



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

||| opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 20494
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 | NIRE 35.300.095.618
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 535.000.000,00

(quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACIR3P5

Classificação de Risco da Emissão dos CRI realizada pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: “AAA (EXP)sf(bra)”

**Esta classificação foi realizada em 21 de maio de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor único

1. O VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” sob o número 477, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



Paulista, nº 2100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede 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 (“XP”) e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Torre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Santander” e, em conjunto com o Coordenador Líder e com a XP, os “Coordenadores”), no âmbito da oferta pública de distribuição de 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 608ª (seiscentésima oitava) emissão da Emissora (“Oferta”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de junho de 2026, sendo que a taxa final para a remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures (conforme definido no Prospecto Preliminar), serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), vêm por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), **COMUNICAR (i)** que, nesta data, foi disponibilizado o relatório de classificação de risco provisória da Emissão emitido pela Fitch Ratings Brasil Ltda., que atribuiu, nesta data, a classificação de risco provisória “AAA (EXP)sf(bra)” aos CRI; e **(ii)** a republicação do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) nesta data única e exclusivamente para incluir a menção à classificação de risco provisória, bem como incluir o relatório de classificação de risco provisória anexo ao Prospecto Preliminar. **OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA, ASSIM COMO DO PROSPECTO PRELIMINAR, PERMANECEM INALTERADOS.**

O relatório de classificação de risco encontra-se disponível no endereço eletrônico:

<https://www.fitchratings.com/research/pt/structured-finance/fitch-assigns-aaa-exp-sf-bra-rating-to-opeas-608th-proposed-cris-issuance-iguatemi-risk-21-05-2026>.

Classificação dos CRI conforme a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e CRA” das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”; **(ii)** “Concentrado”; **(iii)** “Outros”; e **(iv)** “Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida”. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores (conforme abaixo definido) que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” (“Prospecto Preliminar”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava)*”

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Lâmina da Oferta"), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora**

<https://app.opea.com.br/pt/emissoes>

(neste *website* clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.", e assim obter todos os documentos desejados).

- **Coordenador Líder**

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

(neste *website* clicar em "CRI – Iguatemi 2026" e depois clicar no documento desejado).

- **XP**

<https://www.xpi.com.br/>

(neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Iguatemi - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." e, então, clicar no documento desejado).

- **Santander**

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas>

(neste *website* clicar em "Ofertas em andamento", localizar e selecionar "608ª (seiscentésima oitava) Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A. – Lastrado em Créditos Imobiliários devidos pela Iguatemi" e, então, selecionar o documento desejado)

- **B3**

www.b3.com.br

(neste *website* acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa Privada e Pública", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais", e no canto superior clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Tipo de Certificado" "CRI", no campo "Securitizadora" "OPEA SECURITIZADORA S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACIR3P5" e selecionar "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Comunicado ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao documento).

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

- **CVM (Fundos NET)**

www.gov.br/cvm

(neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizedora” “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACIR3P5”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Comunicado ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA, DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES COMUNICADO AO MERCADO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO DOS CRI E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS. LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PRELIMINAR, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 21 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



Safr | Investment Bank

COORDENADORES



**ASSESSOR JURÍDICO
DOS COORDENADORES**



**ASSESSOR JURÍDICO
DA DEVEDORA**

**CESCON
BARRIEU**

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA