

AVISO 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 - 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

VALOR TOTAL DA OFERTA SECUNDÁRIA DE, INICIALMENTE

R\$ 278.216.280,00

(duzentos e setenta e oito milhões, duzentos
e dezesseis mil, duzentos e oitenta reais)

considerando o Preço Indicativo de Referência dos CRI Objeto da Oferta Secundária apurados na data-base de 27 de janeiro de 2026

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR184

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

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

1. VALOR MOBILIÁRIO E OFERTANTE

SCORPIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, regido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o número 24.018.842/0001-39 ("Ofertante"), detentor de 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão, em série única, em classe única, da **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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71 ("Devedora" e "CRI", respectivamente), representativos de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, bairro Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição secundária de, inicialmente, 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160 ("Quantidade Base" e "CRI Objeto da Oferta Secundária", respectivamente), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 278.216.280,00 (duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e oitenta reais), considerando o Preço Indicativo de Referência ("Oferta Secundária").

Observados os termos do Prospecto Preliminar, cada CRI Objeto da Oferta Secundária, no âmbito da Oferta Secundária, será adquirido e liquidado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição, pelo preço de aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária fixado na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), que será equivalente ao fluxo financeiro dos CRI Objeto da Oferta Secundária na referida data descontado a valor presente utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, com base na taxa indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no fechamento da data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 1,00% (um por cento) ao

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Preço de Aquisição"). Caso a fixação do Preço de Aquisição resulte em um valor com mais de 2 (duas) casas decimais, a 2ª (segunda) casa decimal será arredondada para o número subsequente, de modo que o Preço de Aquisição sempre contenha no máximo 2 (duas) casas decimais.

O Preço de Aquisição apurado na data-base de 27 de janeiro de 2026 seria de R\$ 1.008,03 (mil e oito reais e três centavos) ("Preço Indicativo de Referência"). O Preço Indicativo de Referência dos CRI foi estipulado para proporcionar maior previsibilidade ao Investidor quanto ao investimento tentativo no âmbito da Oferta Secundária, não representando, no entanto, a definição do Preço de Aquisição, sendo que os Preços de Aquisição poderão variar para cima ou para baixo em relação ao correspondente Preço Indicativo de Referência dos CRI da Oferta Secundária.

O Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, para (i) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária; (ii) definir a alocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária entre os Investidores da Oferta Secundária, observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento"). Para fins de esclarecimento, não será adotado Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento para determinação do Preço de Aquisição o qual será fixado nos termos acima.

Os CRI Objeto da Oferta Secundária serão destinados exclusivamente para Investidores Qualificados, será admitida a distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial").

Os CRI têm como lastro direitos creditórios, devidos unicamente pela Devedora, oriundos de determinados contratos de locação de imóveis celebrados com a **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03; a **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06; a **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27; e a **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora por meio do "Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 23 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e os Cedentes, conforme aditado em 28 de dezembro de 2025 ("Contrato de Cessão") e foram vinculados aos CRI nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), em 22 de dezembro de 2025, conforme aditado em 26 de dezembro de 2025 e em 29 de janeiro de 2026 ("Termo de Securitização").

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula 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 Preliminar").

2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Será adotado o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 e, conforme aplicável, 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), de forma que o registro da Oferta Secundária não estará sujeito à análise prévia da CVM e será obtido mediante o cumprimento dos requisitos e procedimentos de requerimento de registro previstos nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta Secundária, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Requerimento de registro na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/01/2026
2.	Início das apresentações de <i>roadshow</i>	30/01/2026
3.	Início do Período de Reserva	05/02/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	24/02/2026
5.	Realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	25/02/2026
6.	Obtenção do registro da Oferta Secundária junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/02/2026
7.	Procedimento de alocação Data de Liquidação da Oferta Secundária	02/03/2026
8.	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	180 dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações e a critério do Ofertante e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM.

4. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Classe Única, da 488ª (Quadringentesima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.” (“Lâmina”), ou informações adicionais sobre a Oferta Secundária deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Aviso ao Mercado, 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:

- **Coordenador Líder e Ofertante**

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 (Quadringentesima 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 pesquisa 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 AVISO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SECUNDÁRIA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA SECUNDÁRIA PÚBLICA 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 Aviso ao Mercado é 29 de janeiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.