

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 485ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, Categoria S1 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000 - São Paulo - SP

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 34.355.513/0001-37

Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Edifício Paineira B2, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04794-000 - São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 187.000.000,00

(cento e oitenta e sete milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIYH5

Nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Lajes Corporativas”, “Contrato de Locação”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

Nos termos do disposto no artigo 67, parágrafo 2º, e no artigo 69 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO VOTORANTIM 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 das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre A – 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), comunicar, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 485ª (quadringentésima octogésima quinta) emissão da Emissora, em classe única, em série única (“**CRI**”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) a ALTERAÇÃO de determinadas condições da Emissão, por meio da celebração do “1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização da 485ª (Quadringentésima Octogésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela IBC Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 13 de novembro de 2025, entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Aditamento ao Termo de Securitização**”).

Todos os termos da Oferta permanecem inalterados em relação ao previsto no aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 15 de outubro de 2025.

Tendo em vista que, até a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado, não foram recebidas quaisquer intenções e/ou ordens de investimentos à Oferta, não há, portanto, a necessidade de abertura do prazo de desistência e não serão aplicáveis quaisquer comunicações para os investidores, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Aditamento ao Termo de Securitização.

O COORDENADOR LÍDER REITERA A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, E DO ARTIGO 57, PARÁGRAFO 1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A CVM E/OU COM A B3.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A data deste Comunicado ao Mercado é 13 de novembro de 2025.

COORDENADOR LÍDER

