AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES DA 636ª (SEISCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

IGUATEMI S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 8672
CNPJ nº 60.543.816/0001-93| NIRE 35.300.027.248
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R$ 800.000.000,00

(oitocentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACIR5B0

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACIR5C8

Classificação de Risco Preliminar da Emissão dos CRI realizada pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: AAA(EXP)sf(bra).

Esta classificação foi emitida em 20 de outubro de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

1. O VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" sob o número 477, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com

sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP" ou "Coordenador Líder"), o **UBS BB CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 700, 4º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-200, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB"), o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Torre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander"), o **BANCO SAFRA 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 Paulista, nº 2100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra") e o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Daycoval" e, em conjunto com o Coordenador Líder, com o UBS BB, com Banco Safra, e com o Santander, os "Coordenadores"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **COMUNICAR** que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de 800.000 (oitocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 2 (duas) séries, da 636ª (seiscentésima trigésima sexta) emissão da Emissora ("Oferta", "CRI" e "Emissão", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de novembro de 2026, sendo certo que (i) o número de séries de emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries de emissão das Debêntures (conforme abaixo definido), será definido conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar), sendo certo que qualquer das séries poderá não ser emitida; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série de emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI (conforme definido no Prospecto Preliminar) de cada série, e, consequentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures de cada série, observadas as Taxas Teto (conforme definido no Prospecto Preliminar), serão definidos conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários"), os quais são **(i)** oriundos da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da **IGUATEMI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 60.543.816/0001-93 ("Devedora"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*", celebrado entre a Emissora e a Devedora em 19 de outubro de 2026, por meio do qual serão emitidas 800.000 (oitocentas mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 30 de novembro de 2026, o valor de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("Debêntures"); e **(ii)** representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo,

estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 636ª (seiscentésima trigésima sexta) Emissão, em Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado em 19 de outubro de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

Classificação dos CRI conforme a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"): Nos termos do artigo 1º, parágrafo único e do artigo 4º do "Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e CRA" das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** "Corporativo"; **(ii)** "Concentrado"; **(iii)** "Outros"; e **(iv)** "Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida". **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores (conforme abaixo definido) que desejarem obter exemplares deste Aviso ao Mercado, do "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 636ª (seiscentésima trigésima sexta) Emissão, em Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.*" ("Prospecto Preliminar"), da "*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 636ª (seiscentésima trigésima sexta) Emissão, em Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.*" ("Lâmina da Oferta"), bem como informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar os seguintes endereços e as páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora**
  https://app.opea.com.br/pt/emissoes
  (neste *website* clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 636ª (Seiscentésima Trigésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A", e assim obter todos os documentos desejados).

- **Coordenador Líder**
  https://www.xpi.com.br/
  (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Iguatemi - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 636ª (seiscentésima trigésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A." e, então, clicar no documento desejado).

- **UBS BB**
  https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html
  (neste *website*, clicar em "Iguatemi S.A. – 636ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A." e, então, localizar o documento desejado).

- **Santander**
  https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas
  (neste website clicar em "Ofertas em andamento", localizar e selecionar "Iguatemi S.A. - 636ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A." e, então, selecionar o documento desejado).

- **Safra**
  https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
  (neste *website* clicar em "CRI – Iguatemi 2026 II" e depois clicar no documento desejado).

- **Daycoval**
  https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas/
  (neste *website*, procurar por "CRI Iguatemi – 636ª Emissão da Opea Securitizadora" e, em seguida, identificar e selecionar o documento desejado).

- **B3**
  www.b3.com.br
  (neste *website* acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa Privada e Pública", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais", e no canto superior clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Tipo de Certificado" "CRI", no campo "Securitizadora" "OPEA SECURITIZADORA S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACIR5B0" ou "BRRBRACIR5C8" sendo referentes à 1ª (primeira) série e 2ª (segunda) série, e selecionar "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 ao documento).

- **CVM (Fundos NET)**
  www.gov.br/cvm
  (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 S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACIR5B0" ou "BRRBRACIR5C8" sendo referentes à 1ª (primeira) série e 2ª (segunda) série, respectivamente, 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 ao documento).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de distribuição de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, cujo devedor do lastro é único e se enquadra como emissor de grande exposição ao mercado, destinada ao público investidor em geral ("Investidores"), nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea "(b)", e do artigo 27, ambos da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos [1]	Data Prevista [2]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Disponibilização deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	20 de outubro de 2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	21 de outubro de 2026
3.	Início do Período de Reserva	28 de outubro de 2026
4.	Divulgação de Resultados da Devedora	10 de novembro de 2026
5.	Divulgação de Comunicação ao Mercado em virtude da divulgação de resultados da Devedora Republicação do Prospecto Preliminar	13 de novembro de 2026
6.	Abertura do Período de Desistência	16 de novembro de 2026
7.	Encerramento do Período de Desistência	23 de novembro de 2026
8.	Encerramento do Período de Reserva	24 de novembro de 2026
9.	Realização do Procedimento de *Bookbuilding* Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	25 de novembro de 2026
10.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	27 de novembro de 2026
11.	Procedimento de Alocação dos CRI Data de Liquidação Financeira dos CRI	30 de novembro de 2026
12.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento	2 de dezembro de 2026

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Todas 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 Emissora e dos Coordenadores. 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA, DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE AVISO AO MERCADO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO DOS CRI E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS. LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é de 20 de outubro de 2026

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

XP investment banking

COORDENADORES

Safra Investment Bank

Daycoval Debt Capital Markets

Santander

UBS BB Investment Bank

GMR PRINTER CAPITAL MARKETS