

# AVISO AO MERCADO

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



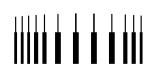
OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

 **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)

Código ISIN dos CRI Sênior: a ser indicado oportunamente

Código ISIN dos CRI Subordinados: a ser indicado oportunamente

FOI CONTRATADA A FITCH RATINGS BRASIL LTDA PARA ATRIBUIR A CLASSIFICAÇÃO DE RISCO À EMISSÃO DOS  
CRI SÊNIOR E DOS CRI SUBORDINADOS PREVIAMENTE À DATA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING.

## 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 (“Resolução CVM 160”), 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 a público comunicar que, em 24 de novembro de 2025, foi apresentado à CVM o requerimento de registro automático de 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<sup>a</sup> (quingentésima segunda) emissão da Securitizadora (“CRI”). Os CRI serão lastreados nos direitos creditórios devidos pela CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01246-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.440/0001-88, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35300515668 (“Devedora”).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada exclusivamente à Investidores Qualificados (assim definidos aqueles que se enquadram nas hipóteses previstas no artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021), do “Código de Ofertas Públicas” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), e atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens de investimento, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definidos no Prospecto Preliminar) (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes 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/ Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação deste 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	02 de dezembro de 2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	18 de dezembro de 2025
5.	Procedimento de Bookbuilding	19 de dezembro de 2025



Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data de Realização/ Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
6.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Comunicado com o Resultado do Procedimento de Bookbuilding Disponibilização do Prospecto Definitivo	22 de dezembro de 2025
7.	Data estimada para a Primeira Liquidação dos CRI	23 de dezembro de 2025
8.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20 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 da 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.

## PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo).

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 2 (Duas) Séries da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.” (“Prospecto Preliminar”), da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 2 (Duas) Séries da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, 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:

O Prospecto Preliminar, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Securitizadora, e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- **Emissora - [www.opea.com.br](http://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 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, 25 de novembro de 2025.



### COORDENADOR LÍDER

