

# COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 262ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia S1 – CVM nº 2  
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

**R\$ 1.000.000.000,00**

**( u m b i l h ã o d e r e a i s )**

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



**ALLOS S.A.**

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

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

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIMN8**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIMO6**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIMP3**

**Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela FITCH RATING BRASIL LTDA.: “AAA(EXP)sf(bra)” \***

**Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único**

**\* Esta classificação foi realizada em 8 de março de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações**

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, 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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), em conjunto com **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13; **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, 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 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 e **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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenadores (todos, em conjunto, “Coordenadores”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) séries, da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) emissão da Emissora, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “c”, item 3,

ALLOS

da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **COMUNICAM**, na presente data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, a **ALTERAÇÃO** do “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 262ª (Ducentésima Sexagésima Segunda) Emissão, em Até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.”, disponibilizado ao público em 8 de março de 2024 (“**Prospecto Preliminar**”, sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), para: [Nota Lefosse: alterações abaixo a serem atualizadas/complementadas conforme versão final da nova minuta do Prospecto Preliminar.] **(i)** realizar os ajustes necessários de forma a refletir o resultado da divulgação, em 20 de março de 2024, pela Devedora, de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, nas seções: **(a)** “4. Fatores de Risco”, na subseção “Riscos Relacionados à Devedora”, referentes aos seguintes fatores de risco: “O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os negócios e a capacidade de crescimento”, constante da página 25; “Alterações nos padrões contábeis podem impactar a forma que a Devedora divulga os seus resultados”, contante da página 30; e “O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e da capacidade da Devedora de manter os altos níveis de ocupação”, constante da página 31; **(b)** “4. Fatores de Risco”, na subseção “Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI”, referente ao fator de risco “Não foi verificada a consistência de algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto Preliminar e algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto Preliminar podem não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas por Auditores Independentes” contante da página 47; **(c)** “12. Informações da Devedora”, nas subseções “12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social”, constante da página 80; e “12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado”, constante da página 80; **(d)** “15. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência”, na subseção “15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referente ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima”, constante da página 97; e **(e)** “17. Outros Documentos e Informações”, na subseção “Breve Histórico da Devedora”, constante da página 103; **(ii)** substituir os Anexos III e V, tendo em vista a disponibilização das versões registradas na JUCERJA da Ata da RCA da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente; e **(iii)** realizar os demais ajustes necessários de forma a refletir as seguintes alterações nas seguintes seções: **(a)** “4. Fatores de Risco”, na subseção “Riscos Relacionados à Emissora”, para complementação do Fator de Risco denominado “A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora”, constante da página 20; e “Riscos associados à guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios”, constante da página 23; **(b)** 4. Fatores de Risco”, na subseção “Riscos Relacionados à Devedora”, com a alteração do Fator de Risco referente aos “Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos valores mobiliários”, constante da página 39; **(c)** “4. Fatores de Risco”, na subseção “Outros Riscos”, com inclusão do Fator de Risco referente aos “Prestadores de serviços dos CRI”, constante da página 23; e **(d)** “18. Outras Informações Exigidas pelo Código ANBIMA e pelas Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, constante da página 131 e seguintes.

Diante da modificação da oferta, nos termos do artigo 69, §1, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta até 25 de março de 2024, serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, e devem informar a respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenham enviado sua intenção de investimento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados deste Comunicado ao Mercado, encerrando-se, portanto, em 2 de abril de 2024 (“**Início do Período de Desistência**” e “**Encerramento do Período de Desistência**”, respectivamente), sobre sua eventual decisão de desistir a adesão à Oferta. Em caso de silêncio e/ou não manifestação com relação à desistência até a data de Encerramento do Período de Desistência, será presumida a vontade do Investidor, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em manter as intenções de investimento e NÃO revogar sua aceitação, observado o disposto no §4 do artigo 69 da Resolução CVM 160. Não houve alteração no cronograma estimado das etapas da Oferta.

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

[Nota Lefosse: Cronograma será mantido considerando as datas relevantes após ao comunicado, em especial o período de desistência.] Encontra-se abaixo o cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	08/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/03/2024
3.	Início das apresentações <i>Roadshow</i>	11/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	15/03/2024
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar	25/03/2024
6.	Início do Período de Desistência	26/03/2024
7.	Encerramento do Período de Desistência	02/04/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	11/04/2024
9.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12/04/2024
10.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	15/04/2024
11.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	15/04/2024
12.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	15/04/2024
13.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	17/04/2024
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	Até 12/10/2024

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

## PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

As novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- Coordenador Líder**  
<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Allos S.A.”, e então, na seção “2024” e “CRI Allos”, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- Coordenador – BBI**  
[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste *website*, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar” ao lado de “CRI Allos”).
- Coordenador – UBS BB**  
<https://www.ubsbb.com/> (neste *website*, acessar “Tools & Services”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “Allos S.A. - 262ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.”, e, então, clicar no documento desejado).
- Coordenador - XP**  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Allos S.A. - Oferta Pública de Distribuição da 262ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado).
- Coordenador - BTG**  
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2024” e em “CRI Allos – 262ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e selecionar o documento desejado).
- Securitizadora**  
<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, clicar ao fim da página em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 262ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter o Prospecto Preliminar).

- **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 “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” a 262ª emissão e, em seguida, 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 S/A”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 262ª (Ducentésima Sexagésima Segunda) Emissão, em até 3 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Allos S.A.*” e/ou no Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 2º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, os CRI são classificados da forma descrita abaixo: **(i)** Categoria: Corporativo, uma vez que os CRI são oriundos de atividades comerciais da Devedora que englobam segmentos imobiliários; **(ii)** Concentração: Concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; **(iii)** 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 **(iv)** Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários resultam da emissão das Debêntures. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA SERÁ REGISTRADA PERANTE A CVM SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, O PROSPECTO PRELIMINAR, OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, ESTE COMUNICADO AO MERCADO E AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA DEVEDORA, PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM. LEIA ATENTAMENTE FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

São Paulo, 25 de março de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO

