AVISO AO MERCADO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO, DA 500ª (QUINGENTÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Categoria S1 - CVM nº 27
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, Conjunto 12
CEP 01455-000, São Paulo - SP

no Valor Total de R$ 80.000.000,00
(oitenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela
GUE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ nº 62.673.838/0001-01
Avenida Ari Vercellino, n.º 10, sala C, Portal Ville Jardins
CEP 18.552-030, Boituva, SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIY79

1. Valor Mobiliário e Ofertante

Opea Securitizadora S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o n.º 477, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM n.º 60 (conforme abaixo definida), ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com o

Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, conjunto 281, bloco A, Condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), vêm a público, na qualidade de Coordenador Líder, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que iniciou, nos termos

do artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), foi protocolado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro, sob o rito de registro automático, destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais"), da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 500ª (quingentésima) emissão, em série única ("Oferta", "Emissão" e "CRI"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, do "*Código de Ofertas Públicas*" e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA"), conforme em vigor ("Código ANBIMA" e "Regras e Procedimentos ANBIMA"), da Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes das notas comerciais ("Notas") emitidas pela **GUE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, com sede na Avenida Ari Vercellino, n.º 10, sala C, Portal Ville Jardins, CEP 18.552-030, Boituva, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 62.673.838/0001-01 ("Devedora") por meio do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da GUE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado entre a Devedora, a Emissora e os respectivos garantidores em 17 de outubro de 2025 ("Termo de Emissão").

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO ANEXO IX "CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA", DAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS", CONFORME EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO SEGUE: (a) Categoria: "Residencial", nos termo do artigo 4º, inciso I, item "a", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam imóveis residenciais, (b) Concentração: "Concentrados", nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora ; (c) Tipo de Segmento: "Apartamentos ou Casas", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato Lastro: Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Os CRI serão emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 500ª (quingentésima) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GUE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), a ser 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, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

2. Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais.

3. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

#	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático da Oferta	20/10/2025
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	20/10/2025
3	Publicação do Anúncio de Início.	27/10/2025
4	Data de início da liquidação financeira da Oferta.	28/10/2025
5	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do 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) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do coordenador, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR, A EMISSORA, OU COM A CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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. AINDA, 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. ESTE COMUNICADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

4. Obtenção do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder, ou com a CVM.

São Paulo, SP, 20 de outubro de 2025.

Securitizadora **Coordenador Líder**

Assessores Legais da Oferta