

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA 518ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 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, 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 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 BRRBRACRIX2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIXZ9

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIY04

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA S&P: "br.AA(sf)"*

*Esta classificação foi realizada em 31 de outubro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO, IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos dos artigos 13 e 76, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a Emissora, acima qualificada, 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 anônima, 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**"), comunicam, nesta data, o encerramento da oferta de distribuição pública de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da

518ª (quingentésima décima oitava) emissão, em 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, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de outubro de 2025, perfazendo o montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (i) 257.981 (duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e oitenta e um) CRI da primeira série (“**CRI 1ª Série**”), perfazendo o montante de R\$ 257.981.000,00 (duzentos e cinquenta e sete milhões, novecentos e oitenta e um mil reais); (ii) 73.927 (setenta e três mil, novecentos e vinte e sete) CRI da segunda série (“**CRI 2ª Série**”), perfazendo o montante de R\$ 73.927.000,00 (setenta e três milhões, novecentos e vinte e sete mil reais); e (iii) 68.092 (sessenta e oito mil e noventa e dois) CRI da terceira série (“**CRI 3ª Série**”), perfazendo o montante de R\$ 68.092.000,00 (sessenta e oito milhões e noventa e dois mil reais) (“**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 são destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas por meio do “*Termo da 3ª (Terceira) 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 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, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, conforme aditado, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Encerramento 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.*” (“**Anúncio de Encerramento**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 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.*” (“**Prospecto Definitivo**”).

As seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro foram convidadas a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação aos Investidores Qualificados (“**Participantes Especiais**”): (i) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (ii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iii) **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30; e (iv) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.

2. ESCRITURADOR

Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 1ª SÉRIE CONCEDIDO EM 31 DE OUTUBRO DE 2025 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/641.

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 2ª SÉRIE CONCEDIDO EM 31 DE OUTUBRO DE 2025 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/642.

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 3ª SÉRIE CONCEDIDO EM 31 DE OUTUBRO DE 2025 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/643.

4. DADOS FINAIS DE DISTRIBUIÇÃO

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo, nos termos do Anexo N da Resolução CVM 160:

CRI 1ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas naturais	923	67.455
Clubes de investimento	–	–
Fundos de investimento	1	250

CRI 1ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Entidades de previdência privada	–	–
Companhias seguradoras	–	–
Investidores estrangeiros	–	–
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	2	72.086
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	2	118.187
Demais instituições financeiras	–	–
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Demais pessoas jurídicas	1	3
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Total	929	257.981

CRI 2ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas naturais	1.065	63.877
Clubes de investimento	–	–
Fundos de investimento	–	–
Entidades de previdência privada	–	–
Companhias seguradoras	–	–
Investidores estrangeiros	–	–
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	1	10.000
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Demais instituições financeiras	–	–
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Demais pessoas jurídicas	1	50
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Total	1.067	73.927

CRI 3ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas naturais	343	19.549
Clubes de investimento	–	–
Fundos de investimento	–	–
Entidades de previdência privada	–	–
Companhias seguradoras	–	–
Investidores estrangeiros	–	–
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	1	5.000
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	1	43.543
Demais instituições financeiras	–	–
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Demais pessoas jurídicas	–	–
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	–	–
Total	345	68.092

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA DISPENSOU 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 ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO, 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 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 DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO DOS CRI DISTRIBUÍDOS.

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

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.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES, OS PARTICIPANTES ESPECIAIS OU COM A CVM.

A data deste Anúncio de Encerramento é 04 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



Safra

Investment Bank



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

