



Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.” (“**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

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

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	<input checked="" type="checkbox"/> CRI. <input type="checkbox"/> CRA.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	Emissão: 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta). Série: em série única.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.2) Emissor	Nome: OPEA SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 02.773.542/0001-22.	Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI: A ser obtido até o registro da Oferta.	Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada – lote base	385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) CRI.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização (" Remuneração dos CRI ").	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI	Inicialmente, R\$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais).	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.8) Lote adicional	Sim, em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento).	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	<input checked="" type="checkbox"/> Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações		
c.1) 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?	Os recursos líquidos obtidos pelo Devedor em virtude da integralização das Notas Comerciais Lastro são destinados pela Emitente para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da SPE Adquirida, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel Alvo.	Seção 3.1 do Prospecto Preliminar



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Tipo de Lastro	Notas Comerciais.	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	<p>Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta são integralmente concentrados no Devedor.</p> <p>Desta forma, há 100% de concentração de lastro no Devedor.</p> <p>O Devedor é sociedade por ações, regidas nos termos de respectivo Estatuto Social, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis, cujo prazo de duração é indeterminado. Os Devedores BSREP III tem por objeto social: (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (holding).</p> <p>As demonstrações financeiras do Devedor, relativas ao exercício social findo 31 de dezembro de 2025, estão incorporadas por referência ao Prospecto.</p>	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performedo	Não.	Seção 11 do Prospecto Preliminar
Informações estatísticas sobre inadimplementos	No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 10,66% (dez inteiros e sessenta e seis centésimos) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performedo) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Termo de Emissão Lastro. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Risco relacionado à possibilidade de eventual decadência econômica da região onde se localizam o Imóvel Alvo, com impacto direto sobre o valor do Imóvel Alvo locados e, por consequência, os valores percebidos pela Devedora utilizados para adimplir as obrigações devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio



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
Risco decorrente de eventuais condenações em instância judicial, arbitral e/ou administrativa da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente a Devedora.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Risco relacionado à execução das obrigações assumidas no Compromisso de Suporte de Capital, que poderá ser onerosa. Tal instrumento será regido por lei estrangeira, pelas leis de Nova York, o que pode gerar dificuldades adicionais ou a impossibilidade da sua formalização e eventual execução.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de abril de 2031.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização (" Remuneração dos CRI ").	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Duration	Aproximadamente 3,80 anos.	Seção 18 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Em caso de: (i) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; e (iii) Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários, as quais estão descritas no Termo de Securitização.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após 6 (seis) meses do encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Capa do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores da Oferta, formalizada neste Contrato, a Emissora, e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar
Garantias (se houver)		Mais Informações
	Os Créditos Imobiliários contarão com a alienação fiduciária de quotas a ser outorgada pela Devedora, das quotas da SPE Adquirida, de sua titularidade, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas celebrado pela Devedora, pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI e pela SPE Adquirida na figura de interveniente anuente.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
	Os Créditos Imobiliários contarão com a alienação fiduciária do Imóvel Alvo pela SPE Adquirida do Imóvel Alvo, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado pela SPE Adquirida e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, e pela Devedora na figura de interveniente anuente.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
	Os Créditos Imobiliários contarão com a cessão fiduciária outorgada pela SPE Adquirida da totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos alugueis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado pela SPE Adquirida, pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, e pela Devedora na figura de interveniente anuente.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco (se houver)		Mais Informações
Agência de Classificação de Risco	Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.	Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	N/A.	Capa e Seção 2.5 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
Informações 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 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados em subscrever CRI da Oferta deverão preencher e apresentar aos Coordenadores, suas intenções de investimento.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, na ordem cronológica de apresentação e/ou que melhor atendam os objetivos da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderá saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de Alocação dos CRI, indicado na Ordem de Investimento ou no Documento de Aceitação.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	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 para pessoas jurídicas e físicas. Incidência do IOF à alíquota zero. Há regras específicas para cada tipo de investidor.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar	<p>Emissora: <i>Website:</i> https://www.opecapital.com/pt/ (neste <i>website</i>, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA OPEA”, e assim obter todos os documentos desejados);</p> <p>Coordenador Líder: <i>Website:</i> https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste <i>website</i>, buscar “Brookfield” e, então, no subitem “Certificados de Recebíveis Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso); e</p>	Seção 16 do Prospecto Preliminar



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p><u>CVM/B3 (Fundos NET):</u> <i>Website:</i> http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “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 a ser obtido até o registro da Oferta, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” 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 documento).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	○ ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa e Seção 15 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser contratadas, pelo Coordenador Líder, para o recebimento de ordens, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários.	Capa e Seção 16 do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar

Calendário		Mais Informações
Qual o período de reservas?	20 de março de 2026 a 10 de abril de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	Não há fixação de preço.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	13 de abril de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de liquidação da oferta?	16 de abril de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar



Calendário		Mais Informações
Quando receberei a confirmação da compra?	13 de abril de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Livremente entre Investidores Qualificados e se para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar

