

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477 - Categoria S1

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35300157648

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12,
Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Sociedade limitada

CNPJ nº 73.856.593/0001-66 | NIRE 41202998464

Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda

CEP 85.903-630, Toledo – PR

no montante total de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIVE8;

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIVF5; E

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIVG3

**Classificação de Risco Preliminar da Emissão dos CRI Realizada pela Moody's
Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda: "AA+"**

**Esta classificação foi realizada em 23 de maio de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, a OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, registrada na CVM, categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), no âmbito da oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) séries, da 447ª (quadringentésima quadragésima sétima) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Oferta" respectivamente), comunicar, nesta data, a reapresentação (i) do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda." ("Prospecto Preliminar"), cuja versão original foi divulgada em 19 de maio de 2025, exclusivamente para (a) inclusão, no Prospecto Preliminar, da classificação de risco (rating) preliminar dos CRI, conforme divulgado nesta data pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001.05 ("Agência de Classificação de Risco"), a qual atribuiu a classificação de risco preliminar, em escala nacional, equivalente a "AA+" ("Rating Preliminar"), e (b) correção de inconsistências de redação entre as versões finais dos Documentos da Operação e o Prospecto Preliminar; bem como (ii) da "Lâmina da Oferta de Securitização da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda." ("Lâmina da Oferta"), cuja versão original foi divulgada em 19 de maio de 2025, exclusivamente para inclusão, na Lâmina da Oferta, do Rating Preliminar.



Tendo em vista que **(i)** o Período de Reserva ainda não foi iniciado até a presente data, sendo certo que iniciar-se-á em 27 de maio de 2025; e **(ii)** que o Rating Preliminar foi igual àquele esperado e mencionado no Prospecto Preliminar originalmente publicado, a reapresentação do Prospecto Preliminar não caracteriza modificação da Oferta ou prejuízo informacional aos investidores da Oferta e não alteram os termos ou condições da Oferta, assim, não há que se falar em abertura de prazo para desistência.

No Prospecto Preliminar, reapresentado nesta data, consta o cronograma abaixo no item 5.1 da seção 5 “Cronograma”, conforme ajustado, sem alterações nas datas posteriores, para prever a divulgação do Rating Preliminar, nesta data, a divulgação deste Comunicado ao Mercado, nesta data, e a reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, também nesta data:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	19 de maio de 2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	20 de maio de 2025
3	Comunicado ao Mercado com a divulgação da classificação preliminar de risco atribuída aos CRI Nova disponibilização do Prospecto Preliminar Nova disponibilização da Lâmina da Oferta	23 de maio de 2025
4	Início do Período de Reserva	27 de maio de 2025
5	Encerramento do Período de Reservas	11 de junho de 2025
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12 de junho de 2025
7	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13 de junho de 2025
8	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	16 de junho de 2025
9	Data de Liquidação financeira dos CRI	17 de junho de 2025
10	Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento	até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de Início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da Oferta, 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.

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.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Emissora:**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo – SP

Website: <https://opea.com.br/pt/> (neste *website*, descer até o final da página, clicar em “emissões”, buscar por “Prati”, acessar aba “Documentos” e clicar para obter todos os documentos desejados).

- **Coordenador Líder:**

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, e então, buscar na seção “2025” e “CRI PRATI - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.”, e localizar o documento desejado).

- **CVM:**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à

CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “CRI” e na aba “Securizadora” buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar o documento desejado e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento desejado que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

• **B3:**

Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos”, no campo “Título”, inserir “Opea Securizadora S.A.” e buscar pelo documento desejado).

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 OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITO NO PROSPECTO PRELIMINAR.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) “CORPORATIVO”, UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; (III) OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO “INDUSTRIAL: PLANTAS INDUSTRIAIS”, CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO III, ALÍNEA “I” DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA “CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA “C” DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

A data deste Comunicado ao Mercado é 23 de maio de 2025.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

