

COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DA 366ª (TRIGÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 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

(“Emissora” ou “Securizadora”)

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, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01228-200

no montante total de

R\$ 202.395.000,00

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

Nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 44**”), e das demais disposições legais aplicáveis 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**”) e **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**”), vêm a público comunicar que, em 10 de dezembro de 2024, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

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 01.228-200, 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).



Para mais informações sobre o Procedimento de *Bookbuilding*, veja o Termo de Securitização e o Prospecto Preliminar. Exceto quando especificamente definidos no presente Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição, em até 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 Preliminar**”).

RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*

Os Coordenadores organizaram o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do artigo 61, parágrafos 1º, 2º e 4º, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas previsto no Prospecto Preliminar, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão, observado que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida; **(ii)** a quantidade e volumes finais da emissão, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, a qual foi parcialmente exercida (conforme definido no Prospecto Preliminar); **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série da emissão; e **(iv)** a taxa final da Remuneração de cada Série dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais.

<p>Remuneração dos CRI</p>	<p>CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II do Termo de Securitização, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização (“Remuneração dos CRI Primeira Série”).</p> <p>CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série conforme definido no Termo de Securitização, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização (“Remuneração dos CRI Segunda Série”).</p> <p>CRI da Terceira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização (“Remuneração dos CRI Terceira Série”).</p>
<p>Quantidade de CRI</p>	<p>Serão emitidos 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 Primeira Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e nove) CRI da Segunda Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um) CRI da Terceira Série, observado que a quantidade de CRI alocada em cada uma das séries foi definida por meio de Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar) de acordo com a demanda de mercado apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
<p>Valor Total da Emissão</p>	<p>O Valor Total da Emissão será de R\$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão, sendo (i) R\$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) CRI da Primeira Série; (ii) R\$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) CRI da Segunda Série; e (iii) R\$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) CRI da Terceira Série, observado que os valores alocados em cada uma das séries foram definidos por meio de Sistema de Vasos Comunicantes de acordo com a demanda de mercado apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, já considerando o exercício parcial da Opção de Lote Adicional no âmbito da Oferta.</p>

Para mais informações sobre a remuneração dos CRI e das Notas Comerciais (conforme definido no Prospecto Preliminar), veja, respectivamente, a Seção “2. Principais Características da Oferta” e o item 10.1 da Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, do Prospecto Preliminar.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será também divulgado por meio do Anúncio de Início (conforme definido no Prospecto Preliminar), o qual será divulgado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

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 cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Preliminar, a Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta podem ser obtidas com os Coordenadores, a Emissora, a B3 ou com a CVM nos seguintes endereços:

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.italu.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” DESTA 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.

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.

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, 10 de dezembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

