

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477 - Categoria S1
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Hungria nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



GC PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 12.423.925/0001-24 | NIRE 35.300.544.731
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo/SP

e

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 20.540.181/0001-56 | NIRE 35.300.564.324
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo/SP

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 260.000.000,00

(duzentos e sessenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRRBRACRIZ60

Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRRBRACRIZ78

Classificação de Risco (Rating) Preliminar da Emissão atribuída pela FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.: AA-*

*Esta classificação foi realizada em 24 de novembro de 2025, estando sujeita a alterações.

1. REAPRESENTAÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, ALTERAÇÃO DE FATORES DE RISCO, ALTERAÇÃO DO LTV E ALTERAÇÃO DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

1.1. Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 44**”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Securitizadora**”), em conjunto com o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público **COMUNICAR**, nesta data, a reapresentação do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (Duas) Séries, da 539ª (Quingentésima Trigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelas GC Participações S.A. e pela Nações Shopping Participações S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”), cuja versão original foi divulgada em 24 de novembro de 2025, para a realização de aprimoramentos nos fatores de risco da Oferta, alteração do LTV (conforme definido no Termo de Securitização), de 70% (setenta por cento) para 65% (sessenta e cinco por cento), nos Documentos da Oferta aplicáveis, e alteração de determinadas disposições do plano de distribuição da Oferta, conforme disposto no Prospecto Preliminar.

1.2. Não será necessária a abertura de período de desistência, nos termos do artigo 69, §1º da Resolução CVM 160, tendo em vista que, até a presente data, o Coordenador Líder não recebeu pedidos de reserva.

1.3. Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.	
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	2 de novembro de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (roadshow).	25 de novembro de 2025
3.	Início do Período de Reserva.	27 de novembro de 2025
4.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado. Divulgação da 2ª versão do Prospecto Preliminar.	04 de dezembro de 2025
5.	Encerramento do Período de Reserva.	10 de dezembro de 2025
6.	Procedimento de Bookbuilding.	11 de dezembro de 2025
7.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding.	11 de dezembro de 2025

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	11 de dezembro de 2025
9.	Primeira Data de Liquidação dos CRI.	12 de dezembro de 2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽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 neste Comunicado ao Mercado. O Aviso ao Mercado, o Comunicado ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério das Devedoras, 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, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

2. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

2.1. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, da nova versão do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora 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 Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora:** <https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste *website*, ao fim da página selecionar o campo “Emissões” por “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA OPEA”, acessar a referida emissão, e selecionar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.bv.com.br/institucional/ofertas-publicas> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento” e, então, localizar o documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (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 “Securitizadora” “Opea Securitizadora”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRA868”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso 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 documento).

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, AS DEVEDORAS, AS FIADORAS, A GARANTIDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DA ANBIMA E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS CRI, DAS FIADORAS E DA GARANTIDORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Comunicado ao Mercado é 04 de dezembro de 2025.



Coordenador Líder

