

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena,

na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05433-001, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 247.175.000,00

(duzentos e quarenta e sete milhões,
cento e setenta e cinco mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo



BRESCO

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

Avenida das Américas nº 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

(devedor único)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR0A3

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA
PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: “br.AA+(sf)”*

*Esta classificação foi realizada em 01 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações

Nos termos do artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira 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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”) e 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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”, vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), comunicar que, na presente data, foi protocolado perante a CVM o pedido de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II da Resolução CVM nº 160, da oferta pública de distribuição de 247.175 (duzentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Emissora (“CRI”), sendo todos os CRI emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais) (“Valor Total da Emissão”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão” e “Emissão”, respectivamente).

Os CRI serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13, da Resolução da CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada (**“Investidores Qualificados”** ou **“Investidores”**), sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis (**“Oferta”**).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários relativos a determinadas parcelas devidas pelo **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (**“Resolução CVM 175”**) e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**“Lei 8.668”**), inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81 (**“Devedor”**) referentes ao preço de aquisição (i) das quotas do **BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.349.537/0001-36 (**“Bres Viracopos”**), que foram vendidas pelo **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 35.755.232/0001-34 (**“FII Coinvest”**) e pelo **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57 (**“FII Growth”**) e, em conjunto com o FII Coinvest, os **“Cedentes”**), para o Devedor, no âmbito do **“Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças”** firmado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, na qualidade de vendedores, o Devedor, na qualidade de comprador e o **BRES VIRACOPOS**, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado em 01 de dezembro de 2025 (**“Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos”**), por meio do qual os Cedentes se obrigaram a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão do **BRES VIRACOPOS**, e (ii) das quotas do **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76 (**“Bresco Simões Filho”**) e, em conjunto com o Bres Viracopos, as **“Sociedades”**), que foram vendidas pelo FII Growth para o Devedor, no âmbito do **“Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças”** firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o FII Growth, na qualidade de vendedor, o Devedor, na qualidade de comprador e o Bresco Simões Filho, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado em 01 de dezembro de 2025 (**“Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho”**) e, em conjunto com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, os **“Contratos de Compra e Venda”**), por meio do qual o FII Growth se obrigou a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão da Bresco Simões Filho. Os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Compra e Venda, bem como seguros, despesas, custas, honorários, e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes, conforme descritos no Anexo I do **“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”**, celebrado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, o Devedor e a Emissora (**“Contrato de Cessão”**), foram cedidos, pelos Cedentes à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão (**“Créditos Imobiliários”**).

Os Cedentes e o Devedor concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários (**“Operação de Securitização”**), nos termos dos respectivos Contratos de Compra e Venda. Em virtude da Operação de Securitização, os Cedentes cederam e a Emissora adquiriu os Créditos Imobiliários, com o propósito de emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, na forma escritural, sem garantia real imobiliária (**“CCI”**), identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do **“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”** (**“Escritura de Emissão de CCI”**), datado de 01 de dezembro de 2025, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (**“Instituição Custodiante”**).

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados pela Emissora aos CRI, conforme o **“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”**, firmado em 01 de dezembro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (**“Agente Fiduciário”**), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (**“Termo de Securitização”**). Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor (devedor único).

Conforme previsto no Termo de Securitização, os Coordenadores organizarão procedimento de precificação para a definição, na data definida neste Aviso ao Mercado, da Remuneração dos CRI (**“Procedimento de Precificação”**), nos termos do **“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”** (**“Prospecto Preliminar”**). Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado que não estejam aqui definidos têm o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) **Categoria:** “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **Concentração:** “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos

ANBIMA; (iii) **Tipo de segmento:** “Logístico”, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) **Tipo de contrato com lastro:** “Compra e Venda”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, não estando sujeita à análise prévia da CVM por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM com lastro em créditos devidos por devedor único que não se enquadre como EFRF, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com os Coordenadores, a Emissora, a B3 ou com a CVM nos seguintes endereços:

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
<https://www.opea.com.br/pt/> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 560ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**
<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, buscar “CRI Bresco”, e então selecionar o documento desejado);
- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**
https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, no campo “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo:”, selecionar “CRI”, localizar “560ª Emissão da Opea Securitizadora – CRI Bresco”, e depois clicar no documento desejado);
- **CVM**
www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (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” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 28/11/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e
- **B3**
<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, na coluna “Negociação” selecionar o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 560ª”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e buscar pelo documento desejado).

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/12/2025
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	02/12/2025
3.	Início do Período de Reserva	05/12/2025

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
4.	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2025
5.	Procedimento de Precificação	19/12/2025
6.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/12/2025
7.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	23/12/2025
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ 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, dos Coordenadores e do Devedor. 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.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

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.

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 DISPENSA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA 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.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO DEVEDOR, DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO DOS CRI SEREM DISTRIBUÍDOS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, O DEVEDOR, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Aviso ao Mercado é 01 de dezembro de 2025



COORDENADORES



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR

AGENTE FIDUCIÁRIO

