

# COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 439ª (QUADRINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 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: BRRBRACRIU81

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIUA8

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA  
PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: brAA+ (sf)**

\*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 1º de abril de 2025,  
estando as características deste papel sujeitas a alterações.

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**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**”), em atendimento ao disposto no artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), comunicam por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”) que foi realizado, no dia 22 de abril de 2025, o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública, sob o rito de registro automático, de distribuição de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, sem a possibilidade de lote adicional, em classe única, em 3 (três) séries, para distribuição pública da 439ª (quadringentésima 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 (“**Oferta**”), tendo sido definido o que segue:

<b>Número de Séries da Emissão</b>	A Emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo a 1ª série denominada “ <b>1ª Série</b> ”, a 2ª série denominada “ <b>2ª Série</b> ” e a 3ª Série denominada “ <b>3ª Série</b> ”, e, em conjunto e indistintamente, “ <b>Séries</b> ”.
<b>Quantidade de CRI alocado em cada Série emitida</b>	Serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo 86.912 (oitenta e seis mil, novecentos e doze) no âmbito da 1ª Série, 63.088 (sessenta e três mil e oitenta e oito) no âmbito da 2ª Série e 150.000 (cento e cinquenta mil) no âmbito da 3ª Série.

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

**COMUNICADO AO MERCADO**

<b>Volume final de cada Série</b>	O valor total da Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$86.912.000,00 (oitenta e seis milhões, novecentos e doze mil reais) no âmbito da 1ª Série, R\$63.088.000,00 (sessenta e três milhões e oitenta e oito mil reais) no âmbito da 2ª Série e R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) no âmbito da 3ª Série.
<b>Remuneração dos CRI 1ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99% (noventa e nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI. A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da última data de pagamento da respectiva remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da respectiva remuneração em questão. O cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série obedecerá a fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 101% (cento e um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI. A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da última data de pagamento da respectiva remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da respectiva remuneração em questão. O cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série obedecerá a fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Remuneração dos CRI 3ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 14,4664% (quatorze inteiros e quatro mil, seiscentos e sessenta e quatro décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI 3ª Série obedecerá a fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.

Tendo em vista que não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI objeto da Oferta, na faixa de preço definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, será permitida a colocação de CRI a Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento firmadas por Pessoas Vinculadas não foram canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Uma vez que não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representar até 100% (cem por cento) dos investidores.

Será celebrado o “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 439ª Emissão, em Classe Única, em até 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.”, de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 4.2.5 do Termo de Securitização.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 439ª Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”, sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), divulgado aos Investidores em 02 de abril de 2025 nos *websites* indicados no Prospecto Preliminar. O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, devidamente atualizados com os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 24 de abril de 2025.

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 PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Comunicado, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta, estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, de cada um 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).
- **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).

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

**COMUNICADO AO MERCADO**

## 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).

### 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 PRESCINDE 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 PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O AVISO AO MERCADO, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, 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 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 PRELIMINAR, 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 PRELIMINAR, 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 SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ 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 PRELIMINAR.

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 PRELIMINAR.

São Paulo, 22 de abril de 2025.



COORDENADOR LÍDER



**Safra** | Investment Bank

COORDENADORES



LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

COMUNICADO AO MERCADO