

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora e para os fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais – Oferta Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Esta lâmina contém informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.

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

ALERTAS

Risco de	[x] perda do principal	Seção 4
	[x] falta de liquidez	Seção 4
	[x] dificuldade de entendimento	Seção 4
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	CRI	Seção 2.1
a.1) Emissão e série	223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão de CRI, em série única, da Opea Securitizadora S.A..	Seção 2.1
a.2) Ofertante/Emissor	OPEA SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22	Seção 2.2
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIKU7	Seção 2.6
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Seção 2.3
b.3) Quantidade ofertada – lote base	140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) CRI	Seção 2.6
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (um mil reais)	Seção 2.6
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	IPCA+10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) a.a.	Seção 2.6
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais)	Seção 2.5
b.7) Lote suplementar	Não	Seção 2.6
b.8) Lote adicional	Não	Seção 2.6
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	Seção 3.5

C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.	Capa

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão dos CRI serão exclusiva e integralmente destinados, até a data de vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro, para construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, a serem desenvolvidos nos respectivos imóveis ("Empreendimentos Imobiliários Adicionais" e, quando em conjunto com o Empreendimento Imobiliário, denominados como "Empreendimentos Imobiliários"), dentre os quais está incluído empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário"), desenvolvido no Imóvel (conforme definido no Prospecto), sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do Imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel, pela Devedora ou pela TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.884.828/0001-61 ("SPE Tapiriri"), conforme o caso ("Destinação Obra" e "Destinação dos Recursos").</p> <p>Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de despesas realizadas anteriormente à data de emissão das Debêntures.</p>	Seção 3.2

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	
Principais informações sobre o lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Debêntures, emitidas pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, (" <u>Devedora</u> "), na qualidade de devedora responsável por 100% (cem por cento) do lastro. As demonstrações financeiras auditadas, bem como os indicadores financeiros ajustados pós captação de recursos por meio da Oferta, estão disponíveis para consulta no Prospecto.	Seção 12
Existência de crédito não performado	N/A	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Devedora emitiu as Debêntures 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

	<p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, 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.</p> <p>Ainda, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento dos títulos de dívida especificados na seção 10.6 do Prospecto.</p>	
--	---	--

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
O Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Devedora e, conseqüentemente às Garantias, o que, por conseqüência, poderá afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI em cenário de excussão das Garantias.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
O recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
A Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária foram celebradas sob condição suspensiva (conforme prevista no Prospecto), e a Alienação Fiduciária de Imóvel foi celebrada como alienação fiduciária de propriedade superveniente, uma vez que os respectivos bens e direitos estão onerados em garantia de outra dívida.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseqüência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da (i) Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	Seção 2.1
Vencimento/Prazo	26 de novembro de 2029	Seção 2.6
Remuneração	IPCA+10,50% a.a.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizados dos CRI será pago mensalmente até a Data de Vencimento dos CRI.	Seção 2.6
Duration	Os CRI tem <i>duration</i> de, aproximadamente, 2,59 anos, com base na Data de Emissão.	Seção 17

Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim	Seção 10.9
Condições de recompra antecipada	A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo") ou amortizar parcialmente as Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").	Seção 10.9
Condições de vencimento antecipado	Poderá ocorrer o vencimento antecipado na ocorrência dos eventos de inadimplemento das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, consequentemente dos CRI, e descritos no Prospecto.	Seção 10.9
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1
Formador de mercado	Não haverá formador de mercado na Oferta.	Seção 8.6

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóvel	Foi constituída alienação fiduciária de determinados lotes decorrentes do Imóvel, sob a modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças.	Seção 10.1
Alienação Fiduciária de Quotas	Foi constituída, sob condição suspensiva, alienação fiduciária de quotas da SPE Tapiriri, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças.	Seção 10.1
Cessão Fiduciária	Foi constituída, sob condição suspensiva, cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta de direitos creditórios decorrente das vendas presentes e futuras de lotes do Empreendimento Imobiliário; e das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, cujo objeto será o respectivo lote garantidor dos direitos creditório, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças.	Seção 10.1
Fiança	Foi constituída garantia fidejussória na forma de fiança outorgada pela SPE Tapiriri e pessoas físicas sócios da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.	Seção 10.1
Fundo de Reserva	Foi constituído fundo de reserva, em montante total de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), os quais deverão permanecer retidos na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, e poderão ser utilizados pela Emissora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.	Seção 10.1
Fundo de Obras	Foi constituído fundo de obras em montante equivalente a R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), com recursos decorrentes da integralização dos CRI, os quais serão retidos na Conta Centralizadora e liberados à Emissora de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.	Seção 10.1

Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não haverá	Seção 2.6
Classificação de Risco	Não haverá	Seção 2.6

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (um mil reais)	Seção 8.8
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão participar da Oferta mediante o envio ao Coordenador Líder e/ou às Instituições Participantes, conforme o caso, das ordens de subscrições dos Investidores.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	O rateio será operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	O resultado será informado ao Investidor após o início da distribuição, através do endereço eletrônico ou por telefone.	Seção 8.5
O ofertante pode desistir da oferta?	A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF para pessoa jurídica e isentos para pessoa física. Podem ser tributados, conforme regras específicas, dependendo do investidor.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Emissora: https://www.opeakapital.com/ (neste website, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento" e em seguida localizar o documento desejado).</p> <p>Coordenador Líder: https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas (neste website, acessar "Ofertas Públicas Ativas" e selecionar os documentos desejados).</p> <p>B3: http://www.b3.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Opea Securitizadora S/A", buscar no campo "Emissão" 223ª emissão e, em seguida, localizar o documento desejado).</p>	

	<p>CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Daycoval S.A.	Seção 2.1.
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da Oferta.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços / <input type="checkbox"/> Garantia Firme / <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 2.1

Calendário

Qual o período de reservas?	N/A	Seção 8
Qual a data da fixação de preços?	24 de novembro de 2023	Seção 5
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até 13 de dezembro de 2023	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	Até 15 de dezembro de 2023	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta	Seção 5
Quando poderei negociar?	Em 1 dia útil após o encerramento da Oferta	Seção 5