

COMUNICADO AO MERCADO

DE RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DA 518ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA OITAVA) 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, São Paulo - SP

("Emissora" ou "Securizadora")

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: Nº BRRBRACRIX2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIXZ9

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: Nº 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 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 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 29 de outubro de 2025, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar) referente à Oferta, tendo sido definido o que segue:

Quantidade de Séries	Os CRI serão emitidos em 3 (três) séries, sendo os CRI da 1ª (primeira) série da Emissão denominados “ CRI da 1ª Série ”, os CRI da 2ª (segunda) série da Emissão denominados “ CRI da 2ª Série ” e os CRI da 3ª (terceira) série da Emissão denominados “ CRI da 3ª Série ”.
Remuneração dos CRI	CRI da 1ª 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 equivalentes a 101,00% (cento e um por cento) da variação acumulada da Taxa DI, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II do Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização. CRI da 2ª 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 correspondentes a 13,80% (treze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II do Termo de Securitização, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.3.1 do Termo de Securitização. CRI da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,8942% (sete inteiros e oito mil, novecentos e quarenta e dois 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 o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.4.1 do Termo de Securitização .
Quantidade de CRI	Serão emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, sendo (i) 257.981 (duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e oitenta e um) CRI da 1ª Série; (ii) 73.927 (setenta e três mil, novecentos e vinte e sete) CRI da 2ª Série; e (iii) 68.092 (sessenta e oito mil e noventa e dois) CRI da 3ª Série.
Valor Total da Emissão	O Valor Total da Emissão será de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões), na Data de Emissão, sendo (i) R\$ 257.981.000,00 (duzentos e cinquenta e sete milhões, novecentos e oitenta e um mil reais) correspondente aos CRI da 1ª Série; (ii) R\$ 73.927.000,00 (setenta e três milhões, novecentos e vinte e sete mil reais) correspondente aos CRI da 2ª Série; e (iii) R\$ 68.092.000,00 (sessenta e oito milhões e noventa e dois mil reais) correspondente aos CRI da 3ª Série.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Os termos utilizados neste “Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de Bookbuilding da 518ª (Quingentésima Décima Oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, Para Distribuição Pública, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“**Comunicado ao Mercado**”) que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no “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.”, celebrado, entre a Securitizadora 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, em 06 de outubro de 2025, conforme aditado em 30 de outubro de 2025, ou 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**”), conforme o caso.

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 deste papel sujeitas a alterações.

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 Créditos Imobiliários”, do Prospecto Preliminar.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Foram celebrados aditamentos aos documentos da Oferta, exclusivamente para a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme aplicável. O Prospecto Definitivo da Oferta e o Anúncio de Início, refletindo os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 31 de outubro de 2025, nos endereços e páginas da internet indicados abaixo. 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.oepa.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.”).

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

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 COMUNICADO 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.

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 ESTÃO 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, 30 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

