

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao “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” ou “Prospecto”).

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta lâmina, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

ALERTAS

Risco de:	☒ perda do principal.	Seção 4 do Prospecto
	☒ falta de liquidez.	Seção 4 do Prospecto
	☒ dificuldade de entendimento.	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.	

1. Elementos Essenciais da Oferta
Mais Informações

A. Valor mobiliário	☐ CRA / ☒ CRI.	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 518ª (quingentésima décima oitava).	Seção 2.1 do Prospecto
	Série: até 3 (três) séries.	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: OPEA SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 02.773.542/0001-22	Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) CRI		
b.1.1) Código de negociação proposto	☐ Código do Ativo. ☒ N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM.	N/A
b.1.2) Mercado de Negociação	☒ nome fantasia: B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3. ☐ não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.3) Quantidade ofertada – lote base	400.000 (quatrocentos mil).	Seção 2.5 do Prospecto
b.1.4) Preço	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2.6 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	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 definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de até 101% (cento e um por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração dos CRI da 1ª Série”, respectivamente). 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 definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre os itens (“i”) e (“ii”) a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/boletim-diario/boletim-diario-do-mercado/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2033 (DI1F33), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,1500% (mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano; ou (ii) até 13,8000% (treze inteiros e oito mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”). 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 a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que serão, em todo caso, correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> máximo de 0,1500% (mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou (ii) 7,6500% (sete inteiros e seis mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 3ª Série”).	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.6) Montante ofertado dos CRI (intervalo)	R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).	Seção 2.5 do Prospecto
b.1.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.1.8) Lote adicional	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 2.5 do Prospecto
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
c.1) Agente Fiduciário	Nome: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 36.113.876/0004-34	Seção 1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para aquisição das Notas Comerciais. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, por ela (ou por suas controladas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas), dos imóveis descritos no Anexo I ao Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Imóveis Destinação”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os Créditos Imobiliários são oriundos, em sua totalidade, de notas comerciais, emitidas 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”), com principal atividade no setor imobiliário, possuindo, dessa forma, demonstrações financeiras auditadas, nos termos da Seção 12.3 do Prospecto. As principais receitas da Devedora advêm da atividade de incorporação imobiliária, que constitui o único segmento de atuação operacional da Devedora, conforme divulgado nas suas demonstrações financeiras. As informações básicas sobre o devedor do lastro (incluindo o setor de atuação, tipo societário, demonstrações financeiras auditadas e indicadores financeiros ajustados pós captação) estão disponíveis no Prospecto.	Seção 12 do Prospecto
Existência de crédito não performedo	Não.	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	Com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora. Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160: (i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e (ii) em novembro 2021, a Devedora pré pagou um CRI emitido em 2019, correspondente à 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da RB Capital Securitizadora, lastreado em cédulas de crédito bancário devidos pela Devedora, com vencimento original em novembro de 2022, não havendo qualquer outro pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Adicionalmente, Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, a Devedora pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir projetos com sucesso.	☒ Maior ☐ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
A Devedora pode não ser capaz de atrair novos clientes, manter os atuais clientes, ou ainda expandir as vendas para os clientes atuais.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
A Devedora pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.	☒ Maior ☐ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
A impossibilidade da Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente seus negócios.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☐ Maior ☒ Menor ☐ Médio
A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e variações no preço de terrenos poderão elevar custos de vendas da Devedora ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☐ Maior ☒ Menor ☐ Médio

