

COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* 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.

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 19 de setembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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 comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), **COMUNICAR** que foi concluído em 10 de outubro de 2023, o procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*") no âmbito da oferta de distribuição pública de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 189ª emissão 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"), realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro, de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e demais regulamentações aplicáveis.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 4ª (quarta) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, 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 Quirografia, da Iguatemi S.A.", celebrado entre a Emissora e a Devedora em 18 de setembro de 2023, e aditado 10 de outubro de 2023, a qual será inscrita na JUCESP, 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").

IGUATEMI S.A.

COMUNICADO AO MERCADO





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.

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**”).

RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING

O Procedimento de *Bookbuilding* no âmbito da Oferta foi conduzido pelos Coordenadores mediante a coleta de intenções de investimento dos CRI, sem recebimento de reservas, o qual definiu **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, 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, consequentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série.

- **Remuneração dos CRI 1ª Série:** os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”) acrescida de sobretaxa de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”);
- **Remuneração dos CRI 2ª Série:** os CRI 2ª Série farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”);
- **Remuneração dos CRI 3ª Série:** os CRI 3ª Série farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 3ª Série**”); e
- **Remuneração dos CRI 4ª Série:** os CRI 4ª Série farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 4ª Série**”).
- **Número de Séries:** a Emissão será realizada em 4 (quatro) séries.
- **Quantidade e Valor:** Serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, perfazendo o valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo **(i)** 177.072 (cento e setenta e sete e setenta e dois) CRI 1ª Série, correspondente a R\$ 177.072.000,00 (cento e setenta e sete milhões, setenta e dois mil reais); **(ii)** 243.526 (duzentos e quarenta e três mil e quinhentos e vinte e seis) CRI da 2ª Série, correspondente a R\$ R\$ 243.526.000,00 (duzentos e quarenta e três milhões, quinhentos e vinte e seis milhões de reais); **(iii)** 24.380 (vinte e quatro mil, trezentos e oitenta) CRI da 3ª Série, correspondente a R\$ 24.380.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta mil reais); e **(iv)** 55.022 (cinquenta e cinco mil e vinte e dois) CRI da 4ª Série, correspondente a R\$ 55.022.000,00 (cinquenta e cinco milhões, vinte e dois mil reais).

Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, foi permitida a colocação de CRI para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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 Comunicado ao Mercado é de 10 de outubro de 2023.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN