

# AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
EM SÉRIE ÚNICA, DA 139ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



## OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora Categoria S1

Registro CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Jardim Europa, São Paulo - SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR**



## AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.

CNPJ nº 42.009.378/0001-04

Rua Demétrio Ribeiro, nº 74, sala 602, Centro, Florianópolis - SC

**E DEVIDOS POR**

## CONSÓRCIO AXS ENERGIA UNIDADE 04

CNPJ nº 49.588.914/0001-04

Rodovia Três Corações a Cambuquira, sem número, Zona Rural, Três Corações - MG

**Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIHB3**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), categoria S1, sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Jardim Europa, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 (“**Securitizadora**”), em conjunto com **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), que foi protocolado nesta data perante a CVM o requerimento de registro automático de oferta pública de distribuição, sob o regime garantia firme de colocação, de 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 139ª (centésima trigésima nona) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Distribuição de Produtos de Investimento*” atualmente em vigor e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).

Os CRI serão emitidos em 15 de junho de 2023 (“**Data de Emissão**”) e terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), na Data de Emissão, perfazendo, na Data de Emissão, o montante total de:

**R\$ 144.000.000,00**

(cento e quarenta e quatro milhões de reais)

**AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.**

AVISO AO MERCADO

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários detido por **AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na rua Demétrio Ribeiro, nº 74, sala 602, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 42.009.378/0001-04 (“**Cedente**”), e devidos por **CONSÓRCIO AXS ENERGIA UNIDADE 04**, consórcio empresarial com sede na cidade de Três Corações, estado de Minas Gerais, na Rodovia Três Corações a Cambuquira, sem número, Zona Rural, inscrito no CNPJ sob o nº 49.588.914/0001-04 (“**Devedora**”).

Os créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliária (“**CCI**”) emitida pela Cedente nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado entre a Cedente e **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, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da CCI.

Os créditos imobiliários representados pela CCI foram cedidos pela Cedente à Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado em 29 de maio de 2023 entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e a **AXS ENERGIA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Demétrio Ribeiro, nº 74, salas 601 e 602, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 39.995.556/0001-09 (“**AXS**”), a **ARAXÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Emílio Blum, nº 131, torre B, sala 1107, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 39.278.192/0001-38 (“**Araxá**”), e a **ROCA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Emílio Blum, nº 131, torre B, sala 202, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 40.709.154/0001-71 (“**Roca**” e, em conjunto com a AXS e a Araxá, “**Acionistas**”), na qualidade de fiadoras dos créditos imobiliários representados pela CCI e das demais obrigações a ele relacionadas.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado pela variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”).

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, sem recebimento de reservas ou lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, com a Securitizadora, a Cedente e as Acionistas, dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) (“**Procedimento de Bookbuilding**”) e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a média das cotações divulgadas pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno da Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN B, com vencimento em 15 de junho de 2028, no fechamento dos 3 (três) dias úteis imediatamente anteriores ao dia que antecede a data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 4,52% (quatro inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Juros Remuneratórios**”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

## FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

O “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 139ª (Centésima Trigésima Nona) Emissão de Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e a lâmina da Oferta (“**Lâmina**”) estão disponíveis nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) e da CVM na rede mundial de computadores nos endereços indicados abaixo, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para recebimento de reserva, conforme parágrafo 2º do art. 13 da Resolução CVM 160:

- **Securitizadora**  
**www.opeacapital.com.br** (no final dessa página, à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e, em seguida, em “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 139ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A. (CRI AXS)” e selecionar o documento desejado.)
- **Coordenador Líder**  
**www.modal.com.br** (nessa página, clicar em “Banco de Investimento” e, em seguida, em “Modal Empresas” e, em seguida, “Saiba Mais” abaixo de “Mercado de Capitais” e, em seguida, “Ofertas em Andamento” e, por fim, selecionar o documento desejado.)
- **B3**  
**www.b3.com.br** (nessa página, acessar o menu “Produtos e Serviços” e, em seguida, na coluna “Negociação”, acessar o item “Renda Fixa” e, em seguida, no menu “Títulos Privados”, clicar em “Saiba Mais” e, em seguida, na parte superior, selecionar “CRI” e, em seguida, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “CRIs Listados” e, em seguida, no canto superior esquerdo, digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Buscar” e, em seguida, digitar “2023” no item “Ano”, clicar em “Buscar”, selecionar a opção “Emissão: 139 – Série: 1”, selecionar a aba “Informações Relevantes” e, por fim, selecionar o documento desejado.)

• CVM

[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (nessa página, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”. Em seguida, clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado”, selecionar “CRI” e, em “Securizadora”, buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, por fim, localizar o documento desejado.)

## RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

A Oferta é objeto de registro automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

## CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	29/05/2023
2.	Início das apresentações a potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	29/05/2023
3.	Início do Período de Reserva	05/06/2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	19/06/2023
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	20/06/2023
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Alocação dos Pedidos de Reserva e intenções de investimento	22/06/2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	27/06/2023
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/06/2023
9.	Data Máxima para Início de Negociação dos CRI na B3	29/06/2023

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securizadora, da Devedora e do Coordenador Líder.

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

**Nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5, de 2 de janeiro de 2023, divulgado pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “infraestrutura: Empreendimentos de Infraestrutura”, “Locação”.**

São Paulo, 29 de maio de 2023



Coordenador Líder



Assessor Jurídico do Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Devedora



AXS ENERGIA UNIDADE 04 LTDA.

AVISO AO MERCADO