



LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA, DA 489^a (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477, CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000 - São Paulo - SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS CEDIDOS POR EMPRESAS PERTENCENTES AO GRUPO ECONÔMICO E DETERMINADOS PARCEIROS COMERCIAIS DA:



URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia aberta - CVM nº 25437 - CNPJ 10.571.175/0001-02
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar (cj. 01), bairro Estoril, CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

SENDO ELAS:

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.; URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 7 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 15 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 16 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 26 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 36 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 39 LOTEAMENTOS LTDA.; EMPREENDIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.; e ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 489^a (Quadringtonésima Octogésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados, cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico e determinado parceiro comercial da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.” (“Prospecto Preliminar”).

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO NO CAMPO “DESCRÍCIONES ADICIONAIS” DO ATIVO JUNTO A B3.

Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Híbridos”, “Pulverizados”, “Loteamento”, “Compromisso de Compra e Venda”.)

Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Preliminar. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa aos fatores de risco.



ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto Preliminar
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto Preliminar, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	<input checked="" type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	Emissão: 489 ^a (quadringtonésima octogésima nona). Classe: em 2 (duas) classes, sendo uma classe sênior em série única, “ <u>CRI Seniores</u> ”, e uma subordinada sem divisão em subclasses, quando necessário tratada como “ <u>CRI Subordinados</u> ”.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: Opea Securitizadora S.A. (“ <u>Emissora</u> ”). CNPJ: 02.773.542/0001-22	Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
B. Oferta		
b.1) CRI Seniores		
b.1.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> Código do Ativo <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	N/A
b.1.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.1.3) Quantidade ofertada - lote base	74.865.000 (setenta e quatro milhões e oitocentos e sessenta e cinco mil) CRI Seniores	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.1.4) Preço (intervalo)	R\$ 1,00.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Os CRI Seniores farão jus a juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de Precificação, em até 1 (um) Dia Útil de antecedência à data da primeira integralização dos CRI, que será correspondente ao maior entre (a) o <i>spread</i> de 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) os juros aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, tipo B, com vencimento em 2030 (NTN-B 30), a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
	(http://www.anbima.com.br) referentes ao dia anterior ao dia em que for conduzido o Procedimento de Precificação, acrescidos do <i>spread</i> de 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa final a ser considerada será prevista no Aditamento ao Termo de Securitização e será exercida de acordo com a fórmula prevista no Prospecto Preliminar.	
b.1.6) Montante ofertado dos CRI Seniores (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 74.865.000,00 (setenta e quatro milhões e oitocentos e sessenta e cinco mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.1.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.1.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
b.2) CRI Subordinados		
b.2.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> Código do Ativo <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	N/A
b.2.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2.3) Quantidade ofertada - lote base	24.955.000 (vinte e quatro milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil) CRI Subordinados.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2.4) Preço (intervalo)	R\$ 1,00	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2.5) Taxa de remuneração (intervalo)	9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2.6) Montante ofertado dos CRI Subordinados (=b.2.3*b.2.4) (intervalo)	R\$ 24.955.000,00 (vinte e quatro milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.2.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

[Mais informações](#)

C. Outras informações

c.3 Agente Fiduciário	Nome: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88.	Capa do Prospecto Preliminar
-----------------------	---	------------------------------

2. PROPÓSITO DA OFERTA

[Mais informações](#)

Qual será a destinação dos recursos da oferta?

Pela Emissora: serão utilizados pela Emissora para aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, mediante o pagamento às Cedentes do Preço da Cessão.

Pelas Cedentes: serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento das suas atividades, conforme previsto em seus respectivos objetos sociais, bem como para a recomposição de caixa das Cedentes e distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos aplicáveis, diretamente ou por meio de sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

Seção 3.1 do Prospecto Preliminar

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

[Mais informações](#)

