

# COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª E 9ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 538ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



## OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

### LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

#### BETON 01 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM  
CNPJ nº 62.312.083/0001-01  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

#### BETON 04 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM  
CNPJ nº 62.312.149/0001-63  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

#### BETON 02 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM  
CNPJ nº 62.312.110/0001-46  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

#### BETON 03 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM  
CNPJ nº 62.312.127/0001-01  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

#### BETON 05 SPE S.A.

Sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM  
CNPJ nº 62.312.177/0001-80  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 1, sala 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

no montante total de

## R\$ 1.735.635.000,00

(um bilhão, setecentos e trinta e cinco milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRRBRACRIY0  
CÓDIGO ISIN DOS CRI Pré I: BRRBRACRIYU8  
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: BRRBRACRIYV6

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRRBRACRIYW4  
CÓDIGO ISIN DOS CRI Pré II: BRRBRACRIYX2  
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: BRRBRACRIYY0

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI III: BRRBRACRIYZ7  
CÓDIGO ISIN DOS CRI Pré III: BRRBRACRIZ03  
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA III: BRRBRACRIZ11

Nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade empresária limitada integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito 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, 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 sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“XP Investimentos” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), comunicar, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da 538ª (quingentésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, nesta data, qual seja, 25 de novembro de 2025, que, em 24 de novembro de 2025, foi concluído o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério dos Devedores, em comum acordo com os Coordenadores, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, verificada tal demanda: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividida a Parcela B, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) a quantidade e volume final da emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor de cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor de cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI (“Procedimento de Bookbuilding”), conforme resultado abaixo:

<b>Quantidade de Séries</b>	Foram emitidas 9 (nove) séries dos CRI no âmbito da Emissão.
<b>Quantidade de CRI</b>	Foram emitidos 1.735.635 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco) CRI, sendo <b>(i)</b> 385.410 (trezentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e dez) CRI DI I; <b>(ii)</b> 330.565 (trezentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e cinco) CRI Pré I; <b>(iii)</b> 197.071 (cento e noventa e sete mil, setenta e um) CRI IPCA I; <b>(iv)</b> 96.631 (noventa e seis mil, seiscentos e trinta e um) CRI DI II; <b>(v)</b> 186.960 (cento e oitenta e seis mil, novecentos e sessenta) equivalentes aos CRI Pré II; <b>(vi)</b> 135.190 (cento e trinta e cinco mil, cento e noventa) equivalentes aos CRI IPCA II; <b>(vii)</b> 165.155 (cento e sessenta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco) equivalentes aos CRI DI III; <b>(viii)</b> 165.087 (cento e sessenta e cinco mil, oitenta e sete) equivalentes aos CRI Pré III; e <b>(ix)</b> 73.566 (setenta e três mil, quinhentos e sessenta e seis) equivalentes aos CRI IPCA III.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão é de R\$1.735.635.000,00 (um bilhão, setecentos e trinta e cinco milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais), sendo <b>(i)</b> R\$385.410.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões, quatrocentos e dez mil reais) equivalentes aos CRI DI I; <b>(ii)</b> R\$330.565.000,00 (trezentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil reais) equivalentes aos CRI Pré I; <b>(iii)</b> R\$197.071.000,00 (cento e noventa e sete milhões, setenta e um mil reais) equivalentes aos CRI IPCA I; <b>(iv)</b> R\$96.631.000,00 (noventa e seis milhões, seiscentos e trinta e um mil reais) equivalentes aos CRI DI II; <b>(v)</b> R\$186.960.000,00 (cento e oitenta e seis milhões, novecentos e sessenta mil reais) equivalentes aos CRI Pré II; <b>(vi)</b> R\$135.190.000,00 (cento e trinta e cinco milhões, cento e noventa mil reais) equivalentes aos CRI IPCA II; <b>(vii)</b> R\$165.155.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais) equivalentes aos CRI DI III; <b>(viii)</b> R\$165.087.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões, oitenta e sete mil reais) equivalentes aos CRI Pré III; e <b>(ix)</b> R\$73.566.000,00 (setenta e três milhões, quinhentos e sessenta e seis mil reais) equivalentes aos CRI IPCA III.
<b>Remuneração dos CRI DI I</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 95,50% (noventa e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI Pré I</b>	Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,4522% (doze inteiros e quatro mil, quinhentos e vinte e dois décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré I será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI IPCA I</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,9105% (seis inteiros e nove mil, cento e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI DI II</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 96,50% (noventa e seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.

