

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 502^a (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA

II | opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora, categoria "S1" - CVM nº 477

CNPJ/MF 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



PACAEMBU

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Companhia Fechada

CNPJ/MF nº 30.262.440/0001-88

Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, São Paulo, CEP 01246-020

No montante total de

R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta e milhões de reais)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI SÊNIOR PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AA(EXP)sf(bra)".

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI SUBORDINADOS PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AA-(EXP)sf(bra)"

VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57, parágrafo 1º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a **OPEA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a CVM sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), e o **ITÁU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), vêm nesta data, **COMUNICAR**, por meio deste comunicado ao mercado ("Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração"), no âmbito da oferta pública de distribuição, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", e do artigo 27 da Resolução CVM 160 ("Oferta"), de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em 2 (duas) séries, da 502^a (quingentésima segunda) emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, a alteração do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 502^a (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Sériest da Opea Securitizadora S.A." ("Prospecto Preliminar"), sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), disponibilizado ao público em 12 de dezembro de 2025, única e exclusivamente, para (i) atualizar o cronograma da Oferta, de modo a incluir a referência à divulgação deste Comunicado, da nova versão do Prospecto Preliminar, das datas de início e encerramento do Segundo Período de Desistência (conforme abaixo definido), bem como as novas datas do Procedimento de Bookbuilding, do Registro da Oferta pela CVM, da Divulgação do Anúncio de Início, da Divulgação do Comunicado com o Resultado do Procedimento de Bookbuilding, da Disponibilização do Prospecto Definitivo e da data estimada para a Primeira Liquidação dos CRI; (ii) atualizar a relação das Condições Precedentes (conforme definidas no Prospecto Preliminar) em decorrência da celebração, em 12 de dezembro de 2025, do "Segundo Aditamento ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (Duas) Sériest da 502^a (quingentésima segunda) Emissão, da Opea Securitizadora S.A." entre a Emissora, o Coordenador Líder, a **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.** ("Devedora") e os Fiduciários (conforme definidos no Prospecto Preliminar); (iii) refletir o resultado da classificação de risco preliminar dos CRI atribuída pela Agência de



Classificação de Risco (conforme definido no Prospecto Preliminar); e **(iv)** atualizar a relação de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas no Prospecto Preliminar) em decorrência da celebração, em 12 de dezembro de 2025, do “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*” entre a Emissora, a Devedora a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** e os Fiadores.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de Realização/ Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	25 de novembro de 2025
2.	Início das Apresentações de Roadshow	01 de dezembro de 2025
3.	Início do Período de Reserva Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar Início do Período de Desistência	02 de dezembro de 2025
4.	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão deste Prospecto Preliminar	08 de dezembro de 2025
5.	Encerramento do Período de Desistência	09 de dezembro de 2025
6.	Divulgação deste Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração Início do Segundo Período de Desistência	12 de dezembro de 2025
7.	Encerramento do Período de Reserva	19 de dezembro de 2025
8.	Encerramento do Segundo Período de Desistência	19 de dezembro de 2025
9.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22 de dezembro de 2025
10.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Comunicado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do Prospecto Definitivo	23 de dezembro de 2025
11.	Data estimada para a Primeira Liquidação dos CRI	26 de dezembro de 2025
12.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	21 de junho de 2026

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Prospecto Preliminar.

⁽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 Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item “Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” da seção “Outras Características da Oferta” do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” da seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” do Prospecto Preliminar.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA DAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

Diante das modificações da Oferta acima indicadas, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tenham realizado intenções de investimento, serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, 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, até o dia 19 de dezembro de 2025 (inclusive) (“**Período de Desistência**”), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenham efetuado sua intenção de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

PROSPECTO PRELIMINAR

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

Os Investidores Qualificados que desejarem obter exemplar deste Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração, do Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Emissora - www.opea.com.br** (neste website, acessar emissões e procurar pelo número da emissão).
- **Coordenador Líder - <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>** (neste website, clicar em “CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.” e depois, dentro da sessão “2025”, procurar por “CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 502^a (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.”, e selecionar o documento desejado).
- **FUNDOS.NET (CVM e B3) - <http://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre 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 “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, selecionar “Período” e inserir o período de 01/04/2025 até a data da busca. Digitar no campo Buscar: Allegra e localizar o “Tipo”: “Prospecto de Distribuição Pública e em “Espécie”: Prospecto Preliminar” e selecionar o “Download”).

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX – CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (i) Categoria: “**Corporativo**”, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, I, “b”, das referidas regras e procedimentos; (ii) Concentração: “**Concentrado**”, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, II, “b” das referidas regras e procedimentos; (iii) Tipo de segmento: “**Imóvel Comercial**”, considerando que os recursos serão destinados ao Empreendimento (conforme definido abaixo), o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, III, “e”, das referidas regras e procedimentos; e (iv) Tipo de contrato com lastro: “**Valores Mobiliários Representativos de Dívida**”, uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures Lastro, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, IV, “c”, das referidas regras e procedimentos. ***Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

