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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados" ("**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:	☒ perda do principal	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	☒ falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	☒ 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	☒ CRI. ☐ CRA.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	**Emissão:** 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta). **Série:** em até 2 (duas) séries, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.	Seções 2.1, 2.6 e Capa 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 DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR3R1** **CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR424** O código de negociação será oportunamente divulgado no Prospecto Definitivo.	Seção 2.6 e Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	☒ B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Até 1.002.925 (um milhão, dois mil, novecentos e vinte e cinco) CRI, sendo **(a)** 716.501 (setecentos e dezesseis mil e quinhentos e um) CRI da Primeira Série; e **(b)** até 286.424 (duzentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e vinte e quatro) CRI da Segunda Série.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.4) Preço (intervalo)	R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	**CRI da Primeira Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"). **CRI da Segunda Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**").	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI	**CRI da Primeira Série**: R$ 716.501.000,00 (setecentos e dezesseis milhões, quinhentos e um mil reais). **CRI da Segunda Série**: até R$ 286.424.000,00 (duzentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil reais).	Seções 2.1, 2.6 e Capa do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.8) Lote adicional	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	☒ 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 obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI objeto da Oferta serão destinados exclusivamente ao pagamento do Preço de Endosso (conforme definido no Prospecto Preliminar) para aquisição dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, sujeito ao implemento da Condição Suspensiva do Contrato de Endosso, conforme seção 3.2. do Prospecto e o previsto no Contrato de Endosso. Os recursos obtidos por cada Emitente BSREP V por meio de sua respectiva emissão de Notas Comerciais, nos termos dos respectivos Termos de Emissão, foram exclusiva e integralmente utilizados, com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis (conforme definido no Prospecto), observada a forma de utilização e os Cronogramas Indicativos, tendo, portanto, dada sua destinação imobiliária, a condição de crédito imobiliário a ser endossado nos termos do Contrato de Endosso.	Seção 3.2 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários representados por Notas Comerciais devidas pelas seis Emitentes BSREP V. Os Créditos Imobiliários são concentrados nas Emitentes BSREP V, sendo a BPGL5 Imigrantes responsável por 44,57% do total, a BPGL5 Dutra IV por 18,89%, a BPGL5 Vinhedo por 16,72%, a BPGL5 Campo Grande por 7,49%, a BPGL5 Itatiaia por 6,43% e a BPGL5 Pavuna por 5,90%	Seções 10.3 e 12.4 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 11 do Prospecto Preliminar
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Emissora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 12,54% (doze inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) 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, sendo certo que tal percentual foi calculado considerando as operações de CRI com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas, emitidas entre 26/08/2023 e 26/08/2026, conforme cálculo disposto no Prospecto.	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
Risco de existência e suficiência das Garantias Reais. As Garantias Reais ainda se encontram em processo de constituição e em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelas Emitentes BSREP V no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Risco de desvalorização dos Imóveis. Risco relacionado à possibilidade de eventual decadência econômica da região onde se localizam os Imóveis, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, valores percebidos pelos Promitentes Compradores utilizados para adimplir as obrigações por estes devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Risco de não Cumprimento do ECA, constituído sob Lei Estrangeira. Risco relacionado à execução das obrigações assumidas no Compromisso de Suporte de Capital. 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.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Capacidade das Emitentes BSREP V de honrarem suas Obrigações. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Os Investidores devem atentar para capacidade dos Emitentes BSREP V de honrar suas obrigações de pagamento. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.	☐ Maior ☒ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Emitentes BSREP V. Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Emitentes BSREP V. O inadimplemento, referente a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro dos CRI.	☐ Maior ☒ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Principais características	Os CRI são lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, que serão vinculados em decorrência da Operação de Securitização nos termos do Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	A Data de Vencimento dos CRI será 28 de outubro de 2031, tendo prazo de duração de 1.849 (mil oitocentos e quarenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Remuneração	**Remuneração dos CRI da Primeira Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Primeira Série 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 (spread) 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 da Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Segunda Série 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 (spread) de 0,45% (quarenta e cinco 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 da Segunda Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	
Amortização/Juros	**Juros:** A Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo VIII do Termo de Securitização. **Amortização:** 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 2.6 do Prospecto Preliminar
Duration	**Primeira Série***: Aproximadamente 3,75 anos, data-base 10 de setembro de 2026. **Segunda Série***: Aproximadamente 3,75 anos, data-base 10 de setembro de 2026. *Considerando a integralização dos CRI no dia 03 de novembro de 2026.	Seção 18 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Em caso de: **(i)** Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI; **(ii)** Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado; **(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 2.6 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta. ☐ Revenda ao público em geral. ☐ Parcelas com *lock-up* em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). ☐ Não há restrições à revenda.	Capa do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Formador de mercado	Nos termos do artigo 22, inciso XIII do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente à Emissora e às Emitentes BSREP V 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 no Contrato de Distribuição, as Emitentes BSREP V 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 contam com as alienações fiduciárias de ações outorgadas pelas Emitente BSREP V, de sua titularidade, nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, celebrado pelas Emitentes BSREP V, os quais serão aditados de modo a atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, as Incorporações Reversas e a atualização do beneficiário da garantia para os titulares dos CRI.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Os Créditos Imobiliários contam com as alienações fiduciárias de imóveis outorgadas pela Emitentes BSREP V, nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os quais serão aditados de modo a atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, as Incorporações Reversas e a atualização do beneficiário da garantia para os titulares dos CRI.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Os Créditos Imobiliários contam com cessão fiduciária de direitos creditórios outorgadas pelas Emitentes BSREP V, nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados pelas Emitentes BSREP V, os quais serão aditados de modo a atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, as Incorporações Reversas e a atualização do beneficiário da garantia para os titulares dos CRI.	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.	N/A
Classificação de Risco	N/A.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual o valor mínimo para investimento?	R$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores, conforme o caso, deverão indicar no Documento de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, a quantidade de CRI que desejam subscrever.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Caso seja verificada demanda superior aos CRI inicialmente ofertados, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores de forma discricionária.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderá saber o resultado do rateio?	O resultado do rateio, caso haja, será informado a cada Investidor, pelos Coordenadores, após o término do Procedimento de Coleta de Intenções dos CRI.	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?	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 Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar	**Emissora:** ***Website:*** **https://www.opeacapital.com/pt/** (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA OPEA", e assim obter todos os documentos desejados). **Coordenador Líder:** ***Website:*** **https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas** (neste *website*, clicar em "Ver mais", buscar "Brookfield" e, então, no subitem "Certificados de Recebíveis Imobiliários da 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) Emissão da Opea Securitizadora S.A." clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso). **Bradesco BBI:** ***Website:*** **https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx** (neste *website*, no campo "Tipo de Oferta", selecionar "CRI", localizar "554ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A. - Brookfield Properties", e assim obter os documentos desejados); e	Seção 16 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	CVM/B3 (Fundos NET): ***Website:*** **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 os códigos ISIN "BRRBRACIR3R1/BRRBRACIR424", 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).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. E BANCO BRADESCO BBI S.A.**	Capa e Seção 16 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	☒ Melhores esforços. ☒ Garantia firme. ☐ Compromisso de subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar

Calendário		Mais Informações
Qual o período de reservas?	18 de agosto de 2026 a 26 de outubro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	Não Aplicável.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	27 de outubro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar

Calendário		Mais Informações
Qual a data de liquidação da oferta?	03 de novembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	03 de novembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar

LUZ CAPITAL MARKET V019