

# AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA

# o pea

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia S1 - Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

**Lastreados em Direitos Creditórios devidos pela**

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

No valor total de, inicialmente,

## R\$385.000.000,00

(trezentos e oitenta e cinco milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: A SER OBTIDO ATÉ O REGISTRO DA OFERTA.**

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

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução 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 Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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 **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, 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, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**") vêm a público comunicar que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única ("**CRI**"), da 486ª (quadringéssima octogésima sexta) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2026, o montante total de R\$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("**Oferta**").

A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com o Devedor, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, em até 13.000 (treze mil) CRI, no valor de até R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme e o Valor Total da Emissão, considerando o exercício do Lote Adicional, não poderá ser superior ao saldo devedor das Notas Comerciais Lastro na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro (conforme definido abaixo), representados pela cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", 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 ("**Custodiante**", "**Escritura de Emissão das CCI**" e "**CCI**", respectivamente).

Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade - Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/0001-67 ("**Devedor**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado entre o Devedor na figura de emitente

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Brookfield

das Notas Comerciais Escriturais e os Titulares Originários na figura de titulares das notas comerciais escriturais, conforme aditado (“**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais**”), as quais possuíam o valor de emissão de R\$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) em 15 de janeiro de 2026 (“**Notas Comerciais Escriturais**”), as quais foram subscritas e integralizadas em sua totalidade pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, e posteriormente endossadas para a Emissora pelo “*Contrato de Promessa de Endosso*”, celebrado em 12 de março de 2026.

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

## 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 qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” 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”, conforme em vigor.

## 3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

Foi requerido o registro automático de distribuição da Oferta em 13 de março de 2026.

## 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 <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta e Disponibilização deste Prospecto Preliminar	13/03/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	16/03/2026
3.	Início do Período de Reserva	20/03/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	10/04/2026
5.	Procedimento de Alocação	13/04/2026
6.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Alocação	13/04/2026
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina da Oferta e Disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	14/04/2026
8.	Data de liquidação financeira da Oferta	16/04/2026
9.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	Até 180 dias da publicação do Anúncio de Início

<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 referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 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.

## 5. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”), da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://www.opeacapital.com/pt/> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA OPEA”, e assim obter todos os documentos desejados);
- **COORDENADOR LÍDER:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, buscar “Brookfield” e, então, no subitem “Certificados de Recebíveis Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso); e
- **CVM/B3 (Fundos.NET):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “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)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN a ser disponibilizado nos Documentos da Oferta, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).

A data deste Aviso ao Mercado é de 13 de março de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO  
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

Lefosse

ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

i2a

Nos termos do art. 2º, do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; **(b) Concentração:** concentrados, uma vez que mais do que 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são devidos pelo Devedor; **(c) Tipo de Segmento:** “imóvel comercial e lajes corporativas.”; e **(d) Tipo de contrato de lastro:** valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.