



COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE PRECIFICAÇÃO NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA, DA 489ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, Categoria S1 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000 - São Paulo - SP
Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinado parceiro comercial da



URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia aberta - CVM nº 25437 - CNPJ 10.571.175/0001-02
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, CEP 30.455-610, Belo Horizonte - MG
SENDO ELAS:

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.; URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 7 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 15 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 16 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 26 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 36 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 39 LOTEAMENTOS LTDA.; EMPREENDIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.; e ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES: BRRBRACRIXC8

CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS: BRRBRACRIXD6

Nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Híbridos”, “Pulverizados”, “Loteamento”, “Compromisso de Compra e Venda”. 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 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO NO CAMPO “DESCRIÇÕES ADICIONAIS” DO ATIVO JUNTO A B3.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), em conjunto com o XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço 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 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), no



âmbito da oferta pública de distribuição de 99.820.000 (noventa e nove milhões e oitocentos e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 489ª (quadringentésima octogésima nona) emissão da Emissora, das classes sênior, em série única, e subordinada, sem divisão em subclasses, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R\$1,00 (um real), perfazendo o montante total de R\$ 99.820.000,00 (noventa e nove milhões e oitocentos e vinte mil reais) (“CRI” e “Oferta”, respectivamente), comunicar o resultado do Procedimento de Precificação, tendo sido definido o que segue:

Juros Remuneratórios dos CRI Seniores

Os CRI Seniores farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes a 10,7010% (dez inteiros e sete mil e dez décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 489ª (Quadringentésima Octogésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinado parceiro comercial da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.*”, divulgado em 05 de setembro de 2025 (“**Prospecto Preliminar**”). O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, devidamente atualizados com o resultado do Procedimento de Precificação acima descrito, serão divulgados aos Investidores nesta data.

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 DAS CEDENTES DO LASTRO DOS CRI.

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 COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA, AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.

São Paulo, 26 de setembro de 2025



COORDENADOR LÍDER

