

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 288ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) 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, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA
PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A.

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 94.503.000,00

(noventa e quatro milhões, quinhentos e três mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIOC7

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

- 1.1. A **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com registro na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com o **Alfa Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 466, 6º andar (parte), Bairro Cerqueira Cesar, CEP 01418-000, inscrita no CNPJ sob o nº 62.178.421/0001-64 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), que a partir da presente data encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição, sendo requerido perante a CVM o registro automático da distribuição pública de 94.503 (noventa e quatro mil, quinhentos e três) certificados de recebíveis imobiliários, da 288ª emissão, em série única, 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\$ 94.503.000,00 (noventa e quatro milhões, quinhentos e três mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de junho de 2024 ("**Data de Emissão dos CRI**").
- 1.2. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de parte da contraprestação pecuniária devida mensalmente pelo Estado de São Paulo à **PPP Habitacional SP Lote 1 S.A.**, inscrita no CNPJ nº 21.876.833/0001-90 ("**Cedente**" ou "**PPP**") no âmbito de Parceria Público-Privada formalizada por

AVISO AO MERCADO

meio do *Contrato de Parceria Público-Privada SH nº 001/2015*, celebrado em 23 de março de 2015, pelo Estado de São Paulo, pela PPP, pela Companhia Paulista de Parcerias – CPP (“**CPP**”), na qualidade de interveniente fiadora e pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (“**CDHU**”), na qualidade de interveniente (“**Contrato de PPP**”), remuneração essa composta, entre outras, da parcela A, correspondente especificamente à remuneração pelas unidades habitacionais do empreendimento denominado “Residencial João Octaviano Machado Neto”, desenvolvido pela Cedente sobre o imóvel objeto da matrícula 140.212 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Alameda Cleveland, nº 251, Campos Elíseos, cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“**Parcela A**”), e pela parcela C, correspondente especificamente à remuneração pelas obras não residenciais associadas a tais habitações (“**Parcela C**” e, em conjunto com a Parcela A, “**Contraprestação Pecuniária**”), os quais foram cedidos à Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 12 de junho de 2024, entre a Cedente e a Emissora (“**Contrato de Cessão**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente).

- 1.3. 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 288ª (ducentésima octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela PPP Habitacional SP Lote 1 S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 12 de junho de 2024, entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”).
- 1.4. A definição da taxa final da remuneração dos CRI será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, nas condições previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição (“**Procedimento de Bookbuilding**”), observado que o Termo de Securitização será aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

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 certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais, definidos nos artigos 11 e, no que for aplicável, 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização deste Aviso ao Mercado ⁽²⁾	12/06/2024
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	13/06/2024
3.	Início do Período de Reserva	18/06/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	01/07/2024
5.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	02/07/2024

AVISO AO MERCADO

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
6.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	03/07/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾	04/07/2024
8.	Data da Liquidação Financeira dos CRI	05/07/2024
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	30/12/2024

⁽¹⁾ 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, do Coordenador Líder e da Cedente. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

⁽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**”).

Nos termos do artigo 4º das “*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA*” da ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i) Categoria**. Os CRI são da categoria “Residencial”, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração**. Os CRI contam com lastro “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelo Estado de São Paulo, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de Segmento**. Os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) Tipo de Contrato Lastro**. Os CRI são lastreados no Contrato de PPP, que se enquadra na categoria “Outros”, conforme descrito no artigo 4º, inciso IV, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Os termos utilizados neste aviso, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste aviso, terão os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRECEDE A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA OFERTA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

A data deste Aviso ao Mercado é 12 de junho de 2024.

AVISO AO MERCADO



COORDENADOR LÍDER



Cuidamos do que **importa para você.**

ASSESSOR JURÍDICO

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

AVISO AO MERCADO