

**AVISO AO MERCADO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 157ª EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477

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 pela

BERÇO DAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Companhia Fechada

CNPJ nº 44.017.437/0001-03

Avenida Raja Gabaglia, número 2000, Sala 806, distrito alpes, CEP 30.494-170, Belo Horizonte/MG

no valor total de

R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: OFERTACRI0234254

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta 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, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), 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 filial 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**”), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“**Aviso de Mercado**”), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**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 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 157ª 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\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de maio de 2023 (“**Data de Emissão dos CRI**”), com montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 157ª emissão privada de notas comerciais, em série única, da **BERÇO DAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, número 2.000, Sala 806, distrito alpes, CEP 30.494-170, inscrita no CNPJ sob o nº 44.017.437/0001-03 (“**Devedora**”), na qual serão emitidas 40.000 (quarenta

mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 24 de maio de 2023, o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("**Notas Comerciais**"), nos termos e condições previstos no "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Berço das Gerais Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", celebrado entre a Emissora, a Devedora, e os Fiadores (conforme definidos no Termo de Emissão) em 24 de maio de 2023 ("**Termo de Emissão**"). O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado monetariamente pela variação do anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme fórmula descrita no Termo de Emissão. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios equivalente a 9,8894% (nove inteiros, oito mil oitocentos e noventa e quatro centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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 em Série Única da 157ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Berço das Gerais Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 24 de maio de 2023, 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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**").

Nos termos do artigo 4º das "*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA*" da ANBIMA, 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 Notas Comerciais, 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.

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 exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidores Profissionais**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente).

Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	25/05/2023
2.	Disponibilização do Aviso ao Mercado	25/05/2023
3.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	01/06/2023
4.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	02/06/2023

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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 de 25 de maio de 2023.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Devedora



Assessor Jurídico do Coordenador Líder

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

