

## LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA

DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
EM SÉRIE ÚNICA DA 505ª (QUINGENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela**



**EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.**

*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 Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 505ª (Quingentésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A." ("**Prospecto**" ou "**Prospecto Preliminar**").

### 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 a fatores de risco.

### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Perda do principal.	O investimento nos CRI envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> Falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação aos CRI. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.

## ALERTAS

	<input checked="" type="checkbox"/> Dificuldade de entendimento.	<p>A Oferta não é adequada aos investidores que <b>(i)</b> não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou <b>(ii)</b> não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora ou ao seu setor de atuação. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.</p>
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.</b>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	<input checked="" type="checkbox"/> CRI. <input type="checkbox"/> CRA.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	<b>Emissão:</b> 505 <sup>a</sup> (Quingentésima Quinta). <b>Série:</b> Série Única	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor	<b>Nome:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A. <b>CNPJ:</b> 02.773.542/0001-22.	Capa do Prospecto
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> Código: A ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta. <input type="checkbox"/> N/A.	Seção 2 do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Nome fantasia: <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.</b> <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - Lote Base	Inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	<b>Remuneração dos CRI:</b> Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada a ser definida na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 104% (cento e quatro por cento) (" <b>Taxa Teto</b> ") das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra grupo</i> ", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <b>Remuneração dos</b>	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	<b>CRI</b> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).	
b.6) Montante ofertado - oferta	Inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	N/A
<b>C. Outras informações</b>		
c.1) Agente Fiduciário	<b>Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> <b>CNPJ: 22.610.500/0001-88.</b>	Capa e Seção 2.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora (“ <b>Destinação dos Recursos dos CRI</b> ”).  Os recursos captados por meio das Notas Comerciais serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora nos imóveis descritos na Tabela 1 do <b>Anexo V</b> do Termo de Securitização (“ <b>Empreendimentos Lastro</b> ”), para pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária atinentes à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante na Tabela 2 do <b>Anexo V</b> do Termo de Securitização (“ <b>Destinação de Recursos das Notas Comerciais</b> ” e, em conjunto com a Destinação dos Recursos dos CRI, “ <b>Destinação dos Recursos</b> ”).	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>O lastro é integralmente devido por uma única devedora, qual seja, a <b>EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.</b>, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Gonçalves Dias, nº 744, Bairro Funcionários, CEP 30140-091, inscrita no CNPJ sob nº 19.403.252/0001-90, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEMG sob o NIRE 313.0002582-9, a qual tem por objeto social <b>(i)</b> construção e incorporação de prédios em condomínio ou de unidades isoladas; <b>(ii)</b> construção civil em geral; <b>(iii)</b> compra e venda de imóveis próprios; e <b>(iv)</b> participação em outras sociedades. Desta forma, há 100% (cem por cento) de concentração de lastro na Devedora. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 bem como as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado das Notas Comerciais nos seus indicadores financeiros (índices de liquidez, índices de atividade, índices de endividamento e índices de lucratividade), constam na Seção 12.4. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto.</p>	Seções 10.1 e 12.1 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>As Notas Comerciais foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Também não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de notas comerciais emitidas pela Devedora compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 5,03% (cinco inteiros e três centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p>	Seção 10.6 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performed) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Riscos relacionados a atrasos nas aprovações e impactos macroeconômicos podem comprometer o lançamento dos empreendimentos da Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A aquisição de terrenos pela Devedora ocorre mediante compromissos de compra e venda ou permuta com os proprietários, que preveem condições precedentes para a formalização das escrituras de aquisição. As exigências legais de licenciamento podem impactar o prazo, o custo e a concretização dos empreendimentos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
A Devedora e suas controladas estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental, e caso não observem a regulamentação aplicável ou fiquem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, seus negócios podem ser prejudicados.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
A receita da Devedora é reconhecida com base no método do percentual de execução (POC – Percentage of Completion), apurado pela razão entre os custos incorridos e os custos totais orçados para cada obra. A complexidade do método exige a revisão contínua dos orçamentos, com potencial impacto em seus resultados financeiros.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A capacidade de geração de resultados da Devedora está, substancialmente, ligada à atração, retenção e desenvolvimento de sua alta liderança.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais devidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Capa do Prospecto
Vencimento/Prazo	<b>Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI:</b> os CRI da terão prazo de 1.827 (um mil oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada a ser definida na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 104% (cento e quatro	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
	<p>por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Remuneração dos CRI</b>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p>	
Amortização/Juros	<p><b>Amortização dos CRI:</b> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal dos CRI) serão amortizados anualmente em 3 (três) parcelas, a partir do 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão dos CRI (inclusive), em cada uma das datas descritas no <b>Anexo IV</b> do Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da amortização será realizado em 15 de junho de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI.</p> <p><b>Pagamento da Remuneração dos CRI:</b> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, semestralmente, em cada uma das datas descritas no <b>Anexo IV</b> do Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</b>”), sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será realizado em 15 de junho de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	<p>Data-base: 13 de novembro de 2025</p> <p>Aproximadamente 3,28 anos.</p>	Seção 18 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Em decorrência de <b>(i)</b> Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; <b>(ii)</b> Resgate Antecipado por Evento Tributário das Notas Comerciais; <b>(iii)</b> vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais; e/ou <b>(iv)</b> resgate das Notas Comerciais decorrente desacordo sobre a Taxa Substitutiva DI.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	Seção 10.8 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Condições de vencimento antecipado	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado obrigatório em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de um de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	Seção 10.9 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados após o encerramento da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da oferta.	Seção 2.1 e Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não aplicável.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantias	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	<b>Standard &amp; Poor's Ratings do Brasil</b>	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	Classificação de risco da emissão AA-. ( <i>rating</i> ) atribuída em 01 de dezembro	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

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 2.1 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como participar da oferta?	Mediante envio de intenção de investimento, na forma de reserva, durante o Período de Reserva, e na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , na forma de carta proposta.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	As intenções de investimento serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento.	Seção 5.1 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado nas intenções de investimento.	Seção 5.1 do Prospecto
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
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p><b>www.xpi.com.br</b> (neste <i>website</i>, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Emccamp - Oferta Pública de Distribuição da 505ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela EMCCAMP RESIDENCIAL S.A." e, então, clicar no documento desejado);</p> <p><b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b></p> <p><b>https://www.opecapital.com/</b> (neste <i>website</i>, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 505ª emissão de CRI e em seguida localizar o "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso);</p>	Seção 16 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
	<p><b>B3</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i>, 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” “505ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado); e</p> <p><b>CVM</b></p> <p><a href="https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp">https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp</a> (neste <i>website</i>, 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 me 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?	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas e contratadas para participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, identificadas no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Seção 18 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto
<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	8 de dezembro de 2025 até 19 de dezembro de 2025.	Seção 5.1. do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	22 de dezembro de 2025.	Seção 5.1. do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	22 de dezembro de 2025.	Seção 5.1. do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	26 de dezembro de 2025.	Seção 5.1. do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	26 de dezembro de 2025.	Seção 5.1. do Prospecto
Quando poderei negociar?	Apenas entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 5.1. do Prospecto

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Residencial”, “Concentrados”, “Apartamentos ou Casas”, e “Valor Mobiliário representativo de dívida”. **A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

