



AVISO AO MERCADO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DE CLASSE ÚNICA, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 533ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, Categoria S1 | CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo, SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GELD - CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 44.813.172/0001-50
Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, Empresarial Moura Dubeux, sobreloja parte, bairro do Pina
CEP 51.011-050, Recife, PE

e vinculados ao empreendimento



CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR283
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR291
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACIR2A9
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA QUARTA SÉRIE: BRRBRACIR2B7

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “RESIDENCIAL”, “CONCENTRADO”, “APARTAMENTOS OU CASAS”, “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”. 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 RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 – Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), 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, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), comunicar que, nesta data foi protocolado perante a CVM o pedido de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de 85.000 (oitenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, de classe única, em 4 (quatro) séries, da 533ª (quingentésima trigésima terceira) emissão da Emissora, nominativos e escriturais (“CRI”), sendo **(a)** 28.000 (vinte e oito mil) CRI da 1ª (primeira) série; **(b)** 28.000 (vinte e oito mil) CRI da 2ª (segunda) série; **(c)** 20.000 (vinte mil) CRI da 3ª (terceira) série; e **(d)** 9.000 (nove mil) CRI da 4ª (quarta) série (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 533ª (Quingentésima Trigésima Terceira) Emissão, de Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Geld – Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 3 de março de 2026, entre a Emissora 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, derivados das notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **GELD - CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, Empresarial Moura Dubeux, sobreloja parte, bairro do Pina, CEP 51.011-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.813.172/0001-50 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do estado de Pernambuco sob o NIRE 26202784292 (“Devedora”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada da Geld – Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 23 de fevereiro de 2026 (“Instrumento de Emissão”, “Notas Comerciais” e “Direitos Creditórios Imobiliários”, respectivamente), representadas pelas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, emitidas pelo “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária e sob a Forma Escritural*”, em 3 de março de 2026. Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação. 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. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

Observados os termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, será adotado procedimento de precificação para a definição da remuneração dos CRI.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado da Oferta que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) ou 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 a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Profissionais” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”).

Na forma do “Código de Ofertas Públicas” (“Código ANBIMA”) e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), ambos expedidos pela ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de até 7 (sete) dias, contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

3. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Início do período de oferta a mercado	03/03/2026
2.	Conclusão do Procedimento de Precificação	16/03/2026
3.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização do anúncio de início	17/03/2026
4.	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI	Até 31/03/2026
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início
6.	Início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais ⁽²⁾	Imediatamente após a divulgação do Anúncio de Encerramento

⁽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, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, com possibilidade de negociação com a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução

CVM 30”) apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. A negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendidos.

4. DISPENSA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina para a realização desta Oferta, tendo em vista que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Profissionais, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, e no artigo 23, parágrafo 1º, ambos da Resolução CVM 160.

Os investidores que desejarem obter exemplar do Termo de Securitização 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 Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, São Paulo – SP, CEP 04543-907

www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Vila Convida” - Oferta Pública de Distribuição da 533ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Geld - Consultoria e Empreendimentos Imobiliários LTDA.” e, então, clicar no documento desejado).

Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo - SP

<https://app.opecapital.com/pt/emissoes> (neste website, clicar em “Pesquisar Emissões” e com o código ISIN “BRRBRACIR283”, “BRRBRACIR291”, “BRRBRACIR2A9” e “BRRBRACIR2B7”, clicar no quadro da operação e posteriormente na caixa de seleção “Documentos” selecionar “Aviso ao Mercado” e/ou eventuais outros anúncios, documentos, avisos e comunicados da Oferta).

CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - 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
<https://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 “BRRBRACIR283”, “BRRBRACIR291”, “BRRBRACIR2A9” e “BRRBRACIR2B7” e, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar “Aviso ao Mercado” e clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

B3:

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3

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

https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” - “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o 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: 533”. 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 do Aviso ao Mercado da 533ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.).

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 DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9, INCISO I E §3º, DO ARTIGO 23, §1º, E DO ARTIGO 57, § 1, INCISO V, TODOS 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 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.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.

São Paulo, 3 de março de 2026.

COORDENADOR LÍDER

