

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 494ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477 – Categoria “S1”
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta – Código CVM nº 020982 – Categoria “A”
CNPJ nº 07.816.890/0001-53
Avenida das Américas nº 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

no valor total de
R\$ 500.000.000,00
(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIXA2

Classificação de Risco (Rating) da Emissão foi atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: “AAA(EXP)sf(bra)”*

**Esta classificação foi realizada em 25 de agosto de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 35.300.157.648, e com registro de securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, na categoria S1 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”) e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita na CNPJ sob o

n.º 02.332.886/0001-04 ("XP") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), vêm, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), **COMUNICAR**, no âmbito da oferta pública de distribuição de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 494ª (quadringentésima nonagésima quarta) emissão da Emissora ("CRI"), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão, qual seja, 1º de setembro de 2025 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Profissionais"), estando sujeita ao rito de registro automático para ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VII-A, e demais dispositivos aplicáveis da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, conforme previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 494ª (Quadringentésima Nonagésima Quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 22 de agosto de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), a disponibilização do relatório de classificação de risco da Emissão, realizado pela Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33, que atribuiu, em 25 de agosto de 2025, o *rating* "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI e à Oferta. O relatório de classificação de risco encontra-se disponível no endereço eletrônico: <https://opea.com.br> (neste *website*, buscar por "Multiplan", e assim obter o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS A RESPEITO DA EMISSÃO, DA OFERTA, DA DISTRIBUIÇÃO E DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES, COM A EMISSORA E/OU COM A CVM.

OS CRI SERÃO OFERTADOS EXCLUSIVAMENTE PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS, SENDO, PORTANTO, DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA E A UTILIZAÇÃO DE DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I E §3º, E DO ARTIGO 23, §1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NOS TERMOS DO ARTIGO 58 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 DA DEVEDORA, INCLUSIVE AQUELAS DESCRITAS NO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO I DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTARÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIRÁ DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI E À OFERTA NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE COMUNICADO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

ESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A data deste Comunicado ao Mercado é 27 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR

