

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477 - Categoria S1

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria nº 1.240, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



SÃO BENEDITO

SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ nº 37.517.596/0001-01 | NIRE 5130002084-0 | Companhia Fechada

Rua da Cereja nº 522, 2º Andar, Sala 1, Bosque da Saúde, CEP 78050-020, Cuiabá - MT

NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE,

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRA868

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

1.1. 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 (“Resolução CVM 44”), a OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), em conjunto com o ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76 (“Coordenador Líder” ou “ABC”), vêm a público COMUNICAR que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 510ª (quingentésima décima) emissão da Securitizadora, de classe única, em série única (“CRI”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 28 de novembro de 2025 (“Data de Emissão”), R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser diminuído em função da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão” e “Oferta”, respectivamente), sendo certo que será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Devedora (conforme abaixo definida), a taxa final da Remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais (“Procedimento de Bookbuilding”).

1.2. Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”), observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora.

1.3. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são representados pela (i) 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada da SÃO BENEDITO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01 (“Devedora”), da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI (“Créditos Imobiliários” e “Notas Comerciais Escriturais”, respectivamente), nos termos previstos no “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.”, celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (conforme definidos abaixo) (“Termo de Emissão”); e (ii) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária (“CCI”), emitida pela Securitizadora por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 29 de outubro de 2025 entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

1.4. As Notas Comerciais Escriturais são garantidas por (i) garantia fidejussória, prestada na forma de aval prestado pelos Srs. (a) **MARCOS ANTÔNIO MALUF**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF"), sob o nº 266.219.831-15; e (b) **LEONARDO CHICRE MALUF**, inscrito no CPF sob o nº 912.441.701-78 e pela **MMF investimentos LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 21.637.306/0001-23; (ii) alienação fiduciária de imóveis urbanos, residenciais e comerciais ("**Imóveis Garantia**"), nos termos previstos nos respectivos "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a serem celebrados entre a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, conforme o caso, a Securitizadora, a **SM EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 06.212.452/0001-13 ("**SM Empreendimentos**") e a **PARK LIBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 17.350.830/0001-41 ("**Park Libano**") e, quando em conjunto com a Devedora e a SM Empreendimentos, as "**Alienantes Imóveis**" ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**" e "**Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis**", respectivamente); e (iii) (a) alienação fiduciária, sob condição suspensiva, da totalidade das quotas de titularidade da Devedora e de emissão da **SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.471.701/0001-98 ("**SPE Baalbek**") e da **SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 49.575.488/0001-74 ("**SPE Raízes**", e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as "**SPES**" e, ainda, as SPES em conjunto com as Alienantes Imóveis, as "**Garantidoras**"), bem como de todas as novas quotas de emissão das SPES que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Devedora e quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPES que sejam porventura atribuídas à Emitente, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for ("**Quotas das SPES Alienadas Fiduciariamente**"); e (b) cessão fiduciária, pela Devedora, dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPES Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos em relação às Quotas das SPES Alienadas Fiduciariamente e de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definida no Termo de Emissão).

1.5. A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

1.6. Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 510ª (quingentésima décima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("**Prospecto Preliminar**").

1.7. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: Nos termos do artigo 4º do "Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA" das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrado", "Apartamentos ou Casas" e "Valores Mobiliários Representativos de Dívidas". **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

2.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia 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 a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**"), sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" e do artigo 27, da Resolução CVM 160.

2.2. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "*Código de Ofertas Públicas*" e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

3.1. Foi requerido o registro automático de distribuição da Oferta em 30 de outubro de 2025.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

4.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.	
1.	Divulgação deste Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	30 de outubro de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>).	30 de outubro de 2025
3.	Início do Período de Reserva.	05 de novembro de 2025
4.	Encerramento do Período de Reserva.	25 de novembro de 2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26 de novembro de 2025
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM.	26 de novembro de 2025
7.	Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	27 de novembro de 2025

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
8.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	28 de novembro de 2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Aviso ao Mercado. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações 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 analisada como modificação de 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.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 510ª (quingentésima décima) Emissão da Opea Securitizadora 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 Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão** (“**B3**”), conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora:** <https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste website, filtrar o campo “Emissões” por “CRI São Benedito”, acessar a referida emissão, clicar em “Documentos” e depois selecionar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.abcbrazil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website pesquisar por “CRI São Benedito - 510ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora” e então, localizar o documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <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 em “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”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRA868”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” 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 documento).

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

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

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI E DOS AVALISTAS, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA COMPANHIA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA COMPANHIA 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 E DOS AVALISTAS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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 30 de outubro de 2025.



Coordenador Líder



Investment
Bank