

ANÚNCIO DE INÍCIO

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



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora 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 “Securitizadora”)

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: N° BRRBRACRIR37

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: N° BRRBRACRIR45

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: N° 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 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 **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**”), comunicam o início, em 11 de dezembro de 2024, da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 366ª (trigésima sexagésima 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 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e cinco) CRI da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e nove) CRI da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um) 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 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*”, 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, conseqüentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI foi aumentado em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R\$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) (“**Opção de Lote Adicional**”).

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding*, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar os CRI emitidos em razão de eventual exercício da Opção de Lote Adicional) e, portanto, as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos da Resolução CVM 160.

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 366ª (Trigésima 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**”). 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 Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação da Lâmina da Oferta Divulgação do Prospecto Preliminar	12/11/2024
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	13/11/2024
3.	Republicação do Prospecto Preliminar	19/11/2024
4.	Início do Período de Reserva	21/11/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	09/12/2024
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Data do Procedimento de Alocação dos CRI	10/12/2024
7.	Divulgação do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10/12/2024
8.	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta Divulgação do Prospecto Definitivo	11/12/2024
9.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	13/12/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09/06/2025

⁽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.

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);

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A

<https://www.itaubba.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.”).

PARTICIPANTES ESPECIAIS

As seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, (“**Participantes Especiais**”):

(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, 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).

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” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, 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 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 366ª (trigésima sexagésima 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 ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRECEDE A 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 AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS PROSPECTOS A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 19 DO PROSPECTO PRELIMINAR, 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.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL DA CVM.

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.

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

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 AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 11 de dezembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