<b>Remuneração dos CRI Pré II</b>	Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,7027% (doze inteiros e sete mil e vinte e sete décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré II será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI IPCA II</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,8302% (seis inteiros e oito mil, trezentos e dois décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI DI III</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI III ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI III ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI III imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI III será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI Pré III</b>	Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré III ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,6510% (doze inteiros e seis mil, quinhentos e dez décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré III ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré III imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré III será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI IPCA III</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA III incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,7176% (seis inteiros e sete mil, cento e setenta e seis décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA III ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA III imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA III será calculada de acordo com a fórmula estabelecida no Termo de Securitização.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries, em Classe Única, da 538ª (quingentésima trigésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por Beton 01 SPE S.A., Beton 02 SPE S.A., Beton 03 SPE S.A., Beton 04 SPE S.A. e Beton 05 SPE S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Não serão constituídas garantias reais sobre os CRI, observado que as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários contam com garantia fidejussória outorgada pela **CETUS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, conjunto 501, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 46.406.093/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.598.075 (“**Cetus**” ou “**Fiadora**”), na forma de fiança, nos termos dos Contratos de Cessão.

Considerando que, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das intenções ou ordens de investimento recebidos pelas instituições participantes no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, houve rateio operacionalizado pelos Coordenadores, tendo sido atendidas as ordens ou intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as ordens ou intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* (escala crescente), sendo que todas as ordens ou intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração dos CRI definidas no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateadas entre os Investidores de forma discricionária que, no entender dos Coordenadores e respeitada a regulamentação aplicável,

melhor atendessem aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação da perspectiva dos Coordenadores e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa (“**Críticos de Rateio**”).

Observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160, tendo em vista que não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que fossem Pessoas Vinculadas.

De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do referido Anexo Complementar IX, **(ii) Concentração:** “Concentrado”, uma vez que há concentração superior a 20% em relação ao Beton 01, Beton 02 e Beton 05, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do referido Anexo Complementar IX, **(iii) Tipo de Segmento:** “Logístico”, considerando que os Imóveis são voltados à logística, centros de distribuição, armazenamento e logística, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “d”, do referido Anexo Complementar IX, e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Compra e Venda”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, do referido Anexo Complementar IX. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Investidores que desejarem obter informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2025” e “CRI BTG - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª E 9ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 538ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e então, clicar no documento desejado).

**Coordenador:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI BTG - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries, em Classe Única, da 538ª (Quingentésima Trigésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Beton 01 SPE S.A., Beton 02 SPE S.A., Beton 03 SPE S.A., Beton 04 SPE S.A. e Beton 05 SPE S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

**Emissora:** <https://app.opecapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste *website*, clicar ao fim da página em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 538ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados).

**CVM:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “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)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria”, selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 31/10/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

**B3:** <http://www.b3.com.br> (nesta página, acessar “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, 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: 538ª (quingentésima trigésima oitava) - Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 538ª (quingentésima trigésima oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

## 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 Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme o “**Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários**”, da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024 e as “**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”, também da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025.

O requerimento de Registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 4 de novembro de 2025.

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

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DOS DEVEDORES E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

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 CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM OU DA ANBIMA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DOS DEVEDORES BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA DO PROSPECTO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 12 DE NOVEMBRO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A OFERTA 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, DOS DEVEDORES OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, OS DEVEDORES E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Comunicado ao Mercado é 25 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS DEVEDORES

AGENTE FIDUCIÁRIO

ASSESSOR JURÍDICO  
DOS COORDENADORES

MATTOS FILHO



PINHEIRO GUIMARÃES