

## AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS,  
EM SÉRIE ÚNICA, DA 211ª (DUCENTÉSIMA DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, DA



### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, cj. 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela Elevações Portuárias S.A.



### **ELEVAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.**

CNPJ 25.278.404/0001-72 | NIRE 35.300.493.796

Avenida Princesa Isabel, S/N, armazém interno 16 e 17 e armazéns externos IV, V, IX, X, XIV, XV,  
XIX, XX, XXIII e XXVI, bairro Docas, CEP 11.013-700, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente,

R\$196.000.000,00

(cento e noventa e seis milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: A ser obtido

*CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI*

*REALIZADA PELA FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.: A ser obtido*

*\*Esta classificação será realizada em data oportuna, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, cj. 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, CNPJ/MF sob nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder” ou “BTG Pactual”) e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78 (“XP Investimentos” e quando

em conjunto com o BTG Pactual, os "Coordenadores"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que, em 26 de outubro de 2023, foi protocolado perante a CVM o pedido de registro, sob o rito automático, nos termos artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de, 196.000 (cento e noventa e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única ("CRI"), da 211ª (ducentésima décima primeira) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2023, o montante total de, R\$196.000.000,00 (cento e noventa e seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão") ("Oferta") sendo que a taxa de remuneração dos CRI será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da **ELEVAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.**, CNPJ/MF sob nº 25.278.404/0001-72 ("Devedora"), na qual serão emitidas 196.000 (cento e noventa e seis mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 13 de novembro de 2023 de 2023, o valor de R\$ 196.000.000,00 (cento e noventa e seis milhões de reais), emitidas nos termos da Escritura de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) ("Debêntures"). As Debêntures representam créditos imobiliários, nos termos do parágrafo 1º do artigo 23 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor e do artigo 17, parágrafo único, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60" e "Créditos Imobiliários", respectivamente). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

## 1. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM, nos termos artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", expedido pela ANBIMA, atualmente em vigor, bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização) ("Participantes Especiais").

## 2. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado	26/10/2023

2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	27/10/2023
3	Procedimento de Bookbuilding de Pessoas Vinculadas	07/11/2023
4	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	17/11/2023
5	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	17/11/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início	17/11/2023
7	Data de Liquidação Financeira dos CRI	22/11/2023
8	Data para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/11/2023

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a Cláusula 3 "Principais características da Oferta" e a Cláusula 21 "Fatores de Risco", do Termo de Securitização.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja os itens dos Termo de Securitização.

### 3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 211ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Elevações Portuárias S.A." ("Termo de Securitização"), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

#### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, cj. 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Website: <https://www.opeacapital.com/pt> (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 211ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

#### **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, CEP 04543-0117, São Paulo - SP

*Website:* <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em "CRI CLI (EPSA) - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 211ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", conforme aplicável)).

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo - SP

*Website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Elevações Portuárias S.A. – Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 211ª (ducentésima décima primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A." e, então, clicar no documento desejado).

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

*Website:* <https://www.gov.br/cvm> (neste *website*, acessar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", no campo "Tipo de Certificado" selecionar "CRI", no campo "Securitizadora" selecionar "OPEA SECURITIZADORA S.A.", no campo "Nome do Certificado" selecionar "OPEA SECURITIZADORA S.A CRI Emissão: 211ª Série Única Elevações Portuárias S.A.", no campo "Categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar "Termo de Securitização", no campo "Espécie" selecionar "Aviso ao Mercado", conforme aplicável, no campo "Data de Referência" colocar "Outubro de 2023", e deixar os campos "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" em branco, depois, clicar em "Visualizar o Documento" na coluna "Ações").

### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

*Website:* <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Pública e Privada"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Aviso ao Mercado", e, em seguida, clicar no ícone).

## **PARTICIPANTES ESPECIAIS**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIRETOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS DEBÊNTURES.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.**

São Paulo, 26 de outubro de 2023.



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN

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", "Logístico", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.