

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 414ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

no montante total de, inicialmente,

R\$ 750.000.000,00

(setecentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRITM5

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRITN3

CÓDIGO ISIN DOS CRI TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACRITO1

CÓDIGO ISIN DOS CRI QUARTA SÉRIE: BRRBRACRITP8

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, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), 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 escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA") e o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI"), em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, os "Coordenadores", vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que, (i) 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 protocolado, 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, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão, em até 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("Emissão"), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização), perfazendo o montante de, inicialmente R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Inicial da da Emissão"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta", "Resolução CVM 60" e "Resolução CMN 5.118", respectivamente), observado que, no âmbito da Oferta, a Securitizadora poderá, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), sendo certo que exercício da Opção de Lote Adicional poderá ser realizado de forma total ou parcial, podendo o valor total da Emissão chegar, neste caso, ao montante de até R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais); e (ii) a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sendo que os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas, conforme previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: (a) da quantidade e o volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures (conforme definido abaixo) a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme definido abaixo) e o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; (b) do número de Séries (conforme definido abaixo) dos CRI, e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a Terceira Série dos CRI será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries das Debêntures poderá ser cancelada; (c) da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. | CRI - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

• AVISO AO MERCADO •

de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), e o Montante Mínimo da Terceira Série; e (d) da taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures (“**Procedimento de Bookbuilding**”). A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (em conjunto, “**Séries**” ou individual e indistintamente, “**Série**”), sendo que a quantidade de Séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries, ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI efetivamente emitida, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma dos CRI alocada em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, ressalvado que (i) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá ser cancelada, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”); e (ii) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de CRI alocada na Terceira Série deverá ser de no mínimo 100.000 (cem mil) CRI, totalizando o montante de, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (“**Montante Mínimo da Terceira Série**”). A Oferta é destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores**”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários emitidos nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*”, no âmbito da 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”), sob o NIRE 35.300.333.578 (“**Devedora**”), 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 JHSF Participações S.A.*”. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única (“**Debêntures**”).

A Oferta será realizada sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e poderá contar 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**”), no segmento de Balcão, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido no Prospecto Preliminar) (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX 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 “Híbrido”, “Concentrado”, “Outros”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. **A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 414ª (quadringentésima décima quarta) Emissão, em Até 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 414ª (quadringentésima décima quarta) Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), 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 Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

• **COORDENADORES**

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

www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 414ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “JHSF”, e então, na seção “2025” e “414ª Emissão de CRI da Opea - CRI JHSF”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

www.bradescobbi.com.br/public-offers/ (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI JHSF - 414ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

SECURITIZADORA:**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 414ª 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” “414ª 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, 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. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme o “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” e as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” ambas da ANBIMA, vigentes a partir de 15 de julho de 2024.

O requerimento de Registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 20 de fevereiro de 2025.

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	20/02/2025
2.	Divulgação deste Aviso ao Mercado, Lâmina e disponibilização do Prospecto Preliminar	20/02/2025
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	21/02/2025
4.	Início do Período de Reserva	27/02/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	18/03/2025
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19/03/2025
7.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	20/03/2025
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	21/03/2025
9.	Procedimento de Alocação	24/03/2025
10.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	24/03/2025
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de 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. 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

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

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE *RATING*, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA.

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, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Aviso ao Mercado é 20 de fevereiro de 2025



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. | CRI - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

• AVISO AO MERCADO •