

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 485ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, Categoria S1 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000 - São Paulo - SP

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 34.355.513/0001-37
Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Edifício Paineira B2, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04794-000 - São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 187.000.000,00

(cento e oitenta e sete milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIYH5

Nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Lajes Corporativas”, “Contrato de Locação”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000, 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 **BANCO VOTORANTIM 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 das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre A – 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“**Aviso ao Mercado**”), comunicar que foi protocolado perante a CVM, em 15 de outubro de 2025, o pedido de registro, sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de 187.000 (cento e oitenta e sete mil) certificados de recebíveis imobiliários da 485ª (quadringentésima octogésima quinta) emissão da Emissora, em classe única, em série única, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 187.000.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais) (“**CRI**”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários oriundos de contrato de locação celebrado pela **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Edifício Paineira B2, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.355.513/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35300539150, na qualidade de locadora (“**Cedente**”) com o **Ebazar.com.br Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3003 – Parte A – Bonfim, CEP 06.233-903, inscrito no CNPJ sob o nº 03.007.331/0001-41, na qualidade de locatário, relacionado à locação de imóvel comercial (“**Contrato de Locação**”), o qual inclui a totalidade dos créditos decorrentes do respectivo aluguel, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação (“**Créditos Imobiliários**”), a serem cedidos para a Emissora nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*”, a ser celebrado entre a Cedente e a Emissora. Os Créditos Imobiliários serão representados por uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real, a ser emitida pela Emissora.

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Os CRI serão objeto de oferta pública, a qual será submetida a registro automático de distribuição perante a CVM, com dispensa de análise prévia, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública **(i)** de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM; e **(ii)** destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Profissionais**”). A Oferta não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem	Evento ⁽²⁾	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado	15/10/2025
2	Início do <i>Roadshow</i>	03/11/2025
3	Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos	17/11/2025
4	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início	18/11/2025
5	Data de liquidação financeira dos CRI	19/11/2025
6	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias após o Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

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

⁽³⁾ Os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores profissionais em razão dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização da 485ª (Quadringentésima Octogésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários*”.

da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela IBC Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 15 de outubro de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Termo de Securitização**”).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, E DO ARTIGO 57, PARÁGRAFO 1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A CVM E/OU COM A B3.

ESTE AVISO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A data deste Aviso ao Mercado é 15 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

