

# COMUNICADO AO MERCADO

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



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora, categoria S1 - CVM nº 477

CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**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 milhões de reais)

## 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), e o **ITAÚ 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 (“**Décimo 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 502ª (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 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Séries 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 06 de janeiro de 2026, única e exclusivamente, para (i) atualizar o cronograma da Oferta para incluir a referência da divulgação deste Décimo Comunicado ao Mercado de Alteração; e (ii) divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar) e a Remuneração dos CRI Sênior (conforme definido no Prospecto Preliminar), conforme abaixo indicado.

## RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING

**Remuneração dos CRI Sênior:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 10,3885% (dez inteiros e três mil oitocentos e oitenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme indicado nos documentos da Oferta.

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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



| Nº  | Evento <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                   | Data de Realização/<br>Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1.  | Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta<br>Divulgação do Aviso ao Mercado<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar                                         | 25 de novembro de 2025                                      |
| 2.  | Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>                                                                                                                                             | 01 de dezembro de 2025                                      |
| 3.  | Início do Período de Reserva<br>Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar<br>Início do Período de Desistência | 02 de dezembro de 2025                                      |
| 4.  | Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar                                                                      | 08 de dezembro de 2025                                      |
| 5.  | Encerramento do Período de Desistência                                                                                                                                                  | 09 de dezembro de 2025                                      |
| 6.  | Divulgação do Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração<br>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.  | Divulgação do Quarto Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar                                                                       | 22 de dezembro de 2025                                      |
| 10. | Divulgação do Quinto Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar                                                                       | 23 de dezembro de 2025                                      |
| 11. | Divulgação do Sexto Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar                                                                        | 26 de dezembro de 2025                                      |
| 12. | Divulgação do Sétimo Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar                                                                       | 05 de janeiro de 2026                                       |
| 13. | Divulgação do Oitavo Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar                                                                       | 28 de janeiro de 2026                                       |
| 14. | Divulgação do Nono Comunicado ao Mercado                                                                                                                                                | 06 de fevereiro de 2026                                     |
| 15. | Procedimento de <i>Bookbuilding</i>                                                                                                                                                     | 10 de fevereiro de 2026                                     |
| 16. | Registro da Oferta pela CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início<br>Divulgação deste Comunicado                                                                                           | 11 de fevereiro de 2026                                     |
| 17. | Disponibilização do Prospecto Definitivo                                                                                                                                                | 12 de fevereiro de 2026                                     |
| 18. | Data estimada para a Primeira Liquidação dos CRI                                                                                                                                        | 13 de fevereiro de 2026                                     |
| 19. | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                                                                                  | Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início |

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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 da modificação acima indicada, a Emissora e o Coordenador Líder esclarecem que tal modificação, a juízo do Coordenador Líder conjunto com a Emissora, é benéfica aos Investidores Qualificados (conforme definidos no Prospecto Preliminar), de forma que não seria necessária a abertura do prazo para desistência para os Investidores Qualificados que tivessem aderido à Oferta, nos termos do artigo 67, §8º, e 69, § 2º, da Resolução CVM 160.

## PROSPECTO PRELIMINAR

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Décimo 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 Décimo 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.oepa.com.br](http://www.oepa.com.br)** (neste *website*, acessar emissões e procurar pelo número da emissão).
- **Coordenador Líder - <https://www.itaubba.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 502ª (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, 11 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.