

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, DA 552ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) 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

S. L PINHAL EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ/MF nº 59.150.690/0001-08
Estrada Vicinal Olavo de Almeida, s/n, km 9.1 sala 01, bairro Gamelão
Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo CEP 13.990-000
e vinculados ao empreendimento



MERUM

no montante total de, inicialmente,
R\$68.000.000,00
(sessenta e oito milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA CLASSE SÊNIOR: BRRBRACIR2T9
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA CLASSE SUBORDINADO: BRRBRACIR2U7

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

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, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), 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 (“Coordenador Líder” ou “XP”) e a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária, registrada como coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários conforme sob o nº 000002-7, conforme Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 20.810, de 14 de abril de 2023, nos termos da Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.754.034/0001-

35, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Oriz” e quando em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente “Coordenadores” e quando citados de maneira individual e indistintamente, “Coordenador”), vêm a público comunicar, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), que foi protocolado, na presente data, perante a CVM o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição de 68.000 (sessenta e oito mil) certificados de recebíveis imobiliários, de classe sênior e de classe subordinada, da 552ª (quingentésima quinquagésima segunda) emissão da Emissora, nominativos e escriturais (“CRI”), sendo (a) 65.000 (sessenta e cinco mil) CRI da classe sênior (“CRI Sênior”); e (b) 3.000 (três mil) CRI da classe subordinada (“CRI Subordinado”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de março de 2026, o montante total de R\$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente).

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

Os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores de acordo com a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

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 (conforme abaixo definido).

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das notas comerciais escriturais, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **S. L. PINHAL EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, na Estrada Vicinal Olavo de Almeida, s/n, km 9.1 sala 01, bairro Gamelão, CEP 13.990-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.150.690/0001-08 (“Devedora” e “Notas Comerciais”, respectivamente), nos termos e condições previstos no “Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada da S. L. Pinhal Empreendimentos Ltda.”, celebrado em 23 de março de 2026 (“Direitos Creditórios Imobiliários”).

Para fins do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** corporativo, nos termos da alínea “a”, do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(b) Concentração:** concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), dos Direitos Creditórios Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(c) Tipo de Segmento:** “hotel”, nos termos da alínea “a” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, e **(d) Tipo de contrato de lastro:** “Valores Mobiliários representativos de dívida”, nos termos da alínea “c”, do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou da ANBIMA, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, ambos expedidos pela ANBIMA, atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Início do período de oferta a mercado	26/03/2026
2.	Conclusão do Procedimento de Precificação	28/04/2026
3.	Publicação do Comunicado ao Mercado	28/04/2026
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início	29/04/2026
5.	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI	30/04/2026

6.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/10/2026
7.	Início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais ⁽²⁾	Imediatamente após a divulgação do Anúncio de Encerramento

- (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações, suspensões ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM, 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, prorrogação, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, do Coordenador, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido).

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

<https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste *website*, clicar em “Pesquisar Emissões” e com o código ISIN “BRRBRACIR2T9” e “BRRBRACIR2U7”, clicar no quadro da operação e posteriormente na caixa de seleção “Documentos” selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, documentos, avisos e comunicados da Oferta).

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 Merum” - Oferta Pública de Distribuição da 552ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela S. L. Pinhal Empreendimentos Ltda.” e, então, clicar no documento desejado).

Coordenador

ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001

<https://www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (nesse *website* acessar o ano de 2026, e selecionar “CRI Merum”. Posteriormente, localizar o documento desejado, clicar em cima do nome do documento para acesso ao documento) Acessar 2026. Selecionar "CRI Merum" e o documento desejado.

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro – RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, 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 “BRRBRACIR2T9” e “BRRBRACIR2U7”

no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 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: 552^ª”. 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 documento desejado da 552^a Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.)

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 DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES , À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

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

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA DEVEDORA 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 DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS NOTAS COMERCIAIS.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “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 NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, JUNTO À EMISSORA E AS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

A data deste Aviso ao Mercado é 26 de março de 2026.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR



ORIZ ASSESSORIA