

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 439ª (QUADRINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta - CVM nº 477 – Categoria S1

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



**LOG COMMERCIAL PROPERTIES  
E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.041.168/0001-10

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30455-610, Belo Horizonte - MG

NO VALOR DE

## R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIU81

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIU99

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIUA8

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/222, EM 24 DE ABRIL DE 2025

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/223, EM 24 DE ABRIL DE 2025

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/224, EM 24 DE ABRIL DE 2025

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA

PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: brAA+ (sf)

\*Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 24 de abril de 2025.

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

## VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, 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 devidamente registrada na CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), em conjunto com 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 2.100, 1º andar, conjunto 12, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Banco Safra” ou “Coordenador Líder”), o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Itaú BBA”) e o INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Itaú BBA, os “Coordenadores”) e, ainda, em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuaram na qualidade de participantes especiais: RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 (“RB Investimentos”) e XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886.0011-78 (“XP”) e, em conjunto com RB Investimentos, os “Participantes Especiais” e, quando em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”) anunciam, nesta data, o início da distribuição pública de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, sem a possibilidade de lote adicional, em classe única, em 3 (três)

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

séries, da 439ª (quadringentesima trigésima nona) emissão da Emissora (“CRI”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), na data de emissão, qual seja, 15 de abril de 2025 (“Data de Emissão”), sendo 86.912 (oitenta e seis mil, novecentos e doze) CRI emitidos no âmbito da 1ª Série, equivalentes, na Data de Emissão dos CRI, a R\$86.912.000,00 (oitenta e seis milhões, novecentos e doze mil reais), 63.088 (sessenta e três mil e oitenta e oito) CRI emitidos no âmbito da 2ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$63.088.000,00 (sessenta e três milhões e oitenta e oito mil reais) e 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI emitidos no âmbito da 3ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou “Investidores”, respectivamente).

Os CRI são distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, do “Código de Ofertas Públicas”, vigente desde 15 de julho de 2024, e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, vigentes desde 24 de março de 2025, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“ANBIMA”, “Código ANBIMA” e “Regras e Procedimentos ANBIMA”, respectivamente, e, em conjunto, “Normativos ANBIMA”), bem como as demais disposições aplicáveis, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), dos Normativos ANBIMA e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, conduzido pelos Coordenadores nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, o qual definiu (i) a taxa da remuneração aplicável a cada Série de CRI e, consequentemente, a taxa da Remuneração das Debêntures aplicável a cada série das Debêntures; (ii) o número de Séries de CRI, e, consequentemente, o número de séries de Debêntures que serão emitidas; e (iii) a quantidade de CRI alocada em cada Série, e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures (“Procedimento de Bookbuilding”), conforme indicados no Prospecto Definitivo.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, em 3 (três) séries, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 25ª (vigésima quinta) emissão da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.027.261 (“Devedora” e “Debêntures”, respectivamente) subscritas de forma privada pela Emissora e emitidas nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 25ª (vigésima quinta) Emissão de Debêntures Simples, em 3 (três) Séries, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.”, celebrado em 31 de março de 2025, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado em 23 de abril de 2025 (“Escritura de Emissão”).

Os CRI são emitidos conforme estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 439ª Emissão, em Classe Única, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.”, celebrado em 31 de março de 2025, entre a Emissora e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Agente Fiduciário, conforme aditado em 23 de abril de 2025 (“Termo de Securitização”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: “Corporativo”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: “Concentrados”, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Segmento: “Imóvel comercial e lajes corporativas”; e (d) Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

## OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início (conforme definido abaixo), do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 439ª (quadringentesima trigésima nona) Emissão, em Classe Única, em 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 439ª (quadringentesima trigésima nona) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.” (“Lâmina da Oferta”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

**BANCO SAFRA S.A.**

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI – Log CP”, e então, clicar no documento desejado).

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

- **Coordenadores**

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “Log Commercial Properties e Participações”, e então, na seção “2025” e “Log Commercial Properties e Participações”, e localizar o documento desejado).

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

<https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI - Log Commercial Properties e Participações S.A. - 439ª (quadringentesima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

- **Securitizadora**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 439ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).

- **B3**

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/) (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 439 – Série 1,2,3”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado).

- **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, localizar o campo de busca “Valor Imobiliário” e selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “nome da securitizadora”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, na sequência clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão pelo símbolo constante na coluna “Ações” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

## RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI da 1ª Série foi concedido pela CVM em 24 de abril de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/222. O registro da Oferta dos CRI da 2ª Série foi concedido pela CVM em 24 de abril de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/223. O registro da Oferta dos CRI da 3ª Série foi concedido pela CVM em 24 de abril de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/224. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

## CRONOGRAMA DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/04/2025
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> )	02/04/2025
3.	Início do Período de Reserva	09/04/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	17/04/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/04/2025
6.	Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/04/2025
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início <sup>(3)</sup> Divulgação do Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup>	24/04/2025
8.	Realização do Procedimento de Alocação	25/04/2025

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
9.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	25/04/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	Até 180 dias corridos da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> Este 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 439ª (quadringentesima trigésima nona) Emissão, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A.” (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

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

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O AVISO AO MERCADO, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES 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 EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO FOI REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTA NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À EMISSORA, AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

São Paulo, 24 de abril de 2025



COORDENADOR LÍDER



**Safra** | Investment Bank

COORDENADORES



**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

507