

## LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DA



### OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477 - Categoria S1  
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 CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



### PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Sociedade Limitada  
CNPJ nº 73.856.593/0001-66  
Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda  
CEP 85.903-630, Toledo - PR

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

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina, as palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 447ª (quadringéssima quadragésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda." ("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 aos fatores de risco.*

#### ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> não cumprimento de Condições Precedentes e de não exercício da Garantia Firme e o consequente cancelamento da Oferta.	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> baixa liquidez no mercado secundário.	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora.	Seção 4 do Prospecto Preliminar
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto Preliminar, 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 type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	<b>Emissão:</b> 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima). <b>Série:</b> em até 3 (três) Séries, sendo que quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes.	Capa e Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	<b>Nome:</b> OPEA Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> "). <b>CNPJ:</b> 02.773.542/0001-22	Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> Código do Ativo. <input type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta. CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIVE8; CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIVF5; E CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIVG3-+	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (" <u>B3</u> "). <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a serem alocados em cada Série serão definidas de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas Séries e a quantidade final de CRI alocados por Série, serão formalizadas por meio do Aditamento, sem a necessidade de aprovação da Emissora, da Devedora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<b>Remuneração dos CRI 1ª Série.</b> A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente ao percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; <b>Remuneração dos CRI 2ª Série.</b> A partir da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	<p>Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (<a href="https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/">https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/</a>), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p><b>Remuneração dos CRI 3ª Série.</b> A partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de spread de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>	
b.6) Montante ofertado	O valor total da Oferta será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sem opção de lote adicional.	Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não haverá opção de lote adicional.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
<b>C. Outras informações</b>		
c.3 Agente Fiduciário	<p><b>Nome: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p><b>CNPJ: 36.113.876/0004-34.</b></p>	Capa e Seção 16.5 do Prospecto Preliminar



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p><b>Destinação dos Recursos pela Emissora:</b> Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.</p> <p><b>Destinação dos Recursos pela Devedora:</b> Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas <b><u>ainda não incorridos</u></b> diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados Empreendimentos Imobiliários.</p>	Seção 3.1 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Capa e Seção 10.3 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emitente das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não. Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" do Prospecto Preliminar.	Seções 10.1 e 18.3 do Prospecto Preliminar
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.</p> <p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.</p>	Seções 10.6 do Prospecto Preliminar



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
	<p>Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:</p> <p>(i) não houve qualquer inadimplemento 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; e</p> <p>(ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.</p>	

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. A Devedora atua no setor farmacêutico e poderá não ser capaz de implementar alterações regulatórias e novas exigências, o que pode acarretar sanções por descumprimento de normas sanitárias ou atrasos na obtenção de registros e autorizações e afetar negativamente a capacidade operacional e financeira da Devedora.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. A Devedora depende significativamente de insumos farmacêuticos ativos (IFAs) importados e o não fornecimento destes pode afetar adversamente sua produção, continuidade operacional e capacidade de cumprir obrigações relativas às Notas Comerciais.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. A Devedora fornece medicamentos para entes públicos. Alterações em políticas de saúde, contingenciamentos orçamentários, atrasos nos pagamentos e complexidade regulatória, podem comprometer suas receitas e afetar sua geração de caixa, e impactando negativamente o pagamento das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI, afetando o retorno aos Investidores.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. A competitividade da Devedora no setor farmacêutico depende do sucesso em desenvolver e lançar novos produtos. Falhas em pesquisa e desenvolvimento, atrasos regulatórios ou obsolescência do portfólio podem afetar sua performance financeira e comprometer o pagamento das Notas Comerciais e impactar negativamente o retorno dos Investidores dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. A Devedora pode ser alvo de litígios relacionados a reações adversas, falhas de fabricação ou descumprimentos regulatórios e contratuais. Demandas relevantes podem gerar custos significativos, afetar sua reputação e capacidade financeira, com possível impacto nos pagamentos das Notas Comerciais, nos CRI e nos retornos dos Investidores.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
Principais características	A Oferta consistirá na distribuição pública de 200.000 (duzentos mil) CRI, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) Séries, sendo que quantidade de CRI alocada em cada Série será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	<p><b>1ª Série:</b> 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2030;</p> <p><b>2ª Série:</b> 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2032;</p> <p><b>3ª Série:</b> 3.654 (três mil seiscientos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2035.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Remuneração	<p><b>Remuneração dos CRI 1ª Série.</b> A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente ao percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>;</p> <p><b>Remuneração dos CRI 2ª Série.</b> A partir da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (<a href="https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/">https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/</a>), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p><b>Remuneração dos CRI 3ª Série.</b> A partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	
Amortização/Juros	<p><b>Amortização Programada dos CRI 1ª Série:</b> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja 19 de junho de 2030.</p> <p><b>Amortização Programada dos CRI 2ª Série:</b> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela em 18 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, em 17 de junho de 2032.</p> <p><b>Amortização Programada dos CRI 3ª Série:</b> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI 3ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 20 de junho de 2033, a segunda parcela em 19 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, qual seja, em 19 de junho de 2035.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Duration	<p><i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: aproximadamente 3,79 (três vírgula setenta e nove) anos.</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: aproximadamente 4,46 (quatro vírgula quarenta e seis) anos.</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 3ª Série: aproximadamente 6,66 (seis vírgula sessenta e seis) anos.</p> <p>Data-base de cálculo: 19 de maio de 2025.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório da integralidade dos CRI	<p><b>(i)</b> Resgate Antecipado Facultativo de uma ou mais séries das Notas Comerciais;</p> <p><b>(ii)</b> ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático ou declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais nas hipóteses não automáticas;</p> <p><b>(iii)</b> ocorrência de uma das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo conforme Termo de Emissão.</p>	Seção 2.3 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 das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não	Seção 10.9 do Prospecto Preliminar



