

COMUNICADO AO MERCADO

DO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* 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.**

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria 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 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**"), no âmbito da oferta pública de distribuição, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**") destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "**Investidores**" ou "**Público-Alvo**", respectivamente) de 230.000 (duzentos e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da espécie quirografia, em série única, da 301ª (trecentésima primeira) emissão da Securitizadora ("**CRI**"), **COMUNICAM**, nesta data, por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), nos termos do artigo 13 e artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, que, em 26 de agosto de 2024, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* conforme definido no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de 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.*" disponibilizado ao público em 29 de julho de 2024, conforme republicado em 9 de agosto de 2024 ("**Prospecto Preliminar**"), no qual foi definido que não houve excesso de demanda aos CRI Ofertados, de modo que será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado também por meio do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, que serão disponibilizados conforme cronograma abaixo, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

1. 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 do 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.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar	09/08/2024
5.	Início do Período de Desistência	12/08/2024
6.	Encerramento do Período de Desistência	16/08/2024
7.	Encerramento do Período de Reserva	23/08/2024
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26/08/2024
9.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26/08/2024
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/08/2024
11.	Liquidação dos CRI	29/08/2024
12.	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 Comunicado 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.

2. OBTENÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Preliminar, que incorpora por referência que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora, e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- **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.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).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no 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 DESTE PAPEL 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 COMUNICADO 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, 26 de agosto de 2024.



COORDENADOR LÍDER

