

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477 - Categoria S1
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35300157648
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 73.856.593/0001-66 | NIRE 41202998464
Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda, CEP 85.903-630, Toledo – PR

no montante total de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIVE8;

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIVF5; E

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIVG3

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI

será realizada e divulgada pela Moodys Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. em data prévia à divulgação do Prospecto Preliminar da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

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”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, a OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, registrada na CVM, categoria S1, 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 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da oferta (“Coordenador Líder”), 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, sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (c), item (3), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) Séries, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada como CRI da 1ª (primeira) Série da Emissão (“CRI 1ª Série”), como CRI 2ª (segunda) Série da Emissão (“CRI 2ª Série”), como CRI da 3ª (terceira) Série da Emissão (“CRI 3ª Série”) e, em conjunto com os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, conforme aplicável, “CRI” será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, no Sistema de Vasos Comunicantes, da 447ª (quadringentésima quadragésima sétima) emissão da Securitizadora (“Emissão”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de junho de 2025, o montante total de, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Oferta”, respectivamente).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais, em até 3 (três) series, para colocação privada, de emissão privada da PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Toledo, Estado do Paraná, na Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro I. N. A. C. Arruda, CEP 85.903-630, inscrita no CNPJ sob o nº 73.856.593/0001-66 (“Notas Comerciais” e “Devedora”, respectivamente) emitidas nos termos do “Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.”, celebrado em 19 de maio de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Termo de Emissão”).

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 da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo, portanto, obrigatória 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, inciso II, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“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 de Ofertas Públicas”, expedido pela ANBIMA e em vigor nesta data (“Código ANBIMA”), ficando sujeita às regras específicas previstas em tal documento, bem como nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” emitidas pela ANBIMA de forma complementar ao Código ANBIMA, em vigor nesta data (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”).

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) “CORPORATIVO”, UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; (III) OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO “INDUSTRIAL: PLANTAS INDUSTRIAIS”, CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO III, ALÍNEA “I” DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA “CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA “C” DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	19 de maio de 2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	20 de maio de 2025
3	Início do Período de Reserva	27 de maio de 2025
4	Encerramento do Período de Reservas	11 de junho de 2025
5	Procedimento de Bookbuilding	12 de junho de 2025
6	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding	13 de junho de 2025
7	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	16 de junho de 2025
8	Data de Liquidação financeira dos CRI	17 de junho de 2025
9	Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de Início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da Oferta, 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.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 447ª (Quadringentesima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.” (“Prospecto Preliminar”), divulgado aos Investidores em 19 de maio de 2025.

Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja o item 2.6 da Seção “2. Principais características da Oferta” e a Seção “4. Fatores de Risco - Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o conseqüente cancelamento da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

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.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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 até 3 (Três) Séries, da 447ª (Quadringentesima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.” (“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, conforme abaixo indicados:

- Emissora:**

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo – SP

Website: <https://opea.com.br/pt/> (neste *website*, descer até o final da página, clicar em “emissões”, buscar por “Prati”, acessar aba “Documentos” e clicar para obter todos os documentos desejados).
- Coordenador Líder:**

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, e então, buscar na seção “2025” e “CRI PRATI - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.”, e localizar o documento desejado).
- CVM:**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “CRI” e na aba “Securizadora” buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar o documento desejado e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento desejado que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).
- B3:**

Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: <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”, no campo “Título”, inserir “Opea Securizadora S.A.” e buscar pelo documento desejado).

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITO NO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é 19 de maio de 2025.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

