

# COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) 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, 1º andar, conjuntos 12,13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela**



## MOVIDA PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 21.314.559/0001-66

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 04530-001, São Paulo - SP

**NO VALOR TOTAL DE:**

# R\$ 700.000.000,00

**(setecentos milhões de reais)**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIJM6**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIJN4**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIJO2**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRRBRACRIK59**

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela FITCH RATING BRASIL LTDA. em 27 de setembro de 2023: "AAA(EXP)sf(bra)", em escala nacional. Esta classificação foi realizada em 27 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 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", 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 Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"); o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede 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, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**"); 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, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**BTG Pactual**"), o **BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**") e a **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, e 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 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**"), em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o BTG Pactual e o Bradesco BBI, denominam-se "**Coordenadores**", vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022,

conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), comunicar que, em 23 de outubro de 2023, o Coordenador Líder, por meio da coleta das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva, concluiu o Procedimento de *Bookbuilding* referente à oferta pública de distribuição de, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Emissora (“**Emissão**”) todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo que, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 10% (dez por cento) do montante inicialmente ofertado, ou seja, em até 70.000 (setenta mil) CRI, em virtude do não exercício da opção de lote adicional (“**Oferta**”), tendo sido definido o que se segue:

|  |  |
|--|--|
| <b>Número de Séries</b>                | A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries.   |
| <b>Remuneração dos CRI 1ª Série</b>    | <p>Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) 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, over extra-grupo, 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 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série em questão, na data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), o que ocorrer primeiro (exclusive).</p> <p>O cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série obedecerá a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p> |
| <b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b>    | <p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,5602% (sete inteiros e cinco mil seiscentos e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série em questão, na data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), o que ocorrer primeiro (exclusive).</p> <p>O cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série obedecerá a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>   |
| <b>Remuneração dos CRI 3ª Série</b>    | <p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,7279% (sete inteiros e sete mil duzentos e setenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série em questão, na data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), o que ocorrer primeiro (exclusive).</p> <p>O cálculo da Remuneração dos CRI 3ª Série obedecerá a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>  |
| <b>Remuneração dos CRI 4ª Série</b>    | <p>Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI 4ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,2030% (treze inteiros e dois mil e trinta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 4ª Série, ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização) ou data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), o que ocorrer primeiro (exclusive).</p> <p>O cálculo da Remuneração dos CRI 4ª Série obedecerá a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>   |
| <b>Volume final da Emissão dos CRI</b> | <p>Serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2023, o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais, sendo (i) 159.866 (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis) no âmbito da 1ª (primeira) série (“<b>CRI 1ª Série</b>”), (ii) 85.389 (oitenta e cinco mil, trezentos e oitenta e nove) no âmbito da 2ª (segunda) série (“<b>CRI 2ª Série</b>”), (iii) 96.720 (noventa e seis mil, setecentos e vinte) no âmbito da 3ª (terceira) série (“<b>CRI 3ª Série</b>”), e (iv) 358.025 (trezentos e cinquenta e oito mil e vinte e cinco) no âmbito da 4ª (quarta) série (“<b>CRI 4ª Série</b>”), observado que o valor inicialmente ofertado, poderia ter sido, mas não foi aumentado em até 10% (dez por cento) do montante inicialmente ofertado, ou seja, em até 70.000 (setenta mil) CRI, uma vez que a opção de lote adicional não foi exercida.</p>  |

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.

Nesta data, foi celebrado o *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Emissão, em até 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Movida Participações S.A.*, de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

De acordo com as “Regras e Procedimentos ANBIMA para classificação de CRI nº 05”, de 2 de janeiro de 2023 (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), a Emissora destaca que os CRI são classificados da forma descrita a seguir: **(i) Categoria:** Corporativo, tendo em vista que tratam-se de CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, exceto aqueles relacionados a casa e apartamentos destinados à habitação residencial/híbrido, nos termos da alínea b, do inciso i do artigo 4º das regras e procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** Concentrado, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários são devidos pela devedora, nos termos da alínea b, do inciso ii do artigo 4º das regras e procedimentos ANBIMA (devedor único); **(iii) Segmento:** Imóvel comercial e lajes corporativas, nos termos da alínea e, do inciso iii do artigo 4º das regras e procedimentos ANBIMA; e **(iv) Tipo de Lastro:** Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, nos termos da alínea c, do inciso iv do artigo 4º das regras e procedimentos ANBIMA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula não definidas neste Comunicado terão o significado previsto no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Movida Participações S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”). O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, indicando os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 25 de outubro de 2023.

#### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

As versões do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta, estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da internet:

- **Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Movida - Oferta Pública de Distribuição, em três séries, da 193ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”).

- **Coordenadores**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “Ver mais”, buscar “Movida Participações S.A.” e, então, no subitem “CRI Movida” clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, ou “Aviso ao Mercado” conforme o caso).

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

<https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais + Download”, depois clicar em “2023”, depois procurar “CRI Movida - Oferta Pública de Distribuição, em três séries, da 193ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e selecionar o documento desejado).

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

<https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “CRI Movida”, e então clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta” ou “Aviso ao Mercado”).

**UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, clicar em “Tools & Services”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Movida Participações S.A.- 193ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.” e, em seguida, clicar no documento desejado).

- **Securizadora**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- **<https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste *website*, buscar pela 193ª 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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securizadora S/A”, inserir o ano base de 2023 e buscar a “Emissão: 193” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2023 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o “Prospecto Preliminar” ou a “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).**

- **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 Securizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o “Prospecto Preliminar” ou a “Lâmina”, conforme o caso, ao final da página).**

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

AS INFORMAÇÕES DESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E COM O PROSPECTO PRELIMINAR, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

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

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

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

São Paulo, 24 de outubro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

