

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

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

no montante total de

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GRUPO
kallas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 09.146.451/0001-06 | NIRE 35.300.358.996

Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo – SP

Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRIND7

Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRINE5

É esperado pela Devedora que a Classificação de Risco dos CRI, em escala nacional, seja, no mínimo, equivalente a “A+”*

*A divulgação da Classificação de Risco Preliminar será atribuída pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.” (“Aviso ao Mercado”), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), ou no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido), disponíveis nos endereços indicados no item 3 abaixo.

2. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira, 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 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**BTG Pactual**” ou “**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste Aviso ao Mercado, comunicar que, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), foi requerido, na presente data, perante a CVM, o pedido de registro automático da oferta pública de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI, todos nominativos e escriturais com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei nº 14.430**”) e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente) e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida conforme o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme abaixo definido), a ser realizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160, de demanda, junto aos Investidores, pelos CRI, para definição: **(i)** a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido); **(ii)** a quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada uma das séries, por meio do sistema de vasos comunicantes, conforme aplicável; e **(iii)** a existência de demanda para a colocação da totalidade das séries dos CRI e das Debêntures, e, sendo verificada tal demanda, definição sobre a realização da Emissão em até 2 (duas) séries, nas condições previstas no Termo de Securitização, observado que qualquer das séries poderá ser cancelada (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

■ AVISO AO MERCADO ■

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados por todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, de emissão privada da **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.451/0001-06 (“**Devedora**” e “**Emissão**”, respectivamente), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 09 de abril de 2024 (“**Debêntures**”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta serão estabelecidos no, e regulados pelo, “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado, em 09 de abril de 2024, 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 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”) a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder da Oferta, e poderá contar com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido no Prospecto Preliminar) (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

3. PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e da lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 (“**Lâmina**”) estarão disponíveis a partir desta data de publicação do Aviso ao Mercado, nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **Securitizadora**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

Website: <https://app.opeacapital.com/pt/emissoes> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 275ª Emissão das 1ª e 2ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

- **Coordenador Líder**

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

Website: www.btgpactual.com.br (neste website clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2024” e procurar “CRI Kallas – Oferta Pública de Distribuição em até 2 Séries da 275ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado” e/ou em “Prospecto Preliminar”).

- **B3**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ou B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

Website: 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 “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A).

- **CVM**

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em “Ofertas 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).

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada aos Investidores (conforme definido abaixo) de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto e Lâmina para a Oferta. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “Código de Ofertas Públicas” e as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, ambos em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores. Serão considerados “Investidores” os Investidores Qualificados assim definidos no artigo 12 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”).

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo, conforme o caso, as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas”, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Investidores que sejam: **(i)** os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “a” a “d” acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	10 de abril de 2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	10 de abril de 2024
3.	Início do Período de Reserva	17 de abril de 2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	25 de abril de 2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26 de abril de 2024
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	29 de abril de 2024
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	30 de abril de 2024
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	até 06 de maio de 2024
9.	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

A DIVULGAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI SERÁ REALIZADA OPORTUNAMENTE, SENDO QUE ESTE AVISO AO MERCADO, O PROSPECTO PRELIMINAR E A LÂMINA DA OFERTA SERÃO NOVAMENTE DISPONIBILIZADOS EM TAL DATA COM AS REFERIDAS INFORMAÇÕES.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

Os investidores que desejarem obter mais informações sobre a Oferta e/ou os CRI, deverão dirigir-se aos endereços ou dependências do Coordenador Líder e da Securitizadora, indicados acima ou, ainda, à CVM ou à B3, nos endereços indicados acima.

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

AS INFORMAÇÕES DESTE AVISO AO MERCADO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E COM O PROSPECTO PRELIMINAR, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES “INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

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

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NESTE AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA NO PROSPECTO PRELIMINAR.

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO ANEXO IX “CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA”, DAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS”, CONFORME EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO “RESIDENCIAL”, “CONCENTRADOS”, “APARTAMENTOS OU CASAS”, “VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA”. A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 10 de abril de 2024



Coordenador Líder



Assessor Jurídico do Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Devedora



■ AVISO AO MERCADO ■

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.