

COMUNICADO AO MERCADO

RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* NO ÂMBITO 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, 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) da Emissão atribuída pela FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.: 'AA-'*.

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

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 nº 59.588.111/0001-03 (“**Coordenador Líder**”), 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 da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), de 260.000 (duzentos e sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão, em série única, da Securitizadora (“**CRI**”), **COMUNICAM**, nesta data, por meio deste comunicado ao mercado, que foi realizado e concluído, em 11 de dezembro de 2025, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, no qual foi definido a taxa final da Remuneração dos CRI (“**Procedimento de Bookbuilding**”), organizado pelo Coordenador Líder, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta (“**Comunicado ao Mercado**”):

1. RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*

Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* foi definido o que segue:

- (i) **Remuneração dos CRI da Segunda Série.** Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,5848% (oito inteiros, cinco mil oitocentos e quarenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI da Segunda Série**” e quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série a “**Remuneração**”). A Remuneração dos CRI da Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive).
- (ii) **Valor Total da Emissão.** O Valor Total da Emissão será de R\$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo: (a) R\$210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), no âmbito dos CRI da Primeira Série; e (b) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), no âmbito dos CRI da Segunda Série. O valor efetivamente alocado nos CRI de cada série foi definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*” (“**Escritura de Emissão Continente**”) celebrada em 21 de novembro de 2025 e aditada pela primeira vez em 04 de dezembro de 2025, ao “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (duas) Séries, para Colocação Privada, da*

Nações Shopping Participações S.A.” (“**Escritura de Emissão Nações**”) celebrada em 21 de novembro de 2025 e aditada pela primeira vez em 04 de dezembro de 2025, ao “**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, em Série Única, Sob a Forma Escritural**” (“**Escritura de Emissão de CCI**”) celebrada em 21 de novembro de 2025, e ao “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (Quingentésima Trigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.**” (“**Termo de Securitização**”) celebrado em 21 de novembro de 2025 e aditado pela primeira vez em 04 de dezembro de 2025, sem a necessidade de deliberação adicional da Devedoras, da Securitizadora ou aprovação em Assembleia Especial e será divulgado também por meio do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, que serão disponibilizados nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “**Prospecto Definitivo 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.**”, disponibilizado, ao mercado em geral, em 11 de dezembro de 2025 (“**Prospecto Definitivo**”).

Para mais informações sobre o Procedimento de *Bookbuilding*, veja o item 8.5 da Seção “8. Outras Características da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre a remuneração dos CRI e das Notas Comerciais (conforme definido no Prospecto Definitivo), veja, respectivamente, a Seção “2. Principais Características da Oferta” e o item 10.1 da Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, do Prospecto Definitivo.

2. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

2.1. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Definitivo, 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 Definitivo”, “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, A FIADORA, 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 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, DA FIADORA, 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, DA FIADORA 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 DEFINITIVO, 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 11 de dezembro de 2025.



Coordenador Líder

