,
Edifício Corporate Park, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIJ03

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIJ11

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIJ29

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRRBRACRIJ37

Classificação de risco (rating) preliminar da emissão dos CRI atribuída pela FITCH RATING BRASIL LTDA.: AAA *

***Esta classificação foi realizada em 15 de agosto de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

Nos termos do disposto no §4º do artigo 61 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 045038-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Coordenador Líder**”); a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social (“**XP Investimentos**”); e **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**UBS BB**” e, em conjunto com a XP Investimentos e o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), comunicar que foi realizado em 05 de setembro de 2023 o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelos Coordenadores no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 187ª (centésima octogésima sétima) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora (respectivamente, “**Oferta**” e “**CRI**”), tendo sido definido o que segue:



| | |
|-------------------------------------|---|
| VOLUME TOTAL DA OFERTA | R\$ 707.156.000,00 (setecentos e sete milhões, cento e cinquenta e seis mil reais), observado que foi exercida a opção de emissão parcial do Lote Adicional. |
| QUANTIDADE CRI 1ª SÉRIE | 67.357 (sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e sete) CRI 1ª Série. |
| QUANTIDADE CRI 2ª SÉRIE | 72.481 (setenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e um) CRI 2ª Série. |
| QUANTIDADE CRI 3ª SÉRIE | 186.132 (cento e oitenta e seis mil, cento e trinta e dois) CRI 3ª Série. |
| QUANTIDADE CRI 4ª SÉRIE | 381.186 (trezentos e oitenta e um mil, cento e oitenta e seis) CRI 4ª Série. |
| REMUNERAÇÃO DOS CRI 1ª SÉRIE | Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, <i>over extra-grupo</i> , expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |
| REMUNERAÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE | Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |
| REMUNERAÇÃO DOS CRI 3ª SÉRIE | Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,7045% (seis inteiros e sete mil e quarenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; |
| REMUNERAÇÃO DOS CRI 4ª SÉRIE | Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 4ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 12,5337% (doze inteiros, cinco mil trezentos e trinta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será também divulgado por meio do Anúncio de Início (conforme definido no Prospecto Preliminar), o qual será divulgado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding*, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada no âmbito da Oferta e, portanto, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado ao mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª (centésima octogésima sétima) Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JSL S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com os Coordenadores, vêm a público, por meio deste Comunicado ao Mercado, nos termos da Resolução 160, informar que o Cronograma Tentativo da Oferta seguirá conforme abaixo. Por se tratar de um Cronograma meramente tentativo, a presente alteração não se classifica como modificação dos termos da Oferta.

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1. | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM | 15/08/2023 |
| 2. | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar Disponibilização da Classificação de Risco Preliminar dos CRI | 15/08/2023 |
| 3. | Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) | 16/08/2023 |

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|---|------------------------------|
| 4. | Início do Período de Reserva para Investidores, exceto Pessoas Vinculadas | 23/08/2023 |
| 5. | Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas | 23/08/2023 |
| 6. | Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas | 25/08/2023 |
| 7. | Encerramento do Período de Reserva para Investidores, exceto Pessoas Vinculadas | 04/09/2023 |
| 8. | Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 05/09/2023 |
| 9. | Comunicado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 06/09/2023 |
| 10. | Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾⁽³⁾ Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM | 13/09/2023 |
| 11. | Data Estimada de Liquidação da Oferta | 15/09/2023 |
| 12. | Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾ | 18/09/2023 |

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **COORDENADOR LÍDER**

<https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI - JSL - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 187ª EMISSÃO, EM ATÉ QUATRO SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e localizar o documento desejado).

- **UBS BB**

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em “Informações”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “JSL - 187ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

- **XP INVESTIMENTOS**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “JSL S.A. - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª Emissão, em até Quatro Séries, da OPEA SECURITIZADORA S.A.” e, então, selecionar o documento desejado).

- **SECURITIZADORA**

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 187ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” 187ª emissão e, em seguida, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

Classificação ANBIMA dos CRI: “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial e Lajes Corporativas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, OS DOCUMENTOS DOS CRI, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES “FATORES DE RISCO”.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

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 COMUNICADO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA, AOS COORDENADORES DA OFERTA E À CVM.

São Paulo, 06 de setembro de 2023

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

MATTOS FILHO

