

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 548^a (QUINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.433-001, São Paulo - SP

no montante total de

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

E PELA

ANCAR IC S.A.

E DEVIDOS PELA

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIZ86

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING)

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria S1 sob o nº 477, 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em conjunto com 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 por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público comunicar a reapresentação do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 548^a (Quingentésima Quadragésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar IC S.A. e Devidos pela Botafogo Participações Ltda.” (“**Prospecto Preliminar**”) e da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 548^a (Quingentésima Quadragésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar IC S.A. e Devidos pela Botafogo Participações Ltda.” (“**Lâmina da Oferta**”), cujas versões anteriores foram divulgadas em 30 de dezembro de 2025, sendo certo que as novas divulgações estão sendo realizada exclusivamente para alteração **(a)** da Remuneração dos CRI; **(b)** da definição de Procedimento de Bookbuilding; **(c)** nos Critérios de Rateio; **(d)** na exclusão da comissão de sucesso; **(e)** na correção do número de CCI representativas dos Contratos Lastro objeto de cessão no âmbito da Operação de Securitização; **(f)** incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta; e **(g)** na atualização dos fatores de risco inclusos na seção 4 do Prospecto Preliminar.

Em razão das modificações dos termos da Oferta decorrentes da alteração das datas do Cronograma, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, no período entre 08 de janeiro de 2026 (inclusive) e até às 16:00 horas do dia 14 de janeiro de 2026 (inclusive), (“**Período de Desistência**”), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua intenção de investimento, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em **NÃO** revogar sua aceitação, ou seja, será presumida a manutenção de sua aceitação e adesão à Oferta.

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

Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º, Capítulo I, Seção II do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme em vigor nesta data (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** “Concentrado”, uma vez que cada uma das Companhias são devedoras de mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de segmento:** “Shoppings e Lojas”, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “f”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) Tipo de contrato com lastro:** “Híbrido”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos Lastro e da Nota Promissória, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “d”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Tendo em vista a divulgação do presente comunicado e da nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM, nos termos da Resolução CVM 160 Divulgação do Aviso ao Mercado, da primeira versão da Lâmina da Oferta e da primeira versão do Prospecto Preliminar	30/12/2025
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	31/12/2025
3.	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/01/2026
4.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar e da nova versão da Lâmina da Oferta	07/01/2026
5.	Início do Período de Desistência	08/01/2026
6.	Encerramento do Período de Desistência	14/01/2026
7.	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/01/2026
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/01/2026
9.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto Definitivo	02/02/2026
10.	Procedimento de alocação Data de Liquidação Financeira dos CRI	03/02/2026
11.	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 página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, 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, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, do Coordenador Líder e das Companhias. 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.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

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

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder, a Emissora, a B3 ou com a CVM nos seguintes endereços:

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
<https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste website, acessar “Relações com o Mercado”, “emissões”, “pesquisar emissões”, informar o número do ativo ou nome da operação ou número da emissão, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
www.xpi.com.br/ (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Ancar - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 548ª (quingentésima quadragésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar Ic S.A. e devidos pela Botafogo Participações Ltda” e, então, clicar no documento desejado);
- **FUNDOS.NET (CVM E B3)**
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” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 30/12/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DISPENSA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA.

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRIPTAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS COMPANHIAS, UMA VEZ QUE FOI INSTITuíDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS COMPANHIAS, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Comunicado ao Mercado é 07 de janeiro de 2026



COORDENADOR LÍDER

