

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securizadora 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 “Securizadora”)

no montante total de

R\$ 202.395.000,00

(duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 25062

CNPJ nº 26.462.693/0001-28

Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar - parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIR37

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIR45

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIR52

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/954

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/955

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI TERCEIRA SÉRIE CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/956

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA S&P: “br.AA(sf)”*

*Esta classificação foi realizada em 11 de dezembro de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nos termos do disposto no artigo 76 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 **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, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com estabelecimento 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 sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”) 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, (“Banco Safra” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e com o Bradesco, os “Coordenadores”), e ainda (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iii) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; (iv) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (v) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (vi) **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, inscrito no



CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-41; e (vii) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Participantes Especiais**”), comunicam o encerramento, em [16 de dezembro] de 2024, da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão da Emissora (“**CRI**”), sob o rito de registro automático, todos nominativos e escriturais, totalizando 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI (“**Oferta**”), 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 em vigor (“**Resolução CVM 60**”), de acordo com as seguintes características:

(a) Valor Total dos CRI da Primeira Série R\$ 64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais)	(b) Valor Nominal Unitário R\$ 1.000,00 (mil reais)	(c) Quantidade de CRI da Primeira Série 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e cinco)	(d) Espécie Não Aplicável
(a) Valor Total dos CRI da Segunda Série R\$ 69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais)	(b) Valor Nominal Unitário R\$ 1.000,00 (mil reais)	(c) Quantidade de CRI da Segunda Série 69.379 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e nove)	(d) Espécie Não Aplicável
(a) Valor Total dos CRI da Terceira Série R\$ 68.071.000,00 (sessenta e oito milhões e setenta e um mil reais)	(b) Valor Nominal Unitário R\$ 1.000,00 (mil reais)	(c) Quantidade de CRI da Terceira Série 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um)	(d) Espécie Não Aplicável

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas por meio do “*Termo da 2ª (Segunda) 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*”, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, conforme aditado (“**CCI**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, em 3 (Três) Séries, da 366ª (Tricentésima Sexagésima 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**”) e/ou no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão, em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

A Emissão contou, ainda, com os seguintes prestadores de serviço:

Agente de Liquidação: **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05; e

Escriturador: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

Os dados finais de distribuição da Oferta, estão indicados nos quadros abaixo:

CRI PRIMEIRA SÉRIE		
Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de CRI da Primeira Série Subscritos
Pessoas Físicas	826	64.945
Clubes de Investimento	-	-
Fundos de Investimento	-	-
Entidades de Previdência Privada	-	-
Companhias Seguradoras	-	-
Investidores Estrangeiros	-	-





CRI PRIMEIRA SÉRIE		
Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de CRI da Primeira Série Subscritos
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	-	-
Instituições Financeiras Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Demais Instituições Financeiras	-	-
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Demais Pessoas Jurídicas	-	-
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos, Pessoas Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Outros	-	-
TOTAL	826	64.945

CRI SEGUNDA SÉRIE		
Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de CRI da Segunda Série Subscritos
Pessoas Físicas	593	49.379
Clubes de Investimento	-	-
Fundos de Investimento	-	-
Entidades de Previdência Privada	-	-
Companhias Seguradoras	-	-
Investidores Estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	1	20.000
Instituições Financeiras Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Demais Instituições Financeiras	-	-
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Demais Pessoas Jurídicas	-	-
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos, Pessoas Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Outros	-	-
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e Outros	-	-
TOTAL	594	69.379 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e nove)

CRI TERCEIRA SÉRIE		
Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de CRI da Terceira Série Subscritos
Pessoas Físicas	301	28.126
Clubes de Investimento	-	-
Fundos de Investimento	-	-
Entidades de Previdência Privada	-	-
Companhias Seguradoras	-	-

CRI TERCEIRA SÉRIE

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de CRI da Terceira Série Subscritos
Investidores Estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	-	-
Instituições Financeiras Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Demais Instituições Financeiras	-	-
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio	-	-
Demais Pessoas Jurídicas	2	4
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos, Pessoas Ligadas à Emissora e/ou aos Participante do Consórcio	869	39.941
Outros	-	-
TOTAL	1.172	68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um)

Este Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 nos seguintes *websites*:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://www.opecapital.com/pt/> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 366ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A

<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, buscar “Lavvi”, e então selecionar o documento desejado);

BANCO BRADESCO BBI S.A.

<https://www.bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste *website*, no campo “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. 2024 - 366ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, acessar o documento desejado);

BANCO SAFRA S.A.

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Lavvi (nov/2024)”, e na sequência clicar no documento desejado);

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 11/11/2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e

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: 366ª - Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”).

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, DE 15 DE JULHO DE 2024, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** “RESIDENCIAL”, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(II) CONCENTRAÇÃO:** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(III) TIPO DE SEGMENTO:** “APARTAMENTO OU CASAS”; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS NOTAS COMERCIAIS, OBJETO DO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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 ENCERRAMENTO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

São Paulo, 16 de dezembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