Informações sobre o lastro

Tipo de Lastro	Pulverizado.	Seção 10.3 do Prospecto Preliminar														
Principais informações sobre o lastro	<p>O lastro é composto por Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de Instrumentos de Venda e Compra de Lotes, celebrados com seus respectivos Devedores, nos seguintes empreendimentos: Bem Viver Prudente, Smart Urba Ribeirão, Smart Urba Dunlop, Estilo Urba Uberaba, Jardim São Roque, Residencial Elvira, Smart Urba Reserva, Smart Urba Esmeraldas, Parque Vitória, Porto Ville, Recanto do Moinho e Reserva Floratta, comercializados pelas Cedentes e, em caso de Substituição de Direitos Creditórios Imobiliários ou revenda após Dação em Pagamento, devem ser observados os respectivos Critérios de Elegibilidade.</p> <p>A concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão é pulverizada, sendo certo que nenhum Devedor representa 10% (dez por cento) dos ativos que compõem os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos.</p> <p>Conforme quadro abaixo, a concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários por Devedor é como segue:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% de Concentração por Devedor</th> </tr> <tr> <th>Quantidade de Devedores</th> <th>Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>Superior a 5,92%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Igual a 5,92%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Igual a 0,65%</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Entre 29% e 54%</td> </tr> <tr> <td>753</td> <td>Abaixo de 29%</td> </tr> </tbody> </table>	% de Concentração por Devedor		Quantidade de Devedores	Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários	0	Superior a 5,92%	1	Igual a 5,92%	1	Igual a 0,65%	12	Entre 29% e 54%	753	Abaixo de 29%	Seção 10.3 e 11.1 do Prospecto Preliminar
% de Concentração por Devedor																
Quantidade de Devedores	Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários															
0	Superior a 5,92%															
1	Igual a 5,92%															
1	Igual a 0,65%															
12	Entre 29% e 54%															
753	Abaixo de 29%															



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

[Mais informações](#)

Informações sobre o lastro

As Cedentes são dedicadas ao desenvolvimento imobiliário urbano, especialistas em loteamentos abertos, fechados e condomínios residenciais, para público de média e baixa renda, desenvolvidos em localizações em vetores de crescimento das cidades; os terrenos contam com projetos paisagísticos em toda a sua extensão.

Cedente	CNPJ	Tipo Societário	Empreendimento	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Urba	10.571.175/0001-02	Sociedade anônima	Bem Viver Prudente	52,06%
Urba 5	36.525.003/0001-96	Sociedade limitada	Smart Urba Ribeirão	1,56%
Urba 7	42.144.641/0001-60	Sociedade limitada	Smart Urba Dunlop	10,40%
Urba 8	42.428.440/0001-94	Sociedade limitada	Estilo Urba Uberaba	1,02%
Urba 10	44.507.888/0001-29	Sociedade limitada	Recanto do Moinho	1,96%
Urba 15	42.620.780/0001-12	Sociedade limitada	Jardim São Roque	0,43%
Urba 16	44.621.516/0001-29	Sociedade limitada	Monte Mor Ipê Amarelo	0,95%
Urba 21	45.024.923/0001-11	Sociedade limitada	Monte Mor Ipê Branco	0,43%
Urba 26	46.616.684/0001-51	Sociedade limitada	Residencial Elvira	4,01%
Urba 36	47.540.940/0001-37	Sociedade limitada	Smart Urba Reserva	11,20%
Urba 39	47.541.122/0001-59	Sociedade limitada	Smart Urba Esmeraldas	7,90%
Bairro Vitoria SPE	36.808.430/0001-81	Sociedade anônima	Reserva Floratta	2,34%
Altos do Moinho SPE	44.339.502/0001-17	Sociedade limitada	Parque Vitoria	5,63%

A tabela abaixo apresenta o percentual dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos com relação à cada Empreendimento:

Empreendimento	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Bem Viver Prudente	4,37%
Smart Urba Ribeirão	47,69%
Smart Urba Dunlop	1,56%
Estilo Urba Uberaba	10,40%
Recanto do Moinho	1,55%
Jardim São Roque	1,96%
Porto Ville	1,38%
Residencial Elvira	4,01%
Smart Urba Reserva	11,20%
Smart Urba Esmeraldas	7,90%
Reserva Floratta	2,34%
Parque Vitoria	5,64%

Existência de crédito não performado

Sim, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários lastro dos CRI decorrem de Instrumentos de Venda e Compra de Lote, celebrados pelas Cedentes com seus respectivos Devedores, referentes à comercialização de Lotes em Empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes, os quais, por sua vez, até a presente data, não foram entregues aos respectivos Devedores.

Seção 11 do Prospecto Preliminar

Informações estatísticas sobre inadimplementos

As informações relacionadas à inadimplência dos últimos 3 (três) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários, podem ser observadas utilizando a metodologia e análise da divisão do saldo inadimplente dos contratos pelo saldo total a receber.

Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:

% Inadimplemento		
Ano	Créditos de Mesma Natureza	Créditos das Cedentes
2022	2,62%	1,58%
2023	1,87%	1,40%
2024	1,82%	1,42%

Seção 10.6 do Prospecto Preliminar



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. As Cedentes estão expostas a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), loteamento, condomínio de lotes, construção e venda de imóveis prontos e em construção.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
2. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e as Cedentes podem perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade das Cedentes de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. As atividades das Cedentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Serão emitidos 99.820.000 (noventa e nove milhões e oitocentos e vinte mil) CRI, em classes sênior e subordinada, da 489ª emissão da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários, decorrentes de instrumentos de venda e compra de lotes de Empreendimentos das Cedentes, conforme artigo 2º, “v” e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60.	Capa e Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	<p>Os CRI Seniores terão prazo de vencimento de 3.220 (três mil e duzentos e vinte) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, 17 de julho de 2034, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.</p> <p>Os CRI Subordinados terão prazo de vencimento de 6.505 (seis mil e quinhentos e cinco) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de julho de 2043, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Remuneração	<p>CRI Sênior: Os CRI Seniores farão jus a juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de Precificação, em até 1 (um) Dia Útil de antecedência à data da primeira integralização dos CRI, que será correspondente ao maior entre (a) o <i>spread</i> de 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) os juros aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, tipo B, com vencimento em 2030 (NTN-B 30), a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) referentes ao dia anterior ao dia em que for conduzido o Procedimento de Precificação, acrescidos do <i>spread</i> de 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa final a ser considerada será prevista no Aditamento ao Termo de Securitização e será exercida de acordo com a fórmula prevista no Prospecto Preliminar.</p> <p>CRI Subordinado: 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial e Resgate Antecipado Compulsório Total, quando aplicável, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado na seguinte forma: (i) os CRI Seniores serão amortizados a contar da primeira Data de Integralização, nas datas e taxas de amortização indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização; (ii) os CRI Subordinados serão amortizados a contar da Data de Vencimento dos CRI Seniores, nas datas de pagamento indicadas no Anexo II ao Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Duration	<p>CRI Seniores: aproximadamente 3,84 anos, na data base de 01 de outubro de 2025, considerando as datas de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização.</p> <p>CRI Subordinados: aproximadamente 11,69 anos, na data base de 01 de outubro de 2025, considerando as datas de pagamento previstas no Anexo II do Termo de Securitização.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Recompra Compulsória Total, Recompra Compulsória Parcial, Recompra Facultativa, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total.	Seção 10.9 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	Haverá Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Condições de vencimento antecipado	Trata-se dos Eventos de Recompra Compulsória Total dos Direitos Creditórios Imobiliários.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados, no dia útil seguinte à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda. 	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Formador de mercado	Nos termos do artigo 4º, inciso II e do artigo 6º, do Capítulo III, Seção II, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e às Cedentes, 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. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Os Direitos Creditórios Imobiliários podem contar com Seguro, conforme previstos nos Instrumentos de Venda e Compra de Lote.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Garantia 2	Os Direitos Creditórios Imobiliários poderão contar com garantia de Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote, desde que estejam atendidas cumulativamente as Condições da Alienação Fiduciária.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, elaborada por agência de classificação de risco.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	Não há.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

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 do Prospecto Preliminar
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1,00	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	No Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento, para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de CRI e a classe desejados.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Verificado excesso de demanda, a alocação será feita pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Prospecto Preliminar.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado pelo Coordenador Líder, após o procedimento de coleta de intenções de investimento, por meio na intenção de investimento ou outro meio acordado.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, conforme hipóteses previstas na Seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Urba XI” e, então, clicar no documento desejado).</p> <p>Emissora: https://www.opeacapital.com/ (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 489ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).</p> <p>CVM: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRIXC8” (Classe Sênior) ou “BRRBRACRIXD6” (Classe Subordinada), no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento desejado).</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 a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 489ª - Classes Sênior e Subordinada”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Aviso ao Mercado e/ou do Prospecto Preliminar de Oferta de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada, da 489ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).</p>	N/A



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem são os coordenadores da oferta?	Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 16 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	N/A
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 14.1 do Prospecto Preliminar
Calendário		
Qual o período de reservas?	15/09/2025 a 25/09/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	26/09/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	26/09/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da liquidação da oferta?	29/09/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	29/09/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Revenda livremente entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento e, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, e mediante o cumprimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e/ou dispensa de cumprimento de tais requisitos pela SSE, poderá ocorrer a revenda para o Público Investidor em Geral.	Seção 5 do Prospecto Preliminar



COORDENADOR LÍDER

