



COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 489ª, 490ª E 491ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta – 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 POR



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ Nº 73.178.600/0001-18

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia - CEP 04552-00, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI: BRRBRACRIBU6

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: BRRBRACRIBV4

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: BRRBRACRIBW2

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO: “(P)AA+.BR (SF)”*,

ATRIBUÍDA PELA MOODY’S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.

*Esta classificação foi realizada em 04 de maio de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO: “BRAAA (SF)”**,

ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA.

**Esta classificação foi realizada em 1 de maio de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.157648, e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 18.406 (“**Emissora**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP Investimentos**” ou “**Coordenador Líder**”) e o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“**Banco Safra**”, e em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), **COMUNICAM** ao público que foi realizado o Procedimento de Bookbuilding em 03 de junho de 2022, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários das 489ª (“**CRI DI**”), 490ª (“**CRI IPCA I**”) e 491ª (“**CRI IPCA II**”) séries da 1ª emissão da Emissora (“**Oferta**” e “**CRI**”, respectivamente), em processo de registro perante a CVM, tendo sido definido o que segue:



<p>Remuneração dos CRI DI</p>	<p>É a remuneração que os Titulares de CRI DI farão jus, correspondentes a juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Seção “<i>Características dos CRI e da Oferta</i>”, no item “<i>Remuneração</i>” na página 59 do Prospecto Preliminar.</p>
<p>Remuneração CRI IPCA</p>	<p>Sem prejuízo da Atualização Monetária CRI IPCA, (i) os CRI IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, correspondentes à 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração dos CRI IPCA I</u>”); e (ii) os CRI IPCA II farão jus a juros remuneratórios correspondentes à 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração dos CRI IPCA II</u>” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI IPCA I, a “<u>Remuneração dos CRI IPCA</u>”, e sendo ainda, a Remuneração dos CRI IPCA, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI, a “<u>Remuneração dos CRI</u>”). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização), desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
<p>Séries</p>	<p>Os CRI serão emitidos em 3 (três) Séries.</p>
<p>Quantidade de CRI</p>	<p>Serão emitidos 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, sendo que a quantidade originalmente ofertada, qual seja, de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, foi aumentada em 20% (vinte por cento), ou seja, em 80.000 (oitenta mil) CRI, conforme o exercício total da Opção de Lote Adicional, sendo que foram alocados: (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) CRI para os CRI DI; (II) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) CRI para os CRI IPCA I; e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) CRI para os CRI IPCA II.</p>
<p>Valor Total da Oferta</p>	<p>O Valor Total da Oferta será de R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o valor inicial da Emissão, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), foi aumentado em 20% (vinte por cento), ou seja em R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), conforme o exercício total da Opção de Lote Adicional sendo que serão alocados:: (i) R\$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) pra os CRI DI; (II) R\$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) para os CRI IPCA I; e (iii) R\$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) para os CRI IPCA II.</p>



Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”), divulgação aos Investidores, em 18 de maio de 2022, nos *websites* indicados nos Documentos da Oferta. Uma nova versão do Prospecto Preliminar, devidamente atualizado com os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, será divulgada aos Investidores nos *websites* indicados nos Documentos da Oferta, na data do protocolo de atendimento à oportunidade para suprir vícios sanáveis junto à CVM.

OUTRAS INFORMAÇÕES

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI é a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima definido. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotruster.com.br.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 3º, da Resolução CVM 17, as informações acerca dos outros serviços prestados pelo Agente Fiduciário à Emissora podem ser encontradas no Anexo VI do Termo de Securitização e na seção “Agente Fiduciário” do Prospecto Preliminar

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de custódia e escrituração é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

As informações relativas à Emissora, à emissão dos CRI, aos CRI e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora.

O Prospecto Preliminar e o Formulário de Referência da Emissora e da Devedora contêm informações adicionais e complementares ao presente Comunicado ao Mercado, que possibilitam aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. É recomendada aos investidores a leitura do Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora antes da tomada de qualquer decisão de investimento.

Os investidores que desejarem obter mais informações sobre a Oferta e os CRI, bem como para obtenção de exemplar do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar, para consulta, deverão dirigir-se aos endereços ou dependências do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3 indicados nos Documentos da Oferta. Quando divulgado, o Prospecto Definitivo deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras. As informações relativas aos CRI, à emissão dos CRI e à Emissora estão detalhadas no Prospecto Preliminar.

O Prospecto Preliminar está disponível nos seguintes *websites* dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3 abaixo indicados:

- **Coordenadores**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-907, São Paulo, SP
CNPJ: 02.332.886/0011-78
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3526-2302
E-mail: dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br



Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <https://www.xpi.com.br> (neste website, acessar “Investimentos”; em seguida, selecionar “Oferta Pública”; acessar “CRI Cyrela – 489ª, 490ª e 491ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar”)

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP: 01310-930 | São Paulo – SP

CNPJ: 58.160.789/0001-28

At.: tarso.tiete@safra.com.br

Telefone: 3175-9684

Website: <https://www.safra.com.br>

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “CRI - Cyrela” e depois clicar em “Prospecto Preliminar CRI Cyrela”)

O Banco Safra é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

- **Emissora**
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000 | São Paulo, SP
CNPJ: 02.773.542/0001-22
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 31272700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com
<http://www.opeacapital.com> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 489ª, 490ª e 491ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim o “Aviso ao Mercado CRI Cyrela”, “Anúncio de Início CRI Cyrela” ou “Anúncio de Encerramento CRI Cyrela”).
A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º a 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP
Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>
Link para acesso ao Prospecto Preliminar: www.gov.br/cvm (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Opea Securitizadora S.A.” ou “RB Capital Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “489” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o “Aviso ao Mercado CRI Cyrela”, “Anúncio de Início CRI Cyrela” ou “Anúncio de Encerramento CRI Cyrela”)
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
Link para acesso ao Prospecto Preliminar: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de busca, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 1 - Série: 489, 490, 491”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 489, 490, 491 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

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

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: RESIDENCIAL, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS”, NA PÁGINA 132 DO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (III) TIPO DE SEGMENTO: APARTAMENTOS OU



CASAS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E DE “INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA” DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS”, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES NOS LOCAIS REFERIDOS ACIMA, A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DE REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA ACEITAÇÃO DA OFERTA, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

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

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

São Paulo, 03 de junho de 2022



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

