

**AVISO AO MERCADO DA
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, NOMINATIVOS E
ESCRITURAIS, DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 420ª EMISSÃO, EM CLASSE 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

STELLANTIS AUTOMOVEIS BRASIL LTDA.

CNPJ nº 16.701.716/0001-56

Avenida Contorno, nº 3.455, Paulo Camilo

CEP 32.669-900, Betim - MG

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIWV0

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIWW8

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, sob o nº 27, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 12, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, CEP 01453-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 (“Coordenador”), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), comunicar que, nos

termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“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 1ª e da 2ª séries da 420ª emissão, em classe 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”), e vigentes desde 15 de julho de 2024 (“Código ANBIMA” e “Regras e Procedimentos ANBIMA”), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Lei nº 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 do (i) o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças*” celebrado em 24 de setembro de 2010 e aditado em 23 de dezembro de 2010, 29 de julho de 2011, 13 de julho de 2020, 31 de julho de 2021, 01 de outubro de 2024 e 24 de fevereiro de 2025, tendo por objeto um prédio de destinação logística situado no imóvel urbano objeto da matrícula 2.605 do Ofício Único de Porto Real, estado do Rio de Janeiro, e construído especificamente para a **STELLANTIS AUTOMÓVEIS BRASIL LTDA.**, com sede na cidade de Betim, estado de Minas Gerais, na Avenida Contorno, nº 3.455, Paulo Camilo, CEP 32.669-900, inscrita no CNPJ sob o nº 16.701.716/0001-56 (“Locatária”), e (ii) o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças*” celebrado em 20 de junho de 2011 e aditado em 20 de outubro de 2011, 10 de março de 2012, 28 de julho de 2014, 13 de julho de 2020, 31 de julho de 2021, 01 de outubro de 2024 e 24 de fevereiro de 2025, tendo por objeto uma subestação de rebaixamento de energia situada no imóvel urbano objeto da matrícula 2.605 do Ofício Único de Porto Real, estado do Rio de Janeiro, e construída especificamente para a Locatária, tendo como fiadora em ambos os contratos a **FCA FIAT CHRYSLER PARTICIPAÇÕES BRASIL LTDA.**, com sede na cidade de Betim, estado de Minas Gerais, na Avenida Contorno, nº 3.455, Paulo Camilo, CEP 32.669-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.171.026/0001-51 (“Contratos de Locação” e “Imóveis”).

Para fins de classificação ANBIMA os CRI são classificados como: Corporativo/Concentrado/Industrial/Contrato de Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Os CRI serão emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 420ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Stellantis Automóveis Brasil 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. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

3. 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.

4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta: ⁽¹⁾⁽²⁾

1	Protocolo do Pedido de Registro na CVM em rito automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160. Divulgação deste Aviso ao Mercado.	16/07/2025
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>).	17/07/2025
3	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início.	08/08/2025
4	Primeira Data de Liquidação Financeira.	12/08/2025
3	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	04/02/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora, 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.

A data deste Aviso ao Mercado é 16 de julho de 2025.