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	automático.	
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após 1 dia da divulgação do Anúncio de Encerramento. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou 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. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Apesar da recomendação, não houve a contratação de formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar
<b>Garantias (se houver)</b>		
Garantia	Os CRI não contarão com garantias reais, pessoais ou fluante, razão pela qual qualquer nenhum bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI. As Notas Comerciais também não contarão com garantias reais e/ou fidejussórias.	Seções 2.6 e 9.2 do Prospecto Preliminar
<b>Classificação de risco (se houver)</b>		
Agência de Classificação de Risco	<b>Nome:</b> Moodys Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. <b>CNPJ:</b> 02.101.919/0001-05	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	A Agência de Classificação de Risco atribuiu aos CRI, em 23 de maio de 2025, a classificação preliminar "AA+", em escala nacional	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seções 2.4 e 7.1 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seções 2.6 e 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Durante o Período de Reserva, serão apresentadas pelos Investidores as intenções de investimento, mediante entrega ao Coordenador Líder. Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e da Devedora, organizará a colocação dos CRI.	Seções 5.1, alínea b, e 8.5 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Havendo excesso de demanda, as intenções de investimento admitidas serão rateadas de forma discricionária.	Seções 5.1, alínea b, e 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio dos contatos indicados nas intenções de investimento.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nas 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?	IRRF, IR, IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IOF/Câmbio e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Coordenador Líder:</b>  <b><u>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</u></b>  Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, São Paulo - SP.</p> <p><b><u><a href="https://www.btgpactual.com/investment-bank">https://www.btgpactual.com/investment-bank</a></u></b> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download", e então, buscar na seção "2025" e "CRI PRATI - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRATI, DONADUZZI &amp; CIA LTDA.", clicar em "Prospecto Preliminar").</p>	



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p><b>Emissora:</b></p> <p><b><u>OPEA SECURITIZADORA S.A.</u></b></p> <p>Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo - SP</p> <p><a href="https://opea.com.br/pt/">https://opea.com.br/pt/</a> (neste website, descer até o final da página, clicar em "emissões", buscar por "Prati", acessar aba "Documentos" e clicar para obter o Prospecto Preliminar).</p> <p><b>CVM:</b></p> <p>Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP.</p> <p><b>www.gov.br/cvm</b> (neste <i>website</i> acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)" e, na página seguinte clicar "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar em "Tipo de Certificado" "CRI" e na aba "Securizadora" buscar "Opea Securizadora S.A.". Em seguida, no campo "categoria" selecionar o documento desejado e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento desejado que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).</p> <p><b>B3:</b></p> <p>Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01.010-901, São Paulo - SP</p> <p><b><a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a></b> (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", no campo "Título", inserir "Opea Securizadora" e buscar pelo documento desejado).</p>	
Quem é o coordenador da oferta?	O <b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b> (" <u>Coordenador Líder</u> ").	Capa e Seção 16 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais, exclusivamente para recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.	Capa do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme*. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição. *A Garantia Firme será prestada para o volume total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	27 de maio de 2025 (inclusive) até 11 de junho de 2025 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	12 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	13 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Qual a data da liquidação da oferta?	17 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	13 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar

**Classificação ANBIMA:** De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) "Corporativo", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais; (ii) "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Industrial: plantas industriais", conforme descrito no artigo 4º, inciso iii, alínea "i" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadram na categoria "cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no artigo 4º, inciso iv, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

