

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
296ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - Comissão de Valores Mobiliários ("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 Direitos Creditórios

Perfazendo o montante total de

R\$ 340.000.000,00

(trezentos e quarenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRRBRACRIOW5 "

Classificação de Risco: Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder" ou "Bradesco BBI") e o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") vêm a público comunicar que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de 340.000 (trezentos e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única ("CRI"), da 296ª (ducentésima nonagésima sexta) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de julho de 2024, o montante total de R\$340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões) ("Oferta").

Os CRI são lastreados em créditos Imobiliários cedidos pela **BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.435.310/0001-08 ("Cedente"), decorrentes do Contrato de Locação (conforme definido no Termo de Securitização), a serem representados pela cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre a Securitizadora 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão das CCI", respectivamente).

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, não sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de prospecto preliminar e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários" e das "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), conforme em vigor.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

Foi requerido o registro automático de distribuição da Oferta em 17 de julho de 2024.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	17/07/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	17/07/2024
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	18/07/2024
4.	Procedimento de Alocação/ <i>Bookbuilding</i>	15/08/2024
5.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	16/08/2024
6.	Divulgação do Anúncio de Início ^{(2) (3)}	16/08/2024
7.	Data de liquidação financeira da Oferta	19/08/2024
8.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 12/02/2025

⁽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.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES E AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

OFERTA NÃO SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO(S) DEVEDOR(ES) DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS.

A data deste Aviso ao Mercado é de 17 de julho de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



Classificação dos CRI: Nos termos do artigo 4º “b” das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA”, de 06 de maio de 2021”, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Lajes Corporativas” e “Híbrido”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.