

## COMUNICADO AO MERCADO

### REFERENTE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE PRECIFICAÇÃO NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA DA 413ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 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, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000 - São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinados parceiros comerciais da



#### URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia aberta – CVM nº 25437 – CNPJ 10.571.175/0001-02  
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, CEP 30.455-610, Belo Horizonte – MG

#### SENDO ELAS:

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.; URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 13 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 15 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 16 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 26 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 28 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 30 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 33 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 39 LOTEAMENTOS LTDA.; BUONA VITA ITU – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; RESIDENCIAL PROGRESSO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; e ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES: BRRBRACRITZ7  
CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS: BRRBRACRIU08

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Híbridos”, “Pulverizados”, “Loteamento”, “Compromisso de Compra e Venda”. 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 RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO NO CAMPO “DESCRIÇÕES ADICIONAIS” DO ATIVO JUNTO A B3.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Coordenador Líder”) e o BANCO MODAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 (“Banco Modal” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), nos termos do artigo 61, parágrafo 4º,

da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, comunicar que, em 28 de março de 2025, os Coordenadores concluíram o Procedimento de Precificação referente à oferta pública de distribuição de 100.400 (cem mil e quatrocentos) certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, sem divisão em subclasses, da 413ª (quadringentésima décima terceira) emissão da Emissora (“**Emissão**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de Emissão dos CRI, qual seja 28 de março de 2025, o montante total de R\$ 100.400.000,00 (cem milhões e quatrocentos mil reais), tendo sido definido o que segue:

#### Juros Remuneratórios dos CRI Seniores

Os CRI Seniores serão remunerados com juros equivalentes a 10,9305% (dez inteiros e nove mil trezentos e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 413ª (quadringentésima décima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados*”, divulgado em 20 de março de 2025 (“**Prospecto Preliminar**”). O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, devidamente atualizados com o resultado do Procedimento de Precificação acima descrito, serão divulgados aos Investidores nesta data.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DAS CEDENTES DO LASTRO DOS CRI.**

**AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. 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 OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.**

São Paulo, 28 de março de 2025



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR

