

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 131ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000, São Paulo - SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



ESTAPAR

ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Sociedade por Ações
CNPJ nº 60.537.263/0001-66
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830 - bloco 3 - 2º andar, São Paulo - SP

no valor total de até

R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIGW1

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIGX9

1. A OFERTA

1.1. A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder"), comunicam, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Instrução CVM 160"), que foi requerido perante a CVM, em 14 de fevereiro de 2023, o registro da distribuição pública de até 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 120ª emissão da Emissora ("CRI", "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\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2023 ("Data de Emissão dos CRI"), sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, com a finalidade de definir (i) o número total de CRI emitidos; (ii) o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures (conforme abaixo definida); (iii) a taxa final para a remuneração dos CRI, e, consequentemente, para a remuneração das Debêntures (conforme abaixo definida); e (iv) a quantidade de CRI alocada em cada série, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures (conforme abaixo definida) alocada em cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes ("Procedimento de Bookbuilding").

1.2. Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 11ª (décima primeira) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em até 2 (duas) séries, da **ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830 - bloco 3 - 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 60.537.263/0001-66, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.370.406 ("Devedora"), na qual serão emitidas até 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de março de 2023, o valor de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Debêntures"), nos termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Escritura da Décima Primeira

ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.



Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.,” conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”).

1.3. Os termos e condições da Emissão e da Oferta serão estabelecidos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 131ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.* (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 09 de fevereiro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”) a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização.

2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E À LÂMINA DA OFERTA

2.1. Este Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, abaixo indicadas, bem como divulgado no módulo de envio de informações periódicas e eventuais (IPE) por meio do sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Instrução CVM 160.

- **Securitizadora:** <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI ESTAPAR” - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS IMOBILIÁRIO DA 131ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e localizar o documento desejado).
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos”, e no campo “Emissor” buscar por “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 131ª emissão e localizar o documento desejado).
- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Será adotado o rito de registro automático de distribuição, de forma que o registro desta Oferta não está sujeito à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA DA OFERTA

4.1. 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 | 15/02/2023 |
| | Disponibilização do Aviso ao Mercado ⁽²⁾ | |
| | Disponibilização do Prospecto Preliminar | |
| 2. | Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) | 16/02/2023 |
| 3. | Início do Período de Reserva | 23/02/2023 |
| 4. | Encerramento do Período de Reserva | 10/03/2023 |
| 5. | Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 13/03/2023 |
| 6. | Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 14/03/2023 |
| 7. | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM | 15/03/2023 |
| | Disponibilização do Anúncio de Início | |
| | Disponibilização do Prospecto Definitivo | |
| 8. | Procedimento de alocação de Pedidos de Reserva e intenções de investimento | 17/03/2023 |
| | Data de Liquidação Financeira dos CRI | |
| 9. | Data de Liquidação Financeira dos CRI | 20/03/2023 |
| 10. ⁽³⁾ | Disponibilização do Anúncio de Encerramento | 21/03/2023 |
| | Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3 | |

- (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 da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.
- (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.
- (3) Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto **(a)** a Investidores Qualificados; **(b)** ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “ii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

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.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05”, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais; **(ii)** “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; **(iii)** “Outros”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento diverso; e **(iv)** “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Debêntures, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (B), DA RESOLUÇÃO CVM 160 ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO III, 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. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM IMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU COM A CVM.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.



Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Oferta

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

• AVISO AO MERCADO •