

AVISO AO MERCADO

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

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Nos termos do disposto no parágrafo primeiro do artigo 57 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 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 (“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**”), vêm a público comunicar que, em 22 de janeiro de 2024, protocolou perante a CVM o pedido de registro de certificados de recebíveis imobiliários da 226ª (ducentésima vigésima sexta) emissão em até 3 (três) séries da Emissora (“**CRI**”), sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI (“**Oferta**” e “**Emissão**”, 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 Até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“**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, emitidas nos termos do “*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 (“**CCI**”) e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente).

A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser ajustada pela Emissora de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) CRI, no valor de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI (“**Opção de Lote Adicional**”), dos quais serão destinados a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado com o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores, a ser organizado pelos Coordenadores, para a definição, em conjunto com a Devedora, da taxa final de remuneração dos CRI (“**Procedimento de Bookbuilding**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 226ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“**Termo de Securitização**”).

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 artigo 26 da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais e investidores qualificados, assim definidos, respectivamente nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”), conforme previsto no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição, em 3 (Três) Séries, da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não estando sujeita à análise prévia da CVM.

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 <i>Roadshow</i>	23/01/2024
5.	Início do Período de Reserva	29/01/2024
6.	Encerramento do Período de Reserva	21/02/2024
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/02/2024
8.	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	23/02/2024
9.	Registro da Oferta pela CVM	26/02/2024
10.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	26/02/2024
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/02/2024
12.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	28/02/2024
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/08/2024

⁽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

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com os Coordenadores, a Emissora, a B3 ou com a CVM nos seguintes endereços:

- (i) **OPEA SECURITIZADORA S.A.:** <https://www.opeacecapital.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/sobrealfa/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 “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.”).

Nos termos do artigo 4º das “*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5 de 02 de janeiro de 2023*”, o CRI classifica-se como “Residencial”, “Concentrado”, “Apartamentos ou casas”, “Cédulas 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.

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 O PROSPECTO PRELIMINAR E 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.

São Paulo, 22 de janeiro de 2024



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

VBSO ADVOGADOS

COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

**TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN**