



## LÂMINA DA OFERTA

Conteúdo da lâmina da oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora conforme art. 23 da Resolução nº 160 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 13 de julho de 2023 (“Resolução CVM 160”).

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE 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
	X	falta de liquidez
	[ ]	dificuldade de entendimento
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 Capa
a.1) Emissão e série	335 <sup>a</sup> , série única	Seção Capa
a.2) Ofertante/Emissor	Opea Securitizadora S.A.	Seção Capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	ISIN: BRRBRACRIQ12	Seção Capa
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3	Seção Capa
b.3) Quantidade ofertada - lote base	78.000 CRI	Seção Capa
b.4) Preço unitário	R\$ 1.000,00	Seção Capa
b.5) Taxa de remuneração	Juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual	Seção Capa



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
	ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis.	
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4)	R\$ 78.000.000,00	Seção Capa
b.7) Lote suplementar	Não aplicável	N/A
b.8) Lote adicional	Não aplicável	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não aplicável	N/A
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0004-34	Seção Capa

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização do <i>“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”</i> (“Termo de Emissão” e “Notas Comerciais”), emitidas pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ nº 14.785.152/0001-51 (“Devedora”), no valor total de R\$ 78.000.000,00.</p> <p>Nos termos das Notas Comerciais, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou de empresas coligadas ou controladas pela Devedora (“Empreendimentos Alvos”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.</p>	Seção 3 do Prospecto



### 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Mais informações

#### INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO

<b>Tipo de Lastro</b>	Concentrado na Devedora	Seção 2.1 do Prospecto
<b>Principais informações sobre o lastro</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são lastreados na CCI, emitida pela Emissora, representativa dos créditos decorrentes das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora.	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Existência de crédito não performado</b>	Não.	Seção 2 do Prospecto
<b>Informações estatísticas sobre inadimplementos</b>	A Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.	Seção 10.6 do Prospecto

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
---	---------------	--------------------

1. O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetá-la adversamente.

- Maior  
 Média  
 Menor

- Maior  
 Médio  
 Menor

2. Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

- Maior  
 Média  
 Menor

- Maior  
 Médio  
 Menor

3. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos à Devedora ou a seus administradores e a eventual indisponibilidade da Devedora para fornecer garantias ou depósitos judiciais necessários em processos pendentes podem causar efeitos adversos para a Devedora.

- Maior  
 Média  
 Menor

- Maior  
 Médio  
 Menor



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
4. Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar a sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, nos afetar adversamente.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. As atuais apólices de seguro da Devedora podem não ser suficientes para protegê-la contra perdas substanciais.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		
<b>Principais características</b>	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados nas Notas Comerciais emitidas pela Devedora	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Vencimento/Prazo</b>	29 de outubro de 2030 / 2.210 dias contados da data da emissão	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Juros Remuneratórios</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ( <a href="http://www.b3.com.br/pt_br">http://www.b3.com.br/pt_br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos.	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Amortização/Juros</b>	Amortização do Valor Nominal Unitário e os Juros Remuneratórios serão pagos de forma mensal, de acordo com tabela constante no Anexo II do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
<b>Duration</b>	4,11 anos	N/A
<b>Possibilidade de resgate antecipado compulsório</b>	A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI em caso de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado das Notas Comerciais	Seções 2.6 e 8.1 do Prospecto
<b>Condições de recompra antecipada</b>	Não aplicável.	N/A
<b>Condições de vencimento antecipado</b>	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 7 do Termo de Emissão, e, consequentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Restrições à livre negociação</b>	Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto
<b>Formador de mercado</b>	Não há.	
Garantias (se houver)		
<b>Garantia 1</b>	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas, conforme o disposto no Termo de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Garantia 2</b>	Não há	N/A
Classificação de risco (se houver)		
<b>Agência de Classificação de Risco</b>	Não há	N/A
<b>Classificação de Risco</b>	Não há	N/A



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	Investidores Qualificados	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há	N/A
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão realizar ordem de investimento ou preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	O resultado do rateio será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora ou da Devedora; (ii) e ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF; ISS; CSLL; PIS; COFINS; e IOF/TVM a depender das circunstâncias específicas do investidor	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<u>Emissora:</u> <a href="https://app.opeacapital.com/pt/emissoes">https://app.opeacapital.com/pt/emissoes</a> (neste website, acessar a opção “Visualizar” referente à “Emissão - Série” 335-1). <u>Coordenador Líder:</u> <a href="https://brpartners.com.br/pt-BR/transactions/public-offering/">https://brpartners.com.br/pt-BR/transactions/public-offering/</a> (neste website, acessar “Ofertas Públicas Resolução CVM 160”, clicar em “2024” e, em seguida, em “335ª (trecentésima trigésima quinta) Emissão, Série Única, da Opea Securitizadora S.A.”).	



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
	<p><b>B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3:</b>  <a href="https://www.b3.com.br">https://www.b3.com.br</a> (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.).</p> <p><b>CVM:</b> <a href="http://www.sistemas.cvm.gov.br">www.sistemas.cvm.gov.br</a> (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, no campo de filtro “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “Opea Securitizadora S.A.”, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com informações da Oferta, os documentos estarão ao final da página).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão participar da Oferta, a convite do Coordenador Líder, a seu critério e por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
<b>CALENDÁRIO</b>		
Qual o período de reservas?	De 14 de outubro de 2024 a 28 de outubro de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	29 de outubro de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
<b>CALENDÁRIO</b>		
Qual a data da liquidação da oferta?	A partir de 31 de outubro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Não aplicável	N/A
Quando poderei negociar?	Entre investidores profissionais e qualificados, a qualquer tempo a partir subscrição e integralização dos CRI. Entre investidores em geral, após (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto



#### COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

