

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 450ª (QUADRINGÉSIMA QUINQUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRIV31

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRIV49

CÓDIGO ISIN DOS CRI TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACRIV56

Classificação de Risco (Rating): Não aplicável.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 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 Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder” ou “XP”); o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Itaú BBA”) e o **BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, os “Coordenadores”), em conjunto com as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas a participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão: **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35; **BANCO ANDBANL (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 48.795.256/0001-69; **ATIVA INVESTIMENTO S.A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04; **AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.684.408/0001-95; **BANCO C6 S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.872.495/0001-72; **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90; **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15; **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46; **MIRAE ASSET (BRASIL) CCTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76; **SAFRA WEALTH DTV MOB LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.638.542/0001-57; e **BANCO SANTANDER (BRASIL S.A.)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), comunicar que foi realizado e concluído em 26 de maio de 2025 o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), organizado pelos Coordenadores, no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 450ª (quadringéssima quinquagésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora, realizada nos termos da Resolução CVM 160 (respectivamente, “Oferta” e “CRI”), bem como o procedimento de *fixing* da Remuneração dos CRI Terceira Série, nos termos descritos no item 2.6, “i”, do Prospecto Preliminar, tendo sido definido o que segue:

Quantidade de Séries	A Emissão será realizada em 3 (três) Séries.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI, sendo (i) 143.281 (cento e quarenta e três mil e duzentos e oitenta e uma) alocados como CRI da Primeira Série; (ii) 341.972 (trezentos e quarenta e um e novecentos e setenta e duas) alocados como CRI da Segunda Série; e (iii) 139.747 (cento e trinta e nove mil e setecentas e quarenta e sete) alocados como CRI da Terceira Série.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), sendo (i) R\$ 143.281.000,00 (cento e quarenta e três milhões e duzentos e oitenta e um mil reais) correspondentes aos CRI da Primeira Série; (ii) R\$ 341.972.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões e novecentos e setenta e dois mil reais) correspondentes aos CRI da Segunda Série; e (iii) R\$ 139.747.000,00 (cento e trinta e nove milhões e setecentos e quarenta e um mil reais) correspondentes aos CRI da Terceira Série, observado que o valor total da Emissão originalmente previsto, qual seja de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), foi aumentado em 25% (vinte cinco por cento), em

	virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional ou seja, em 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI adicionais, isto é, em R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões reais).
Remuneração dos CRI Terceira Série	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14,2217% (quatorze inteiros e dois mil e duzentos e dezessete décimos de milésimos por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização.

Como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento foram automaticamente canceladas. Assim, há limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 450ª (Quingentésima Quinquagésima) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA”, ATUALMENTE VIGENTE, CONFORME EMITIDO PELA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO “HÍBRIDO”, “CONCENTRADOS”, “OUTROS”, “VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA”. A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Aviso 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, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“**B3**”), conforme abaixo indicados:

- Coordenadores

- XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

- www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 450ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

- <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “JHSF”, e então, na seção “2025” e “450ª Emissão de CRI da Opea - CRI JHSF”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- BANCO BRADESCO BBI S.A.

- www.bradesco.com.br/public-offers/ (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI JHSF - 450ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

- Securitizadora

- OPEA SECURITIZADORA S.A.

- <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 450ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

- CVM

- <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

- B3

- <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” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” “450ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado).

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

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

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.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

OS CRI OBJETO DA 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.

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 ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA.

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

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

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

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A data deste Comunicado ao Mercado é 27 de maio de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

