

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

III opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477 - Categoria S1

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELAS

 ALMEIDA JUNIOR

GC PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 12.423.925/0001-24 | NIRE 35.300.544.731

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo/SP

e

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 20.540.181/0001-56 | NIRE 35.300.564.324

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo/SP

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 260.000.000,00

(duzentos e sessenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRRBRACRIZ60

Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRRBRACRIZ78

Classificação de Risco (Rating) Preliminar da Emissão atribuída pela FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.: AA-*.

*Esta classificação foi realizada em 24 de novembro de 2025, estando sujeita a alterações.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

1.1. Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 44”), a OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), em conjunto com o BANCO VOTORANTIM S.A., inscrito no CNPJ sob nº 59.588.111/0001-03 (“Coordenador Líder”), vêm a público COMUNICAR que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de 260.000 (duzentos e sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da Securitizadora, de classe única, em duas séries (“CRI”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 12 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão”), R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Oferta”, respectivamente), sendo certo que será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com as Devedoras (conforme abaixo definida), a taxa final da Remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Procedimento de Bookbuilding”).

1.2. Os CRI serão distribuídos no regime de garantia firme de colocação, na forma da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”).

1.3. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são representados pela **(i)** 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, em 02 (duas) séries, para colocação privada da GC PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.423.925/0001-24 (“Continente”), da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI (“Créditos Imobiliários Continente” e “Debêntures Continente”, respectivamente), nos termos previstos no “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.”, celebrado em 21 de novembro de 2025, entre as Devedoras, a Securitizadora e as Fiadoras (conforme definidos abaixo) (“Escritura de Emissão Continente”); **(ii)** 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, em 02 (duas) séries, para colocação privada da NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.540.181/0001-56 (“Nações” e, em conjunto com a Continente, as “Devedoras”), da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI (“Créditos Imobiliários Nações” e “Debêntures Nações”, e, em conjunto com Créditos Imobiliários Continente e Debêntures Continente, respectivamente, os “Créditos Imobiliários” e as “Debêntures”), nos termos previstos no “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.”, celebrado em 21 de novembro de 2025, entre a Nações, a Securitizadora e as Fiadoras (conforme definidos abaixo) (“Escritura de Emissão Nações” e, em conjunto com a Escritura de Emissão Continente, as “Escrituras de Emissão”); e **(iii)** as cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária

(“**CCIs**”), emitidas pela Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Instituição Custodiante**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados nas Devedoras, como devedoras únicas.

1.4. As Debêntures são garantidas por **(i)** garantia fidejussória, prestada na forma de Fiança prestado pela Contiente, no âmbito da Escritura de Emissão Nações, pela Nações, no âmbito da Escritura de Emissão Contiente, e pela **(a) BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.140.451/0001-40; e pela **(b) ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 82.120.676/0001-83 (em conjunto, as “**Fidadoras**”); **(ii)** alienação fiduciária de imóveis (“**Imóveis Garantia**”), nos termos previstos nos respectivos “*Instrumento Particular Sob Condição Suspensiva de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrados entre a **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.140.451/0001-40, na qualidade de Fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária (“**Alienação Fiduciária de Imóveis**” e “**Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis**”, respectivamente); e **(iii)** cessão fiduciária dos Direitos Ceditórios Ceditados Fiduciariamente (conforme definido nas Escrituras de Emissão), no âmbito do “*Instrumento Particular Sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Ceditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre as Devedoras, na qualidade de Fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária (“**Cessão Fiduciária**” e “**Contrato de Cessão Fiduciária**”, respectivamente).

1.5. A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (Duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 21 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”), a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

1.6. 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 da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

1.7. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: “Corporativo”, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, 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) pelas Devedoras, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** tipo de segmento: “shopping/lojas”, considerando que os recursos serão destinados à construção, reforma, expansão e aquisição, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “f”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: “valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto das respectivas Escrituras de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, 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.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

2.1. 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 a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), 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.

2.2. 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 de Ofertas Públicas*” e as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

2.3. Foi requerido o registro automático de distribuição da Oferta em 24 de novembro de 2025.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

3.1. 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:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação deste Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	24 de novembro de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>).	25 de novembro de 2025
3.	Início do Período de Reserva.	27 de novembro de 2025
4.	Encerramento do Período de Reserva.	10 de dezembro de 2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	11 de dezembro de 2025
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	11 de dezembro de 2025

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	11 de dezembro de 2025
8.	Primeira Data de Liquidação dos CRI.	12 de dezembro de 2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Aviso ao Mercado. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o 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.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério das Devedoras, da Securitizadora e do Coordenador Líder. 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.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

4.1. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries da 539ª (quinquagésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora 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 Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora:** (neste website, ao fim da página selecionar o campo “Emissões” por “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA OPEA”, acessar a referida emissão, e selecionar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.bv.com.br/institucional/ofertas-publicas> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, então, localizar o documento desejado).
- **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 “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”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRA868”, 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 OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, AS DEVEDORAS, OS FIADORES, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DA ANBIMA E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS CRI E DOS FIADORES, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LÉGITIMO DA COMPANHIA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDE DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA COMPANHIA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS E DOS FIADORES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITuíDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Aviso ao Mercado é 24 de novembro de 2025.



Coordenador Líder

