

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 226ª emissão de CRIs da Opea (Risco Lavvi)

22 de janeiro de 2024

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 226ª emissão de CRIs da **Opea Securitizadora** serão lastreadas pela 1ª emissão de notas comerciais devidas pela Lavvi e representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating preliminar 'brAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à operação.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, cuja única devedora é a Lavvi. Entendemos que as notas comerciais têm a mesma senioridade de uma dívida *senior unsecured* da Lavvi.

ANALISTA PRINCIPAL

Andreza Aguiar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguiar@spglobal.com
[@spglobal.com](https://www.linkedin.com/in/andrezaaguiar)

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes@spglobal.com
[@spglobal.com](https://www.linkedin.com/in/marcusfernandes)

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Antonio Zellek
Cidade do México
52 (55) 5081-4484
antonio.zellek@spglobal.com
[@spglobal.com](https://www.linkedin.com/in/antoniozellek)

CRI

226ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.



Devedora:
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.



Rating

Montante da emissão



até
R\$ 240
milhões*



Ativo lastro:
1ª Emissão de Notas Comerciais

brAA (sf) preliminar

Instrumento	Taxa de juros ¹	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 226ª emissão de CRIs	Taxa DI + até 1,00% ao ano	5	 Uma parcela no vencimento final da operação
2ª série da 226ª emissão de CRIs	Até 110,5% da Taxa DI ao ano	5	 Uma parcela no vencimento final da operação
3ª série da 226ª emissão de CRIs	Taxa DI (fixa ²) + 1,00% ou 11,40% ao ano	6	 Uma parcela no vencimento final da operação

*O montante total da emissão pode ser elevado em até 20% por meio da emissão de lote adicional.

1. O pagamento dos juros será trimestral para todas as séries e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

2. Taxa DI do contrato futuro com vencimento em Janeiro de 2029.

Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 22 de janeiro de 2024 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 226ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Opea Securitizadora S.A.**

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., listada no Novo Mercado da B3, é uma incorporadora e construtora de imóveis residenciais e não residenciais de médio, médio-alto e alto padrão na capital paulista, cidade responsável por 9% do PIB do Brasil. A empresa deve atingir R\$ 1,5 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV) de lançamentos (participação própria) em 2023 e cerca de R\$ 2 bilhões em 2024, nos segmentos de baixo, médio e alto padrão. A Lavvi lançará empreendimentos de baixo padrão por meio de sua nova marca Novvo, focada no programa governamental Minha Casa Minha Vida (MCMV). A nova marca, também focada na cidade de São Paulo, foi criada em junho de 2023 e concluiu seu primeiro lançamento no quarto trimestre de 2023. Para mais informações, consulte o comunicado à imprensa na seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

O montante total da emissão será de R\$ 200 milhões inicialmente, em um sistema de vasos comunicantes, podendo ser elevado em até 20% por meio da emissão de lote adicional.

O instrumento será lastreado por notas comerciais devidas pela Lavvi e representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating preliminar baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, a qual reflete a qualidade de crédito do Lavvi como devedora. Entendemos que as notas comerciais possuem a mesma senioridade de uma dívida *senior unsecured* da empresa.

Consideramos que a transação é elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) são mitigados pela estrutura da transação. Além disso, não há exposição aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das notas comerciais e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Lavvi de arcar com os pagamentos de despesas da transação e eventuais impostos sobre as notas comerciais. Dessa forma, o rating preliminar baseia-se na qualidade de crédito da Lavvi e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das notas comerciais que lastreiam a operação ou da Lavvi.

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.			
Instrumento	De	Para	Vencimento Legal Final
1ª série da 226ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
2ª série da 226ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
3ª série da 226ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA (sf) preliminar*	6 anos após a emissão

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.

Artigo

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- [Rating 'brAA' atribuído à Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.: perspectiva estável](#), 22 de janeiro de 2024.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflète uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZAÇÃO, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.