

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 439ª (QUADRINGÉSIMA 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

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

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 1240, 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”), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro de 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 até 3 (três) séries, para distribuição pública da 439ª (quadringéssima 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, 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).

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

AVISO AO MERCADO

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade de séries, bem como a quantidade dos CRI a ser alocada em cada série, será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, sem recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, observada a quantidade máxima de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI da 3ª Série, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), que poderão ser subscritos e integralizados apenas até tal limite, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Máximo da 3ª Série**”) para a verificação: (i) da taxa da remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, da taxa da remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) de cada série, observada a respectiva Taxa Teto (conforme definido no Prospecto), conforme aplicável; (ii) do número de séries de CRI, e, conseqüentemente, do número de séries das Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; e (iii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto) (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

Os CRI serão 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*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”), e vigentes desde 15 de julho de 2024 (“**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**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, em até 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), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 25ª (vigésima quinta) Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, 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, e seus eventuais aditamentos (“**Escritura de Emissão**”).

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 da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 439ª (quadringentésima 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.*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Classe Única, em Até 3 (três) Séries, da 439ª Emissão 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 **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos (“**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 OFERTA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina 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., 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 Aviso ao Mercado, 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.

AVISO AO MERCADO

- **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/ (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

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro será 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 ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste 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 do Anúncio de Início ⁽³⁾ Divulgação do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	24/04/2025
8.	Realização do Procedimento de Alocação	25/04/2025
9.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	25/04/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 dias corridos da divulgação do Anúncio de Início

- (1) 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.
- (2) Data de início do período de distribuição da Oferta.
- (3) O Anúncio de Início e 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 Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

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, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO 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, 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 EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.

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

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.

São Paulo, 2 de abril de 2025



COORDENADOR LÍDER



Safra | Investment Bank

COORDENADORES



LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

AVISO AO MERCADO