



## 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  | <input checked="" type="checkbox"/>  | perda do principal          |
|   | <input checked="" type="checkbox"/>  | falta de liquidez           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/>  | 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  |
|---|---|-------------------|
| <b>A. Valor Mobiliário</b>                  | Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).                | Capa do Prospecto |
| <b>a.1) Emissão e série</b>                 | 265 <sup>a</sup> , 1 <sup>a</sup> série.                        | Capa do Prospecto |
| <b>a.2) Ofertante/Emissora</b>              | Opea Securitizadora S.A.  | Capa do Prospecto |
| <b>B. Oferta</b>                            |   |                   |
| <b>b.1) Código de negociação proposto</b>   | ISIN: BRRBRACRIN49.   | Capa do Prospecto |
| <b>b.2) Mercado de negociação</b>           | B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.                    | Capa do Prospecto |
| <b>b.3) Quantidade ofertada - lote base</b> | 100.000 CRI, observada a possibilidade de distribuição parcial. | Capa do Prospecto |



| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA   |   | Mais informações  |
|---|---|-------------------|
| <b>b.4) Preço unitário</b>  | R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI.   | Capa do Prospecto |
| <b>b.5) Taxa de remuneração</b>   | 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 ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros 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, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. | Capa do Prospecto |
| <b>b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4)</b>                                 | R\$ 100.000.000,00, observada a possibilidade de distribuição parcial.  | Capa do Prospecto |
| <b>b.7) Lote suplementar</b>  | Não haverá.   | N/A               |
| <b>b.8) Lote adicional</b>  | Não haverá.   | N/A               |
| <b>b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?</b> | Não.  | N/A               |
| <b>C. Outras informações</b>  |   |                   |
| <b>c.3 Agente Fiduciário</b>  | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0004-34   | Capa do Prospecto |



| 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 pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do “<i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.</i>” (“<u>Termo de Emissão</u>” e “<u>Notas Comerciais</u>”), emitidas pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ n° 14.785.152/0001-51 (“<u>Devedora</u>”), no valor total de R\$ 100.000.000,00.</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 controladas pela Devedora (“<u>Empreendimentos Alvos</u>”), 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                                     |  |                         |
| Tipo de Lastro   | Concentrado na Devedora.   | Seção 2.1 do Prospecto  |
| Principais informações sobre o lastro                          | 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  |
| Existência de crédito não performado                           | Não.   | Seção 2 do Prospecto    |
| Informações estatísticas sobre inadimplementos                 | 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.  | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> 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.   | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> 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.   | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><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) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados nas Notas Comerciais emitidas pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliárias S.A. | Seção 2.6 do Prospecto |
| Vencimento/Prazo                                   | Os CRI terão prazo de 2.562 (dois mil e quinhentos e sessenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento o dia 27 de março de 2031.  | Seção 2.6 do Prospecto |



| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO |   | Mais informações              |
|--|---|-------------------------------|
| Juros Remuneratórios                               | Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, 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, <i>over extra-grupo</i> , 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 2,00% (dois inteiros 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, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. | Seção 2.6 do Prospecto        |
| Amortização/Juros                                  | Amortização do Valor Nominal Unitário e os Juros Remuneratórios serão pagos, de acordo com tabela constante no Anexo II do Termo de Securitização.  | Seção 2.6 do Prospecto        |
| Duration   | 3,4 anos  | N/A                           |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório    | 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 |
| Condições de recompra antecipada                   | Não aplicável.  | N/A                           |
| Condições de vencimento antecipado                 | 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        |
| Restrições à livre negociação                      | Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta.   | Seção 7.1 do Prospecto        |



| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO |   | Mais informações       |
|--|---|------------------------|
| Formador de mercado                                | Não há.   |                        |
| <b>Garantias (se houver)</b>                       |   |                        |
| Garantia 1   | 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, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, conforme o disposto no Termo de Emissão. | Seção 2.6 do Prospecto |
| Garantia 2   | Não há.   | N/A                    |
| <b>Classificação de risco (se houver)</b>          |   |                        |
| Agência de Classificação de Risco                  | Não há.   | N/A                    |
| Classificação de Risco                             | Não há.   | N/A                    |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA                   |   | Mais informações       |
|--|---|------------------------|
| <b>Participação na oferta</b>  |   |                        |
| 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 mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta sendo que a assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta fica dispensada para os investidores | Seção 8.5 do Prospecto |



| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA  |  | Mais informações       |
|---|--|------------------------|
|   | que sejam considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM.  |                        |
| Como será feito o rateio?   | Proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.  | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio?   | O resultado do Procedimento de Alociação, bem como o rateio, se houver, será divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis quando da divulgação do Prospecto Definitivo.  | Seção 8.5 do Prospecto |
| 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), nos termos lá previstos.   | 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   | <p><b>Emissora:</b> <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” 265-1)</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/">https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/</a> (neste website, acessar “Ofertas Públicas Resolução CVM 160”, clicar em “2024” e clicar em “265ª (ducentésima sexagésima quinta) Emissão, 1ª (Primeira) Série, da Opea Securitizadora S.A.”)</p> <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</p> |                        |



| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA |   | Mais informações       |
|--|---|------------------------|
|  | <p>sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 265ª 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> |                        |
| <b>Quem são os coordenadores da oferta?</b>                | BR Partners Banco de Investimento S.A.  | Capa do Prospecto      |
| <b>Outras instituições participantes da distribuição</b>   | 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 |
| <b>Procedimento de colocação</b>                           | Melhores esforços   | Seção 8.4 do Prospecto |
| CALENDÁRIO   |   |                        |
| <b>Qual o período de reservas?</b>                         | Não aplicável.  | N/A                    |
| <b>Qual a data da fixação de preços?</b>                   | Não aplicável.  | N/A                    |
| <b>Qual a data de divulgação do resultado do rateio?</b>   | Não aplicável.  | N/A                    |
| <b>Qual a data da liquidação da oferta?</b>                | A partir de 28 de março de 2024.  | Seção 5.1 do Prospecto |
| <b>Quando receberei a confirmação da compra?</b>           | Não aplicável.  | Seção 5.1 do Prospecto |



| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA |  | Mais informações       |
|--|--|------------------------|
| <b>Quando poderei negociar?</b>                            | Entre investidores profissionais e qualificados, a qualquer tempo. Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta. | Seção 5.1 do Prospecto |



#### COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

