

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora Categoria S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

brMalls

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta Categoria B – CVM nº 19909

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, Rio de Janeiro - RJ

NO VALOR DE, INICIALMENTE:

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRISZ9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIT01

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA
FITCH RATING BRASIL LTDA.: “AAA(EXP)sf(bra)”**

***Esta classificação de risco preliminar foi realizada em 03 de janeiro de 2025,
estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) nº 35300157648 (“**Emissora**”), em conjunto com 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 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-034, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**XP Investimentos**”, em conjunto com o Coordenador Líder, os “**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 em vigor (“**Resolução CVM 160**”), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme, de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, para distribuição pública da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais),

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• AVISO AO MERCADO •

ALLOS

perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de janeiro de 2025, o montante total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), alocado entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora (conforme definido abaixo) e dos Coordenadores, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, no valor de até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) (“**Lote Adicional**”). Os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção do Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

Os Coordenadores organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, para verificação da existência de demanda em relação **(i)** ao número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, ao número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); **(ii)** ao volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e **(iii)** à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI, e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

A quantidade de CRI a ser alocada como CRI da primeira série (“**CRI 1ª Série**”) e/ou como CRI da segunda série (“**CRI 2ª Série**”), bem como o número de séries, serão definidos 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 dos CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários **(i)** oriundos de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória na forma de fiança prestada pela Fiadora (conforme definida abaixo), integrantes da 12ª (décima segunda) emissão, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da **BR Malls Participações S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a CVM, sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o NIRE nº 33.3.0028170-3 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, entre a Devedora, a **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 22357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.300.332.511 (“**Fiadora**”), e a Emissora, e seus eventuais aditamentos (“**Escritura de Emissão**”), e **(ii)** representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral (“**CCI**”) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas De Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: Corporativo, uma vez que os CRI são oriundos de atividades comerciais da Devedora que englobam todos os segmentos imobiliários; **(b)** Concentração: Concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; **(c)** Tipo de segmento: Shopping e lojas, uma vez que as atividades da Devedora envolvem a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas; e **(d)** Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários resultam da emissão das Debêntures.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A.*” (“**Lâmina**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

- Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (Parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP;

- <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “Allos S.A.”, e então, na seção “2025” e “395ª Emissão de CRI da Opea – BR Malls”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- **XP**

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

- Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-034, Rio de Janeiro - RJ;

- <https://ofertaspUBLICAS.xpi.com.br/> (neste *website*, clicar em “CRI Allos - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 Séries da 395ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A.

- **Emissora**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 395ª 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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 395ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, 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, localizar o documento desejado 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 pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados, sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Prospecto Preliminar), a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**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 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” vigentes desde 15 de julho de 2024 (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”).

São considerados Investidores os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidor Qualificado**” ou “**Investidores**”).

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) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/01/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	06/01/2025
3.	Início do Período de Reserva	10/01/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/01/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/01/2025
6.	Comunicado ao Mercado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	27/01/2025
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	28/01/2025
8.	Procedimento de Alocação	29/01/2025
9.	Primeira Data de Liquidação da Oferta	29/01/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	27/07/2025

⁽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 referentes 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.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• AVISO AO MERCADO •

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE AVISO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DA FIADORA, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA, A FIADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.

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

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é 03 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• AVISO AO MERCADO •