

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 226ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizedora S1 - Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000, São Paulo - SP
(“Emissora” ou “Securitizedora”)

no montante total de

R\$ 218.790.000,00

(duzentos e dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais)

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/123 EM 27/02/2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/124 EM 27/02/2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/125 EM 27/02/2024

Nos termos do disposto no parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a Emissora, em conjunto com o **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 466, 6º andar, CEP 01418-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.178.421/0001-64, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“**Coordenador**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), e ainda **(i) BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30; **(ii) BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; **(iii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; **(iv) BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; **(v) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; **(vi) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; **(vii) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **(viii) ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; **(ix) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; **(x) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xi) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; e **(xii) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, **(xiii) WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31; e **(xiv) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886.0011-78 (“**Participantes Especiais**”), comunicam o início, em 26 de fevereiro de 2024, da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 226ª (ducentésima vigésima sexta) emissão da Emissora (“**CRI**”), sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, todos nominativos e escriturais, de 218.790 (duzentos e dezoito mil, setecentos e noventa) CRI, sendo **(i) 80.409** (oitenta mil, quatrocentos e nove) CRI da 1ª Série; **(ii) 58.038** (cinquenta e oito mil, trinta e oito) CRI da 2ª Série; e **(iii) 80.343** (oitenta mil, trezentos e quarenta e três) CRI da 3ª Série, observado que a quantidade de CRI alocada em cada uma das séries foi definida por meio de Sistema de Vasos Comunicantes de acordo com a demanda de mercado apurada no Procedimento de Bookbuilding (“**Oferta**”, “**Quantidade de CRI**”, respectivamente), em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”) e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas por meio do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, conforme aditado (“**Notas Comerciais**”) e “**Termo de Emissão de Notas Comerciais**”, respectivamente), pela **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar - parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28 (“**Devedora**”), para colocação privada, e representados pelas cédulas de crédito imobiliário integrais, nos termos da “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, conforme aditado, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931 (“**CCI**”) e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente).

Foi verificado excesso de demanda pelos CRI por parte dos Investidores no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, e a Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores da Oferta dos CRI e da Devedora, optou por exercer, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, consequentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o valor inicial da Emissão e dos CRI foi aumentado em 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento), ou seja, em R\$ 18.790.000,00 (dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais), mediante a emissão de 18.790 (dezoito mil, setecentos e noventa) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais), totalizando o montante de R\$ 218.790.000,00 (duzentos e dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais) (“**Opção de Lote Adicional**” e “**Valor Total da Emissão**”, respectivamente).

Exceto quando especificamente definidos no presente Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sem análise prévia, sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do art. 26 da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), conforme previsto no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, em 3 (Três) Séries, da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Prospecto Definitivo”). A Oferta e a Emissão são realizadas em consonância com a Resolução CVM 160, a Lei 14.430 e Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	22/01/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	22/01/2024
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	22/01/2024
4.	Início das Apresentações de Roadshow	23/01/2024
5.	Início do Período de Reserva	29/01/2024
6.	Encerramento do Período de Reserva	21/02/2024
7.	Procedimento de Bookbuilding	22/02/2024
8.	Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding	23/02/2024
9.	Registro da Oferta pela CVM	27/02/2024
10.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	27/02/2024
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/02/2024
12.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	28/02/2024
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/08/2024

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, dos Coordenadores e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, em meio eletrônico.

(i) **OPEA SECURITIZADORA S.A.:** <https://www.opecapital.com/pt/> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 226ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

(ii) **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://bancoalfa.com.br/sobreoalfa/home/ofertaspublicas.ashx> (neste website, acessar Ofertas em Andamento, clicar sobre “CRI - Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. - 226ª Emissão” e acessar o documento desejado);

(iii) **BANCO SAFRA S.A.:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI - Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, e na sequência clicar no documento desejado);

(iv) **CVM:** www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 22 de janeiro de 2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e



(v) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, na coluna “Negociação” selecionar o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, 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: 226ª”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado).

PARTICIPANTES ESPECIAIS

As seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, (“**Participantes Especiais**”): (i) **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30; (ii) **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iv) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; (v) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (vi) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (vii) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (viii) **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; (ix) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (x) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; (xi) **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; e (xii) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, (xiii) **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31; e (xiv) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886.0011-78, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, e convidadas a participar da Oferta, exclusivamente para o recebimento de ordens, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto), nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Nos termos do documento “*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5 de 02 de janeiro de 2023*”, nos termos do art. 4º, o CRI classifica-se como “*Residencial*”, “*Concentrado*”, “*Apartamentos e Casas*”, “*Cêdulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida*”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Os termos utilizados neste aviso, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste aviso, terão os significados que lhes são atribuídos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 226ª (ducentésima vigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, conforme aditado.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTEVE SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 20 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS CRI ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NOS CRI.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

VBSO ADVOGADOS

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

OPEA SECURITIZADORA S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO