

# COMUNICADO AO MERCADO

DE RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 262ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia 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

Perfazendo o montante total de

**R\$ 1.200.000.000,00**  
(um bilhão e duzentos milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



**ALLOS S.A.**

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

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

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIMN8**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIMO6**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIMP3**

**Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela FITCH RATING BRASIL LTDA.: “AAAsf(bra)” \***

**\* Esta classificação foi realizada em 15 de abril de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações**

**Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único**

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13; o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, 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 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenadores (todos, em conjunto, “Coordenadores”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 3 (três) séries, da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 8ª (oitava) emissão da **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 022357, 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 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 (“Devedora” e “Debêntures”, respectivamente), realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “c”, item 3, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme

ALLOS

alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), **COMUNICAM**, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, que, em 12 de abril de 2024, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento apresentadas durante o Período de Reserva, tendo sido definido o quanto segue (“**Comunicado ao Mercado**”):

<b>Quantidade de Séries:</b>	Serão emitidas 3 (três) séries dos CRI.
<b>Quantidade de CRI:</b>	Serão emitidos 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) CRI, sendo <b>(i)</b> 352.502 (trezentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e dois) correspondentes aos CRI 1ª Série; <b>(ii)</b> 377.919 (trezentos e setenta e sete mil, novecentos e dezenove) correspondentes aos CRI 2ª Série; e <b>(iii)</b> 469.579 (quatrocentos e sessenta e nove mil, quinhentos e setenta e nove) correspondentes aos CRI 3ª Série, tendo em vista o exercício total da prerrogativa de Lote Adicional de CRI, com o aumento da quantidade de CRI inicialmente oferta em 20% (vinte por cento), isto é, em 200.000 (duzentos mil) CRI.
<b>Valor Total da Emissão:</b>	R\$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), sendo <b>(i)</b> R\$352.502.000 (trezentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e dois mil reais) correspondentes aos CRI 1ª Série; <b>(ii)</b> R\$377.919.000,00 (trezentos e setenta e sete milhões, novecentos e dezenove mil reais) correspondentes aos CRI 2ª Série; e <b>(iii)</b> R\$469.579.000,00 (quatrocentos e sessenta e nove milhões, quinhentos e setenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI 3ª Série, tendo em vista o exercício total da prerrogativa de Lote Adicional de CRI. O Valor Total da Emissão dos CRI e o montante alocado em cada Série foram definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, mediante a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<b>Remuneração CRI 1ª Série:</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“ <b>Taxa DI</b> ”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Remuneração CRI 2ª Série:</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Remuneração CRI 3ª Série:</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 11,6686% (onze inteiros, seis mil, seiscentos e oitenta e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding*, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada no âmbito da Oferta e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos da Resolução CVM 160.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Na presente data foram divulgados o Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o registro da Oferta perante a CVM, bem como para: **(i)** incluir, no Cronograma Tentativo para as principais etapas da Oferta, a data de realização do procedimento de alocação dos CRI aos Investidores, prevista para 16 de abril de 2024, conforme o artigo 59, caput e incisos I a III da Resolução CVM 160, sem que haja qualquer alteração nas demais datas previamente indicadas no Cronograma Tentativo da Oferta, no Prospecto Preliminar; **(ii)** incluir nova hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Automático para as Debêntures, a ser verificada caso a Devedora deixe de possuir registro de companhia aberta, no mínimo na categoria “B”, junto a CVM, com o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos já previstos no Termo de Securitização; e **(iii)** elucidação das situações objetivas de mercado que podem ensejar a aplicação de ágio ou deságio para a subscrição dos CRI e, consequentemente, a aplicação de ágio ou deságio para a subscrição das Debêntures, que pode ocorrer conforme previsto no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, indicadas nas Cláusulas 4.2.1 e 4.2.1.1 do Termo de Securitização e nas seções 5 (subitem “**Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados**”) e 17 (subitem “**Integralização dos CRI**”) do Prospecto Definitivo.

Tendo em vista que os ajustes acima indicados **(i)** não acarretam alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem; e **(ii)** no entendimento da Emissora e do Coordenador Líder, são alterações benéficas aos Investidores, conforme permitido nos termos do artigo 67, parágrafo 8º da Resolução CVM 160, não são aplicáveis os procedimentos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160.

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	08/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/03/2024
3.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	11/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	15/03/2024
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e nova Lâmina	25/03/2024
6.	Início do Período de Desistência	26/03/2024
7.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da Reabertura do Período de Desistência Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e nova Lâmina	28/03/2024
8.	Reabertura do Período de Desistência	01/04/2024
9.	Encerramento do Período de Desistência	05/04/2024
10.	Encerramento do Período de Reserva	11/04/2024
11.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12/04/2024
12.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	15/04/2024
13.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	15/04/2024
14.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	15/04/2024
15.	Procedimento de Alocação	16/04/2024
16.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	17/04/2024
17.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 12/10/2024

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os documentos acima indicados estão disponíveis, a partir da presente data, nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- Coordenador Líder**  
<https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Allos S.A.”, e então, na seção “2024” e “CRI Allos”, clicar em “Prospecto Definitivo”).
- Coordenador - BBI**  
[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste *website*, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida, clicar em “Prospecto Definitivo” ao lado de “CRI Allos”).
- Coordenador - UBS BB**  
<https://www.ubsbb.com/> (neste *website*, acessar “Tools & Services”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “Allos S.A. - 262ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- Coordenador - XP**  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Allos S.A. - Oferta Pública de Distribuição da 262ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado).
- Coordenador - BTG**  
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2024” e em “CRI Allos – 262ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e selecionar o documento desejado).
- Securitizadora**  
<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, clicar ao fim da página em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 262ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter o Prospecto Definitivo).

- **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 “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” a 262ª emissão e, em seguida, 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 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).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 262ª (Ducentésima Sexagésima Segunda) Emissão, em 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Allos S.A.*” (“**Termo de Securitização**”) e/ou no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) Emissão, em 3 (três) séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”).

Nos termos do artigo 2º do Anexo Complementar IX das “*Regras e Procedimentos ANBIMA para Ofertas Públicas*”, em vigor desde 1º, de fevereiro de 2024, os CRI são classificados da forma descrita abaixo: **(i)** Categoria: Corporativo, uma vez que os CRI são oriundos de atividades comerciais da Devedora que englobam segmentos imobiliários; **(ii)** Concentração: Concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; **(iii)** 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 **(iv)** Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários resultam da emissão das Debêntures. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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

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

**NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.**

**A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À 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 E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

São Paulo, 15 de abril de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lefosse

STOCHE FORBES  
ADVOGADOS

ALLOS S.A.

COMUNICADO AO MERCADO