



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 298ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 20494

CNPJ nº 51.218.147/0001-93 | NIRE 35300095618

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIOA

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIOB9

Na presente data a Devedora contratou Fitch Ratings Brasil Ltda. para emissão de classificação de risco para presente Emissão, a qual ainda não foi emitida

A Devedora possui classificação de risco (rating) atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: AAA (bra)

Esta classificação foi emitida em 22 de agosto de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

- 1.1. A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o ITAÚ BBA

AVISO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 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 de Mercado**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), que a partir da presente data encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição, sendo requerido perante a CVM o registro automático da distribuição pública de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2024 ("**Data de Emissão dos CRI**"), sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI de cada série, e, consequentemente, para as taxas finais para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**").

- 1.2. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria "B" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35300095618 ("**Devedora**"), na qual serão emitidas 700.000 (setecentos mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de junho de 2024, o valor de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("**Debêntures**"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado entre a Emissora e a Devedora em 31 de maio de 2024, a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
- 1.3. Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitida pela Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**Instituição Custodiante**"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
- 1.4. Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 31 de maio de 2024, 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 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

AVISO AO MERCADO





2. LOCAIS DE ACESSO E OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

2.1. Este Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, abaixo indicadas, bem como divulgado no módulo de envio de informações periódicas e eventuais (IPE) por meio do sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

- **Securitizadora**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).

- **Coordenador Líder**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “ver mais”, e então buscar por “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” localizar “2024” em seguida localizar “CRI Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” e então localizar o documento desejado).

- **B3**

www.b3.com.br (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado).

- **CVM**

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 “CRI Emissão: 298”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores profissionais e a investidores qualificados conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

AVISO AO MERCADO





4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

4.1. Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização deste Aviso ao Mercado ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Preliminar	01.06.2004
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	03.06.2024
3.	Início do Período de Reserva	07.06.2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	18.06.2024
5.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾	19.06.2024
6.	Divulgação do Prospecto Definitivo Procedimento de alocação	20.06.2024
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	21.06.2024
8.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	17.12.2024

⁽¹⁾ Todas 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 Emissora 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 nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Este aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”).

⁽³⁾ O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX “Classificação de CRI e CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos

AVISO AO MERCADO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “i” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES AVISOS AO MERCADO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é de 01 de junho de 2024



COORDENADOR LÍDER



**ASSESSOR JURÍDICO
DO COORDENADOR LÍDER**

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

**ASSESSOR JURÍDICO
DA DEVEDORA**



AVISO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA