AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA, DA 489ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA NONA) EMISSÃO 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, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000 - São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R$ 99.820.000,00

(noventa e nove milhões e oitocentos e vinte mil reais)

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinados parceiros comerciais da

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia aberta - CVM nº 25437 - CNPJ 10.571.175/0001-02

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, CEP 30.455-610, Belo Horizonte - MG

SENDO ELAS:

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.; URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 7 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 15 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 16 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 26 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 36 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 39 LOTEAMENTOS LTDA.; EMPREENDIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.; e ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES: BRRBRACRIXC8

CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS: BRRBRACRIXD6

Nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como "Híbridos", "Pulverizados", "Loteamento", "Compromisso de Compra e Venda". 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.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO NO CAMPO "DESCRIÇÕES ADICIONAIS" DO ATIVO JUNTO A B3.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n° 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, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), em conjunto com o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar que foi protocolado perante a CVM, em 05 de setembro de 2025, o pedido de registro, sob o rito automático, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de 99.820.000 (noventa e nove milhões e oitocentos e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 489ª (quadringentésima octogésima nona) emissão da Emissora, das classes sênior, em série única, e subordinada, sem divisão em subclasses, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R$1,00 (um real), perfazendo o montante total de R$ 99.820.000,00 (noventa e nove milhões e oitocentos e vinte mil reais) ("**CRI**"), sendo 74.865.000 (setenta e quatro milhões e oitocentos e sessenta e cinco mil) CRI emitidos no âmbito da classe sênior ("**CRI Seniores**") e 24.955.000 (vinte e quatro milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil) CRI emitidos no âmbito da classe subordinada ("**CRI Subordinados**"), 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).

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores (conforme abaixo definidos). Adicionalmente, a subscrição e integralização dos CRI Seniores está sujeita à prévia subscrição e integralização dos CRI Subordinados. Na hipótese de não serem subscritos e integralizados integralmente os CRI Subordinados, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos investidores.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários, decorrentes de instrumentos de venda e compra de lotes, celebrados com seus respectivos devedores ("**Devedores**"), em determinados empreendimentos comercializados pela **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 ("**Urba**"), pela **URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.525.003/0001-96 ("**Urba 5**"), pela **URBA 7 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.144.641/0001-60 ("**Urba 7**"), pela **URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.428.440/0001-94 ("**Urba 8**"), pela **URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.507.888/0001-29 ("**Urba 10**"), pela **URBA 15 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.620.780/0001-12 ("**Urba 15**"), pela **URBA 16 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.621.516/0001-29 ("**Urba 16**"), pela **URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.024.923/0001-11 ("**Urba 21**"), pela **URBA 26 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.616.684/0001-51 ("**Urba 26**"), pela **URBA 36 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.540.940/0001-37 ("**Urba 36**"), pela **URBA 39 LOTEAMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.541.122/0001-59 ("**Urba 39**"), pela **EMPREENDIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.808.430/0001-81 ("**Bairro Vitória SPE**" e, em conjunto com a Urba, Urba 5, Urba 7, Urba 8, Urba 10, Urba 15, Urba 16, Urba 21, Urba 26, Urba 36 e a Urba 39, as "**Cedentes do Grupo Urba**"); e pela **ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.339.502/0001-17 ("**Altos do Moinho SPE**" e, em conjunto com as Cedentes do Grupo Urba, as "**Cedentes**"), cedidos conforme condições estabelecidas no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 04 de setembro de 2025, entre as Cedentes e a Emissora ("**Contrato de Cessão**" e "**Direitos Creditórios Imobiliários**", respectivamente). Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários podem contar com seguro e poderão contar com garantia de alienação fiduciária de lote, conforme seja aplicável.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão, será constituído **(i)** fundo de reserva, para fins de garantia do pagamento das obrigações relativas aos CRI Seniores da Emissão; e **(ii)** fundo de despesas, para pagamento das despesas presentes e futuras, ordinárias e extraordinárias a serem incorridas no âmbito da Emissão.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar do "*Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 489ª (Quadringentésima Octogésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinado parceiro comercial da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.*" ("Prospecto Preliminar"), e da respectiva "*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 489ª (Quadringentésima Octogésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinados parceiros comerciais da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.*" ("Lâmina") 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 do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**
  XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares,
  Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo/SP
  www.xpi.com.br (neste website, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Urba XI" e, então, clicar no documento desejado).

- **Emissora**
  OPEA SECURITIZADORA S.A.
  Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo/SP
  https://opea.com.br/pt/ (neste website, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento" na seção "Relações com o Mercado", buscar pela 489ª emissão de CRI e em seguida localizar a "Lâmina" ou "Prospecto Preliminar").

- **CVM**
  COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
  Rua Sete de Setembro, nº 111, bairro Centro, CEP 20.050-006, Rio de Janeiro - RJ; ou
  Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, bairro Bela Vista, CEP 01.333-010, São Paulo - SP
  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 S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACRIXC8" (Classe Sênior) ou "BRRBRACRIXD6" (Classe Subordinada), no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar a "Lâmina", o "Prospecto Preliminar" 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 ao documento desejado).

- **B3**
  B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3
  Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01.010-901, São Paulo - SP
  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 a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 489 - Classes Sênior e Subordinada". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes", selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente da Lâmina e/ou do Prospecto Preliminar).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM da ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160.

São considerados "Investidores Qualificados" ou "Investidores" os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

Ainda, a Oferta será registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), nos termos do artigo 19 do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"*, e do artigo 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ambos em vigor e expedidos pela ANBIMA.

4. CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar Início do período de Oferta a Mercado	05/09/2025
2.	Início do *Roadshow*	08/09/2025
3.	Início do Período de Reserva	15/09/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	25/09/2025
5.	Procedimento de Precificação (data da fixação de preços) Data do Procedimento de Alocação dos CRI Data prevista para o envio de confirmação de compra aos Investidores Comunicação do Resultado do Rateio aos Investidores	26/09/2025
6.	Divulgação de Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Precificação Protocolo do resultado do Procedimento de Precificação na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Período de Distribuição	26/09/2025
7.	Data prevista para a distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI Data de Início da Negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais e Qualificados	29/09/2025
8.	Data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Imediatamente após a distribuição e integralização da totalidade dos CRI
9.	Data prevista de início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral	Após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta (3)

(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. 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. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Aviso ao Mercado, conforme disposto nos artigos 13 e 57, §2º, da Resolução CVM 160.

(2) Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Preliminar.

(3) A negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral, está sujeita também ao atendimento de determinadas condições, previstas no termo de securitização da Oferta e no Prospecto Preliminar.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DAS CEDENTES DO LASTRO DOS CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. 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 OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA, AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.

São Paulo, 05 de setembro de 2025

COORDENADOR LÍDER