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	A Oferta consistirá na distribuição pública de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, com lastro nas Notas Comerciais, todos nominativos e escriturais, sob o rito de registro automático de distribuição.	Seção 2.1 do Prospecto
Vencimento/Prazo	<u>Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série:</u> observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2032 (“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série”). <u>Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série:</u> observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2035 (“Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”). <u>Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série:</u> observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2035 (“Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série”).	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	<u>Remuneração dos CRI da 1ª Série:</u> 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 definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de até 101% (cento e um por cento) da Taxa DI. <u>Remuneração dos CRI da 2ª Série:</u> 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 definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre os itens (“i”) e (“ii”) a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/boletim-diario/boletim-diario-do-mercado/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2033 (DI1F33), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,1500% (mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano; ou (ii) até 13,8000% (treze inteiros e oito mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. <u>Remuneração dos CRI da 3ª Série:</u> 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 a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que serão, em todo caso, correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> máximo de 0,1500% (mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou (ii) 7,6500% (sete inteiros e seis mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Amortização/Juros	<u>Amortização dos CRI da 1ª Série:</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série será amortizado na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série. <u>Amortização dos CRI da 2ª Série:</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 2ª Série, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de outubro de 2033, e o último pagamento devido na Data de Vencimento da 2ª Série, conforme datas previstas no Termo de Securitização. <u>Amortização dos CRI da 3ª Série:</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 3ª Série, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de outubro de 2033, e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série, conforme datas previstas no Termo de Securitização. <u>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série:</u> A Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga semestralmente, conforme cronograma constante do Anexo II do Termo de Securitização. <u>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série:</u> A Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga semestralmente, conforme cronograma constante do Anexo II do Termo de Securitização. <u>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série:</u> A Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga semestralmente, conforme cronograma constante do Anexo II do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Aproximadamente 4,73 anos calculado em 30 de setembro de 2025, em relação aos CRI da 1ª Série; Aproximadamente 5,46 anos calculado em 30 de setembro de 2025, em relação aos CRI da 2ª Série; Aproximadamente 6,63 anos calculado em 30 de setembro de 2025, em relação aos CRI da 3ª Série.	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, as quais estão descritas no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 (um) Dia Útil do final da oferta. ☒ Revenda ao público em geral após decorrido 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
	☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais (descrição das condições). ☐ Não há restrições à revenda.	
Formador de mercado	Não há. Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	Não há.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	A Devedora contratou a Standard & Poor's (" Agência de Classificação de Risco ") para a elaboração do relatório de classificação de risco (<i>rating</i>) para esta Emissão (" Classificação de Risco "), devendo ser atualizada anualmente, com base no encerramento de cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	A Agência de Classificação de Risco atribuiu, em 06 de outubro de 2025, o <i>rating preliminar</i> "brAA(sf)" aos CRI, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Classificação de Risco definitiva dos CRI, contemplando as características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgada no Prospecto Definitivo. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.o pea.com.br/pt/ Neste <i>website</i>, acessar "Emissões", "Ofertas em Andamento", no campo "Selecione a pesquisa" selecionar por "Emissão" e no campo "Pesquisar" inserir "518" e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em "VER +". Clicar em "Rating", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.	Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00.	Seção 2.6 do Prospecto
Como participar da oferta?	Mediante envio de intenção de investimento, na forma de reserva, durante o Período de Reserva, aos Coordenadores.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	O rateio será realizado entre os Investidores de forma proporcional ao montante de CRI de cada série indicado nas intenções de investimento, desconsideradas quaisquer frações dos CRI.	Seção 5.1 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio acordado.	Seção 5.1 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	• OPEA SECURITIZADORA S.A.: https://www.o pea.com.br/pt/ (neste <i>website</i>, 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 <i>website</i>, acessar “Produtos e Serviços” e 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 <i>website</i>, buscar a aba intitulada “CRI Lavvi” e selecionar o documento desejado); • ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste <i>website</i>, buscar “Lavvi”, e então selecionar o documento desejado);	Seção 16 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	• BANCO SAFRA S.A. https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste <i>website</i>, 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 <i>website</i>, 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 <i>website</i>, 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 de outubro de 2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e • B3: http://www.b3.com.br (neste <i>website</i>, 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 Prospecto).	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78; BANCO DAYCOVAL S.A. , inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59; BANCO SAFRA S.A. , inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28; UBS BB CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , inscrito no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.	Seção 16.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Os Coordenadores poderão convidar instituições financeiras, escolhidas em conjunto com a Devedora, mediante a celebração dos Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.	Capa do Prospecto.
Procedimento de colocação	☐ Melhores esforços. ☒ Garantia firme. ☐ Compromisso de subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	Entre os dias 13 de outubro de 2025 (inclusive) e 28 de outubro de 2025 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual a data da fixação de preços?	29 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de liquidação da oferta?	03 de novembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	03 de novembro de 2025.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A partir da data de liquidação ¹ .	Seção 7.1 do Prospecto

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI classificam-se como “Híbrido”, “Concentrado”, “Apartamentos ou Casas”, “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS CRI ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO 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.



¹ Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.