

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora Categoria S1 - 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



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta Categoria B – CVM nº 19909

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

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

NO VALOR DE:

R\$ 625.000.000,00

(seiscentos e vinte e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRISZ9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIT01

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/038 EM 28 DE JANEIRO DE 2025

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/039 EM 28 DE JANEIRO DE 2025

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA

FITCH RATING BRASIL LTDA.: “AAAsf(bra)”

***Esta classificação de risco definitiva foi realizada em 28 de janeiro de 2025, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro 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, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 35300157648 (“Emissora”), 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, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (Parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”), e a **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 cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-034, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“XP Investimentos”, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”) comunicam, nesta data, o início da distribuição pública, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão da Emissora, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) no âmbito da Oferta, sendo 156.533 (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e trinta e três) CRI emitidos no âmbito da 1ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$156.533.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões, quinhentos e trinta e três mil reais), e 468.467 (quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e sete) CRI emitidos no âmbito da 2ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$468.467.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil reais). A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 500.000 (quinhentos mil), foi aumentada em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, uma vez que houve o exercício total da opção de Lote Adicional.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

ALLOS

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários **(i)** oriundos de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória na forma de fiança prestada pela Fiadora (conforme definida abaixo), integrantes da 12ª (décima segunda) emissão, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da **BR Malls Participações S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a CVM, sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o NIRE nº 33.3.0028170-3 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), a subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures foram emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, entre a Devedora, a **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 22357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.300.332.511 (“**Fiadora**”), e a Emissora, conforme aditado em 27 de janeiro de 2025 (“**Escritura de Emissão**”), e **(ii)** representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral (“**CCI**”) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas De Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante conforme aditado em 27 de janeiro de 2025 (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A.*”, conforme aditado em 27 de janeiro de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: Corporativo, uma vez que os CRI são oriundos de atividades comerciais da Devedora que englobam todos os segmentos imobiliários; **(b)** Concentração: Concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; **(c)** 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 **(d)** Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários resultam da emissão das Debêntures.

OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - **BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

- Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (Parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP;

- <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “Allos S.A.”, e então, na seção “2025” e “395ª Emissão de CRI da Opea – BR Malls”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- **XP**

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

- Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-034, Rio de Janeiro - RJ;

- <https://ofertaspUBLICAS.xpi.com.br/> (neste *website*, clicar em “CRI Allos - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 Séries da 395ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A.”).

- **Emissora**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 395ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, conforme o caso).

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

- **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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 395ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, 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”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI da 1ª Série foi concedido pela CVM em 28 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/038. O registro da Oferta dos CRI da 2ª Série foi concedido pela CVM em 28 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/039. A Oferta não foi sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Prospecto Definitivo), a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”), conforme o “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” vigentes desde 15 de julho de 2024 (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”).

São considerados Investidores os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidor Qualificado**” ou “**Investidores**”).

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/01/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	06/01/2025
3.	Início do Período de Reserva	10/01/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/01/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/01/2025
6.	Comunicado ao Mercado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	24/01/2025
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	28/01/2025
8.	Procedimento de Alocação	29/01/2025
9.	Primeira Data de Liquidação da Oferta	29/01/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	27/07/2025

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e 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.



A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU 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, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA, A FIADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 28 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •