

# COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, EM CLASSE ÚNICA,  
DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA 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, CEP 05433-001, São Paulo – SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



## SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

CNPJ nº 06.057.223/0001-71

Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, Rio de Janeiro – RJ

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR184**

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS: “AAAsf(bra)”**

**\*Esta Classificação de Risco foi realizada em 09 de janeiro de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor Único*

O **SCORPIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento multimercado constituído sob a forma de condomínio aberto, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 24.018.842/0001-39 (“**Ofertante**”), 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, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público *comunicar (i)* o Preço de Aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária definido na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, quer seja, de R\$ 1.021,84 (mil e vinte e um reais e oitenta e quatro centavos); e *(ii)* o resultado do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, o qual definiu a quantidade total dos CRI Objeto da Oferta Secundária ofertados, quer seja, de 112.832 (cento e doze mil, oitocentos e trinta e dois) CRI, correspondente a R\$ 115.296.250,88 (cento e quinze milhões, duzentos e noventa e seis mil, duzentos e cinquenta reais e oitenta e oito centavos).

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária inicialmente ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI Objeto da Oferta Secundária junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

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 da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Classe Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*” (“**Prospecto**”).

## OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta Secundária deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Ofertante, da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Ofertante e Coordenador Líder**

**www.xpi.com.br** (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas públicas” e depois selecionar “Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” e, então, localizar no documento desejado).

- **Emissora**

**https://app.opea.com.br/pt/emissoes** (neste *website*, digitar na barra e pesquisar o seguinte código ISIN: “BRRBRACIR184” e acessar o quadro da operação. Assim que abrir, o referido quadro conterá todas as informações públicas da operação que devem ser acessadas mediante navegação dos campos interativos).

- **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 01/01/2026 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

**NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX – CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: CORPORATIVO, UMA VEZ QUE OS IMÓVEIS E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DELES DECORRENTES POSSUEM DESTINAÇÃO E NATUREZA COMERCIAL, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE 100%, OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS POR UM ÚNICO DEVEDOR, QUAL SEJA, A DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (III) TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS, NOS TERMOS DA ALÍNEA “E” DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (IV) TIPO DE CONTRATO LASTRO: CONTRATOS DE LOCAÇÃO, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA SECUNDÁRIA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

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

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA A SEREM DISTRIBUÍDOS. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA SECUNDÁRIA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA SECUNDÁRIA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA E À OFERTA SECUNDÁRIA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE COMUNICADO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SECUNDÁRIA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**OS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA QUE COMPÕE 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 EMISSORA E DA DEVEDORA 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 OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS” DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CEDENTES, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO “16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS” DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

A data deste Comunicado ao Mercado é 26 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.