

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 505ª (QUINGENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

III | opea
OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

EMCCAMP
Residencial
EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.

no montante total de, inicialmente,

R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIZH2

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S: "AA-"

*Esta classificação foi realizada em 01 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor Único

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que **(i)** nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução CVM nº 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 automático da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 505ª (Quingentésima Quinta) emissão, em série única, da Securitizadora ("Emissão"), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização), perfazendo o montante de, inicialmente R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Inicial da Emissão"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta", "Resolução CVM 60" e "Resolução CMN 5.118", respectivamente), observado que, no âmbito da Oferta, a Securitizadora poderá, em comum acordo com a Devedora e o Coordenador Líder, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), sendo certo que o exercício da Opção de Lote Adicional poderá ser realizado de forma total ou parcial, podendo o valor total da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) chegar, neste caso, ao montante de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais); e **(ii)** a partir da presente data, a Oferta encontrase a mercado, sendo que o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização), com recebimento de reservas durante o Período de Reservas, conforme previsto no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** da quantidade de CRI e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais (conforme definido abaixo) a serem efetivamente emitidos, observada a Opção de Lote Adicional; e **(b)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding"). A Oferta é destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores" ou "Investidores Qualificados", respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários emitidos nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural", no âmbito da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da EMCCAMP RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, CEP 30.140-091, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.403.252/0001-90, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o NIRE 313.0002582-9 ("Devedora"), nos termos e condições previstos no "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Emccamp Residencial S.A." Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única ("Notas Comerciais").

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, e poderá contar com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3"), no segmento de Balcão, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definidos no Prospecto Preliminar) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", atualmente vigente, conforme emitido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), os CRI são classificados como **(i) Categoria:** "Residencial", **(ii) Concentração:** "Concentrado", **(iii) Tipo de Seguimento:** "Apartamentos ou Casas", e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** "Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida". A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 505ª (Quingentésima Quinta) Emissão, da Série Única da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Emccamp Residencial S.A." ("Prospecto Preliminar"), da "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, , em Série Única, da 505ª (Quingentésima Quinta) da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Emccamp Residencial 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 Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **COORDENADOR LÍDER**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.xpi.com.br (neste website, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Emccamp - Oferta Pública de Distribuição da 505ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Emccamp Residencial S.A." e, então, clicar no documento desejado).

- **SECURITIZADORA**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

[https://www.opeacapital.com/](http://www.opeacapital.com/) (neste website, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 505ª emissão de CRI e em seguida localizar o "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso).

- **B3**

<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" e buscar pelo "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" "505ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora", clicar me filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora 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 Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, no prazo de 7 (sete) dias após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024 e as *Regras e Procedimentos ANBIMA*.

O requerimento de Registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 28 de novembro de 2025.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	01/12/2025
2.	Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/12/2025

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	02/12/2025
4.	Início do Período de Reserva	08/12/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	19/12/2025
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/12/2025
7.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/12/2025
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	23/12/2025
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta Procedimento de Alocação	26/12/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, segundo 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e utilizados terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 505^a (Quingentésima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Emccamp Residencial S.A.*”, conforme celebrado em 27 de novembro de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

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 ÀS NOTAS COMERCIAIS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRIPTAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, 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 01 de dezembro de 2025

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lefosse