

# COMUNICADO AO MERCADO

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**

# brMalls

**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**

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA  
FITCH RATING BRASIL LTDA.: "AAA(EXP)sf(bra)"**

**\*Esta classificação de risco preliminar foi realizada em 03 de janeiro de 2025,  
estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

Nos termos do disposto no artigo 61, parágrafo 4º 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 22440-034, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**XP Investimentos**", em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), vêm a público, por meio deste Comunicado ao Mercado (conforme definido abaixo), **COMUNICAR** que foi realizado, no dia 24 de janeiro de 2025, o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

• **COMUNICADO AO MERCADO** •

**ALLOS**

definido no Prospecto Preliminar), organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública de distribuição de 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, para distribuição pública da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão da Emissora (“CRI”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o montante total de R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), tendo sido definido o que segue:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Número de Séries da Emissão</b> | A Emissão será realizada em 2 (duas) séries. A alocação dos CRI em cada série ocorreu em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar).  |
| <b>Quantidade de CRI</b>           | Serão emitidos 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI no âmbito da Oferta, sendo 156.533 (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e trinta e três) CRI 1ª Série; e 468.467 (quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e sete) CRI 2ª Série, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 500.000 (quinhentos mil) CRI, foi aumentada em 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício total da opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Preliminar).   |
| <b>Volume Total da Emissão</b>     | O valor total da Emissão será de R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), sendo que R\$156.533.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões, quinhentos e trinta e três mil reais) correspondem aos CRI 1ª Série; e R\$468.467.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil reais) correspondem aos CRI 2ª Série, na Data de Emissão, observado que o valor inicial da Emissão, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), foi aumentado em 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício total da opção de Lote Adicional. |
| <b>Pessoas Vinculadas</b>          | Observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.  |

Exceto quando especificamente definidos neste “Comunicado ao Mercado 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.” (“**Comunicado ao Mercado**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”) 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.” (“**Termo de Securitização**”). A antecipação da divulgação do presente Comunicado ao Mercado não é relevante e não caracteriza qualquer prejuízo informacional e/ou financeiro aos Investidores da Oferta.

**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.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Serão celebrados aditamentos aos documentos da Oferta, exclusivamente para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme aplicável. O Prospecto Definitivo da Oferta e o Anúncio de Início, refletindo os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 28 de janeiro de 2025, nos endereços e páginas da

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

• COMUNICADO AO MERCADO •

internet indicados abaixo. Adicionalmente, os Investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Aviso ao Mercado e da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A.” (“Lâmina”), ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir 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 04538-132, São Paulo - SP;  
**<https://www.itau.com.br/itau-bba-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 22440-034, 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.opecapital.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 “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

- **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).

**SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.**

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

**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, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE COMUNICADO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

• **COMUNICADO AO MERCADO** •

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICARÁ, 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 PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO PRELIMINAR, 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 PRELIMINAR.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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 PRELIMINAR.

A data deste Comunicado ao Mercado é 24 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

• COMUNICADO AO MERCADO •