

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 Série Única, da 440ª (Quadringentésima Quadragésima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Nortis Incorporadora e Construtora S.A.” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”).

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta lâmina, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

ALERTAS

Risco de:	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal.	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez.	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento.	Seção 4 do Prospecto
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

A. Valor mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 440ª (quadringentésima quadragésima)	Seção 2.1 do Prospecto
	Série: única	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: Opea Securitizadora S.A. CNPJ: 02.773.542/0001-22	Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) CRI		
b.1.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código: ISIN dos CRI: “BRRBRACRIUV4” <input type="checkbox"/> N/A	Seção 2.6. do Prospecto
b.1.2) Mercado de Negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. – por meio do segmento Balcão B3. <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Seção 1 do Prospecto
b.1.3) Quantidade ofertada – lote base	100.000 (cem mil)	Seção 2.1 do Prospecto

b.1.4) Preço	R\$1.000,00.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103% (cento e três por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extragrupo</i> , na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.6) Montante ofertado dos CRI (intervalo)	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)	Seção 2.1 do Prospecto
b.1.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.1.8) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	Nome: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 17.343.682/0001-38	Seção 1 do Prospecto

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas futuras à aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas), relacionadas aos imóveis descritos no Anexo I.A ao Termo de Securitização (“<u>Imóveis Destinação</u>”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.A ao Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido no Prospecto Preliminar) previsto no Anexo I.B ao Termo de Securitização.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures poderão ser transferidos pela Devedora para suas controladas por meio de: (i) aumento de capital; ou (ii) adiantamento para futuro aumento de capital (convertido em aumento de capital no prazo legal)</p>	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 2.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI serão 100% (cem por cento) lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures emitidas pela Devedora e representados integralmente pela CCI. A Devedora é do setor de construção de imóveis e foi constituída como uma sociedade por ações. Serão disponibilizados no Prospecto os indicadores financeiros e as demonstrações financeiras ajustados após a captação.	Seção 2.6 e 12.1 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	<p>A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>Adicionalmente, a Devedora informa que não houve qualquer inadimplimento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta. Não obstante, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de título de dívida de emissão própria, conforme detalhado na seção 10.6. do Prospecto Preliminar.</p> <p>Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 0,463% (quatrocentos e sessenta e três milésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (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 performado) responsáveis por mais de 20% do lastro]	Probabilidade	Impacto Financeiro
Os recursos para financiar os empreendimentos imobiliários da Devedora, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, são provenientes majoritariamente da Caixa Econômica Federal e eventuais mudanças nas metodologias de concessão de crédito atualmente praticadas por tais instituições poderão afetar adversamente a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Parte da receita da Devedora advém de empreendimentos contratados junto a instituições financeiras no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o que inclui o Minha Casa Minha Vida, e falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros fatores, em referido programa poderão afetar adversamente a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio

Uma parte do ativo da Devedora é composta por seus terrenos em estoque (landbank), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita. A Devedora pode ser adversamente afetada caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas ou, ainda, a competição mais acirrada por terrenos, recursos financeiros e clientes pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Falhas na execução da estratégia de negócios da Devedora, atrasos na construção e não conclusão dos seus empreendimentos imobiliários, e de empreendimentos imobiliários de terceiros que a Devedora desenvolve, poderão gerar custos adicionais e/ou prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetar negativamente a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	A Oferta consistirá na distribuição pública de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, com lastro nas Debêntures, todos nominativos e escriturais, sob o rito de registro automático de distribuição.	Seção 2.1 do Prospecto
Vencimento/Prazo	CRI: 10 de maio de 2030	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103% (cento e três por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extragrupo, na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 2 (duas) parcelas, a serem pagas em 10 de maio de 2029 e em 10 de maio de 2030 conforme Anexo II do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Aproximadamente 3,48 anos em 25 de abril de 2025.	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Emissora deverá realizar, sem autorização prévia, o resgate antecipado obrigatório dos CRI em caso de: (a) resgate facultativo total; (b) vencimento antecipado por inadimplemento; (c) alteração tributária; ou (d) ausência de acordo sobre nova remuneração entre Emissora, Devedora e Titulares de CRI.	Seção 2.3 do Prospecto

Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	A Securitizadora deverá, sem autorização prévia, realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI em caso de: (a) resgate facultativo total; (b) vencimento antecipado por inadimplemento; (c) alteração tributária; ou (d) ausência de acordo sobre nova remuneração entre Titulares dos CRI, Emissora e Devedora.	Seção 2.3 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 (um) Dia Útil do final da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final 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.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos do artigo 7º, inciso IV, das Regras e Procedimentos da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou a 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 de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Por sua vez, as Debêntures contarão com garantia pessoal fidejussória na modalidade de fiança, obrigando-se solidariamente como fiadores e principais pagadores pelo pagamento dos valores devidos pela Devedora no âmbito da emissão das Debêntures, conforme devidamente descrito na Escritura de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Os CRI não foram objeto de classificação de risco.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	Os CRI não foram objeto de classificação de risco.	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 2.4 do Prospecto
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	Seção 2.6 do Prospecto

Como participar da oferta?	Investidores Qualificados devem enviar solicitação de reserva durante o Período de Reserva. Investidores Profissionais devem enviar ordens irrevogáveis na data de alocação, salvo exceções previstas no Prospecto ou se houver divergência relevante entre o Prospecto e o Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco ou a decisão.	Seção 5.1 “b” do Prospecto
Como será feito o rateio?	O Coordenador Líder priorizará investidores que melhor atendam aos objetivos da Oferta, considerando relações comerciais e estratégicas, conforme artigo 49, parágrafo único, da CVM 160.	Seção 5.1 “b” do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	As respectivas Instituições Participantes da Oferta informarão os Investidores, por meio de seus endereços eletrônicos ou telefones, a quantidade de CRI alocados a cada um.	Seção 5.1 “b” do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, a Emissora pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Opea Securitizadora S.A.: https://app.oepa.com.br/pt/emissoes (neste website, acessar “Emissões” e no campo “Pesquisar” inserir “Nortis” e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em “VER +”. Clicar em “Documentos da Operação”, selecionar o documento desejado, clicar na imagem de uma nuvem com uma seta para baixo, na coluna “Download” e, assim, obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);</p> <p>Coordenador Líder: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website, clicar em “CRI - Nortis 2025”, e então, clicar no documento desejado).</p> <p>CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, 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 S.A.” clicar em filtrar, selecionar a presente oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e</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 “Prospectos” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 440ª emissão e, em seguida, selecionar o documento desejado).</p>	Seção 15 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	BANCO SAFRA S.A. , inscrita no CNPJ: 58.160.789/0001-28.	Seção 16.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras, escolhidas com a Devedora, mediante celebração de Termos de Adesão conforme previsto no Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto
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

Calendário

Qual o período de reservas?	Entre os dias 05 de maio de 2025 (inclusive) e 09 de maio de 2025 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços? [não seria somente alocação?]	12 de maio de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de liquidação da oferta?	15 de maio de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	15 de maio de 2025.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Com investidores qualificados, após decorrido 1 (um) dia útil do final da Oferta. A revenda desses títulos somente pode ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160 e desde que venham a ser observados os requisitos previstos na Resolução CVM 60.	Seção 7.1” do Prospecto

