

COMUNICADO AO MERCADO

DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA 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\$ 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

A Emissora, em conjunto com o **ITAÚ BBA ACESSORIA 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 **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 12 de dezembro de 2024, foi republicado o "**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**") originalmente divulgado em 11 de dezembro de 2024 no âmbito do pedido de registro de certificados de recebíveis imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora ("**CRI**"), de 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data de Emissão dos CRI, a serem ofertados publicamente, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**", "**Oferta**" e "**Emissão**", respectivamente), em conformidade com 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**").

A Emissora e os Coordenadores esclarecem que a divulgação do Prospecto Definitivo se dá única e exclusivamente em função da inclusão, nos Anexos D, E e F do Prospecto Definitivo das minutas: (i) do "**Segundo Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**" ("**Segundo Aditamento ao Termo de Emissão**"), celebrado em 12 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora; (ii) do "**Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural**", celebrado em 12 de dezembro de 2024 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("**Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI**"); e (iii) do "**Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**", celebrado em 12 de dezembro de 2024 entre a Emissora e



a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Segundo Aditamento ao Termo de Securitização” e, em conjunto com o Segundo Aditamento ao Termo de Emissão e o Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, os “Aditamentos”).

A celebração dos Aditamentos se deu única e exclusivamente a fim de corrigir erro material nas minutas, de modo a adequar as redações dos respectivos documentos que tratam da forma de cálculo da remuneração dos CRI da 3ª Série para fazer constar que os juros remuneratórios incidirão sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, tal como disposto no Prospecto Definitivo (“Correção”), não havendo, portanto, qualquer alteração, substancial ou não, nos termos e condições da Emissão e/ou da Oferta e sendo, inclusive, benéfica aos potenciais Investidores, razão pela qual não será aberto período de desistência.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Considerando que a republicação do Prospecto Definitivo se deu única e exclusivamente em razão da alteração da Correção, a Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI permanece inalterada, conforme abaixo:

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 Roadshow	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 Bookbuilding Data do Procedimento de Alocação dos CRI	10/12/2024
7.	Divulgação do Resultado do Procedimento de Bookbuilding	10/12/2024
8.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Divulgação do Prospecto Definitivo	11/12/2024
9.	Republicação do Prospecto Definitivo	12/12/2024
10.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	13/12/2024
11.	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

Maiores informações sobre a distribuição 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.bradescoobi.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 DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Os termos utilizados neste comunicado, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste comunicado, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto Definitivo.

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 COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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 DEFINITIVO, 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 DEFINITIVO.

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 DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

