

COMUNICADO 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.

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

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

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIXY2

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

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 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 a reapresentação do “*Prospecto Preliminar 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.*” (“**Prospecto Preliminar**”), cuja versão original foi divulgada em 06 de outubro de 2025, sendo certo que a nova divulgação está sendo realizada antes do início do Período de Reserva (conforme definido no Prospecto Preliminar), exclusivamente para retificar o valor que consta na linha “*Dívida Líquida / Patrimônio Líquido*” do item “*Índices Financeiros da Devedora*”, constante da seção 12.4 do Prospecto Preliminar, de 3,40% para 3,55%.

Destacamos que o ajuste realizado, indicado acima, não caracteriza modificação dos termos e condições da Oferta e/ou prejuízo informacional aos investidores da Oferta, de modo que não há que se falar em abertura de prazo para desistência, considerando, ainda, que o Período de Reserva não foi iniciado até a presente data.

Tendo em vista a divulgação do presente comunicado e da nova versão do Prospecto Preliminar, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:



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 e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	06/10/2025
2.	Disponibilização deste Comunicado ao Mercado informando acerca da divulgação da nova versão do Prospecto Preliminar Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	07/10/2025
3.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	09/10/2025
4.	Início do Período de Reserva	13/10/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	28/10/2025
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/10/2025
7.	Divulgação do Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/10/2025
8.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	31/10/2025
9.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	03/11/2025
10.	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 DA NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR

Os investidores que desejarem obter exemplar da nova versão do Prospecto Preliminar, ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, 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.itaubba.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.”).

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 aviso, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto Preliminar.

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 DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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.

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, 07 de outubro de 2025



COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

