

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 301ª (TRECENTÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - 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



ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ nº 82.120.676/0001-83

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, Conjunto 1.604,

Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

no montante total de

R\$230.000.000,00

(duzentos e trinta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIP13

Classificação de Risco (Rating) Preliminar da Emissão atribuída pela FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.: 'AA-(EXP)sf(bra)**'.

**Esta classificação foi realizada em 29 de julho de 2024, estando sujeita a alterações.*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do disposto no artigo 57, parágrafo 1º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a 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 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648, na qualidade de emissora e ofertante dos CRI (conforme abaixo definido) ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar que foi protocolado, perante a CVM, na presente data, o requerimento de pedido de registro de oferta pública de distribuição, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, de 230.000 (duzentos e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da espécie quirografária, em série única, da 301ª (trecentésima primeira) emissão da Securitizadora ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja 29 de agosto de 2024, o montante total de R\$230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais) ("**Oferta**").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 301ª (Trecentésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Almeida Junior Shopping Centers S.A.*" ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**").

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido no Prospecto), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160.

O requerimento de registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 29 de julho de 2024.

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.

AVISO AO MERCADO

3. OBTENÇÃO DESTE AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora, ou da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados Recebíveis Imobiliários, em Série Única da 301ª (Trecentésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Lâmina da Oferta”), bem como 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 do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora - www.opecapital.com** (neste *website*, clicar ao fim da página em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição dos Certificado de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 301ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados).
- **Coordenador Líder - <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>** (neste *website*, selecionar “Ver mais”, depois selecionar “Almeida Junior” e o documento desejado na subseção).
- **CVM - <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar novamente em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” dentro da aba “Valor Mobiliário”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “Opea Securitizadora S.A.”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- **B3 - www.b3.com.br/pt_br** (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo buscar, digitar “Opea Securitizadora S.A.”, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 301ª - Série: 1”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

4. CRONOGRAMA 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:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/07/2024
2.	Início do <i>Roadshow</i>	31/07/2024
3.	Início do Período de Reserva	06/08/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/08/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26/08/2024
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26/08/2024
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/08/2024
8.	Liquidação dos CRI	29/08/2024
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	23/02/2025

- (1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Prospecto Preliminar. Este Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o 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.
- (2) 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 Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5 - Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "8 - Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3 - Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "7 - Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto Preliminar.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria:** "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii) concentração:** "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii) tipo de segmento:** "shopping/lojas", considerando, que os recursos serão destinados à construção, reforma, expansão e aquisição, bem como pagamento de aluguéis de shoppings e lojas, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "f", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPIER SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

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 E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

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 SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO 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 PRELIMINAR.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 29 de julho de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.

AVISO AO MERCADO