

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

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 187ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



JSL S.A.

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 preliminar da emissão dos CRI realizada pela
FITCH RATINGS BRASIL LTDA. em 15 de agosto de 2023: “AAA”



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, 16º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º ao 15º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”); o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“UBS BB”); e 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 02.332.886/0001-04 (“XP Investimentos” e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o UBS BB, denominam-se “Coordenadores”) vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 187ª (centésima octogésima sétima) emissão, em até 4 (quatro) séries, da Securizadora, todos 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 poderá ser aumentada em virtude do exercício total ou parcial do lote adicional até um montante que não exceda em 15% (quinze por cento), ou seja, em até 105.000 (cento e cinco mil) CRI, totalizando, junto com a quantidade inicialmente ofertada, 805.000 (oitocentos e cinco mil) CRI nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, caso seja exercida a opção de lote adicional, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”) e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60” e “Oferta”, respectivamente) e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, com a finalidade de definir (i) da taxa da Remuneração de todas as Séries dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures; (ii) da quantidade e volumes finais de CRI a ser alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série ou de CRI 3ª Série ou de CRI 4ª Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento, sendo que a quantidade de CRI 1ª Série está limitado ao máximo de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI 1ª Série (“Procedimento de Bookbuilding”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 16ª (décima sexta) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, da JSL 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 Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, conjunto 91, Edifício Corporate Park, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.548.435/0001-79 (“Devedora”) em seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.362.683, na qual serão emitidas até 805.000 (oitocentas e cinco 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 setembro de 2023, o valor de até R\$ 805.000.000,00 (oitocentos e cinco milhões de reais) (“Debêntures”), nos termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Escritura da 16ª (décima sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (quatro) Séries, para Colocação Privada da JSL S.A.” (“Escritura de Emissão”).

PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar do Aviso ao Mercado, do “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado 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**”), da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis 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.” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **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.opeacapital.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).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

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	15/08/2023
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow) Disponibilização da Classificação de Risco Preliminar dos CRI	16/08/2023
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



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
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	06/09/2023
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	15/09/2023
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	16/09/2023

⁽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 nos artigos 67 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.

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

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

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.

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.

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

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

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA NO PROSPECTO.

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial e Lajes Corporativas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 15 de agosto de 2023

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

