

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 416ª (QUADRINGÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 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

IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.

sociedade limitada

CNPJ nº 59.345.290/0001-58 | NIRE 35266614671

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-070

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRITJ1

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRITK9

Na presente data a Devedora contratou Fitch Ratings Brasil Ltda. para emissão de classificação de risco (*rating*) para a presente Emissão, a qual será, no mínimo, equivalente à “AAA”

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

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 01.455-000, 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 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 04.538-132, 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 alterada (“**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, sendo (i) 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“**CRI 1ª Série**”); e (ii) 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série (“**CRI 2ª Série**” e, em conjunto com os CRI 1ª Série, os “**CRI**”), da 416ª (quadringéssima décima sexta) emissão da Emissora (“**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**”), sendo (i) R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) referente aos CRI 1ª Série; e (ii) R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) referente aos CRI 2ª Série, na data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de fevereiro de 2025 (“**Data de Emissão**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em 2 (duas) séries, da **IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 59.345.290/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35266614671 (“**Devedora**”), na qual serão emitidas 700.000 (setecentas mil) notas comerciais escriturais, sendo (i) 350.000 (trezentas e cinquenta mil) notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série (“**Notas Comerciais Escriturais 1ª Série**”); e (ii) 350.000 (trezentas e cinquenta mil) notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série (“**Notas Comerciais Escriturais 2ª Série**” e, em conjunto com Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, “**Notas Comerciais Escriturais**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 17 de fevereiro de 2025, o valor de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos e condições previstos no “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Iguatemi PPPH Participações Ltda.*”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e a **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618 (“**Avalista**”), em 20 de fevereiro de 2025.

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitidas 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 **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 (“**Instituição Custodiante**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, em 20 de fevereiro de 2025.

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 416ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi PPPH Participações Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário.

2. DISPENSA DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização desta Oferta, tendo em vista que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por investidores profissionais conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, e do artigo 23, parágrafo primeiro, ambos da Resolução CVM 160.

3. 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 Profissionais, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea “(a)” da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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	20.02.2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	21.02.2025
3.	Realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento Procedimento de alocação	06.03.2025
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início ³	07.03.2025
5.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	10.03.2025
6.	Data máxima para a disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁴	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

Nos termos do artigo 4º, parágrafo único, 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 15 de julho 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 quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Shopping e lojas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea f, das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais Escriturais, que se enquadram 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 DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

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”).

Este Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER, B3 E/OU COM A CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

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

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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



COORDENADOR LÍDER

