

AVISO AO MERCADO

DA 518ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 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\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



LAVVI

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, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01228-200

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: N° BRRBRACRIXY2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: N° BRRBRACRIXZ9

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: N° BRRBRACRIY04

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

*Esta classificação foi realizada em 06 de outubro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações

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 a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“**Daycoval**”), o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira 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 CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Itaú BBA**”), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“**Banco Safra**”), e o **UBS BB CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 4º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo CEP 04538-132 inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**”), e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Daycoval, o Itaú BBA e o Safra, “**Coordenadores**”), vêm a público comunicar que, em 6 de outubro de 2025, foi protocolado perante a CVM o pedido de registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 518ª (quingentésima décima oitava) emissão em até 3 (três) séries (em conjunto, as “**Séries**”, e, individual e indistintamente, “**Série**”) da Emissora (“**CRI**”), sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II da Resolução CVM nº 160, de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2025 (“**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, e a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13, da Resolução da CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”), conforme previsto no “*Prospecto*”

Preliminar da Oferta Pública de Distribuição, em Até 3 (Três) Séries, da 518ª (quingentésima décima oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”), sendo certo que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado.

A quantidade de CRI alocada em cada Série e a existência de cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de acordo com o qual a quantidade de CRI emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, qual seja, 400.000 (quatrocentos mil) CRI (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas por meio do “*Termo da 3ª (Terceira) 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.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 61, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, para definição: (i) da quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, sendo que a soma da quantidade de CRI emitidas em cada série deve ser equivalente ao Valor Total da Emissão; (ii) do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das séries das Notas Comerciais poderá ser cancelada; e (iii) da remuneração aplicável aos CRI de cada série (e, consequentemente, da remuneração aplicável às Notas Comerciais de cada série) (“**Procedimento de Bookbuilding**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 518ª (quingentésima décima oitava) Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“**Termo de Securitização**”).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, não estando sujeita à análise prévia da CVM por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM com lastro em créditos devidos por devedor único que não se enquadre como EFRF, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

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 deste Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	06/10/2025
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	09/10/2025
3.	Início do Período de Reserva	13/10/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	28/10/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/10/2025
6.	Divulgação do Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/10/2025
7.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	31/10/2025
8.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	03/11/2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

- ⁽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 PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries, da 518ª (quingentésima décima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Lâmina da Oferta”), ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados.

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.opea.com.br/pt/> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 518ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Lavvi - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries, da 518ª (quingentésima décima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” e, então, clicar no documento desejado);
- **BANCO DAYCOVAL S.A.**
<https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas> (neste *website*, buscar a aba intitulada “CRI Lavvi” e selecionar o documento desejado);
- **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 SAFRA S.A.**
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI – Lavvi 2025”, e na sequência clicar no documento desejado);
- **UBS BB CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, clicar em “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. - 518ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e, então, 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 06/10/2025 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: 518ª”. 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 518ª (quingentésima décima oitava) 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” DA ANBIMA, EM VIGOR NESTA DATA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: “RESIDENCIAL”; (II) CONCENTRAÇÃO: “CONCENTRADO”; (III) TIPO DE SEGMENTO: “APARTAMENTO OU CASAS”; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES CRI 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 Prospecto Preliminar.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DISPENSA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR 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 SÃO 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 DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

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

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

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, 06 de outubro de 2025



COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

