

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA

DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 414ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme art. 23 da Resolução nº 160, 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 414ª (quadringentésima décima quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries 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

Risco de	<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.
	<input checked="" type="checkbox"/> Dificuldade de entendimento.	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora ou ao seu setor de atuação. Para mais informações, veja 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 checked="" type="checkbox"/> CRI. <input type="checkbox"/> CRA.	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 414 ^a (quadringentésima) Série: em até 4 (quatro) Séries, sendo certo que a existência da Primeira Série, da Segunda Série e da Quarta, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, observado o Montante Mínimo da Terceira Série, serão definidas em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 2 do Prospecto
a.2) Emissor	Nome: OPEA SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 02.773.542/0001-22.	Seção 2 do Prospecto
B. Oferta		
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: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - Lote Base	Inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI.	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	CRI Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas 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 Internet (www.b3.com.br) (" Taxa DI "), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente	Seção 2 do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta	Mais Informações
<p>anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Primeira Série").</p> <p>CRI Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Segunda Série").</p> <p>CRI Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Terceira Série").</p> <p>CRI Quarta Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Quarta Série", respectivamente, sendo a Remuneração dos CRI Quarta Série, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, a Remuneração dos CRI Segunda Série e a Remuneração dos CRI Terceira Série, de maneira individual e indistinta, "Remuneração dos CRI").</p>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.6) Montante ofertado - oferta	Inicialmente, R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).	Capa e Seção 2 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 do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	N/A
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	Nome: VÓRTX DISTRIBUIDOR DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 22.610.500/0001-88.	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos no Termo de Securitização ("Imóveis Lastro", ou "Imóvel Lastro" individualmente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos no Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").</p>	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários

Mais
Informações

Informações sobre o lastro

Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>O lastro é integralmente devido por uma única devedora, qual seja, a JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578, a qual tem por objeto social (i) a locação e a administração de bens e negócios próprios; (ii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; (iii) a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e (iv) o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: (a) roupas em geral; (b) produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; (c) artigos de viagens, lazer e esporte (d) artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; (e) artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; (f) tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e (g) artigos para todos os tipos de decoração. 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 2023 e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado das Debêntures 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 e 12 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários

Mais Informações

Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	As Debêntures 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 debêntures 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 6,70% (seis inteiros e setenta 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.	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
Dado que a Devedora é uma <i>holding</i> , ela depende dos resultados de suas controladas, e não podemos garantir que seus resultados serão distribuídos à Companhia.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de <i>marketing</i> e da sua capacidade em oferecer aos seus clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.	<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 Devedora está sujeita à extensa regulamentação ambiental e caso a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora e de suas controladas poderão ser prejudicados.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A Devedora está exposta aos riscos associados à incorporação, construção e venda de imóveis.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora e de suas controladas.	<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 Debêntures devidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	<p>Prazo e Data de Vencimento dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.096 (um mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028.</p> <p>Prazo e Data de Vencimento dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série têm prazo de vencimento de 1.461 (um mil quatrocentos e sessenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2029.</p> <p>Prazo e Data de Vencimento dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série têm prazo de vencimento de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030.</p> <p>Prazo e Data de Vencimento dos CRI Quarta Série: os CRI Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2032.</p>	Seção 8 do Prospecto
Remuneração	<p>CRI Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada Taxa DI, limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p> <p>CRI Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a</p>	Capa Seção 2 e Seção 18 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário

Mais
Informações

Informações sobre o valor mobiliário

105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

CRI Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

CRI Quarta Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Amortização/Juros

Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, **(i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Primeira Série; **(ii)** o Valor Nominal Unitário das CRI da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Segunda Série; **(iii)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Terceira Série; e **(iv)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Quarta Série, conforme o caso, será

Seção 2
do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário

Mais
Informações

Informações sobre o valor mobiliário

	<p>amortizado em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de março de 2031 e o último pagamento devido na Data de Vencimento CRI da Quarta Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V do Termo de Securitização.</p> <p>Pagamento da Remuneração dos CRI: ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos meses de setembro e março, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo a primeira data de pagamento em 15 de setembro de 2025 e o último pagamento na Data de Vencimento da respectiva Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V do Termo de Securitização.</p>	
<i>Duration</i>	<p>Data-base: 18 de fevereiro de 2025.</p> <p>CRI Primeira Série: aproximadamente 2,51 anos ⁽¹⁾ ⁽²⁾.</p> <p>CRI Segunda Série: aproximadamente 3,13 anos ⁽¹⁾ ⁽²⁾.</p> <p>CRI Terceira Série: aproximadamente 3,66 anos ⁽¹⁾ ⁽²⁾.</p> <p>CRI Quarta Série: aproximadamente 4,33 anos ⁽¹⁾ ⁽²⁾.</p> <p>⁽¹⁾ Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da Oferta.</p> <p>⁽²⁾ Valores estimados e que poderão ser alterados a depender da taxa, que será definida no procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>	Seção 18 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Em decorrência de (i) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; N(iii) vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; e/ou (iv) resgate das Debêntures decorrente de indisponibilidade da Taxa DI.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	Seção 10.8 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado obrigatório em caso de vencimento antecipado das Debêntures, mediante a ocorrência de um de Evento de Vencimento Antecipado, conforme descrito no da Escritura de Emissão de Debêntures.	Seção 10 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados após o encerramento da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da oferta.	Seção 7 do Prospecto
Formador de mercado	Não aplicável.	Seção 8.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Garantias (se houver)		
Garantias	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.,	Capa e Seção 2 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	A EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Classificação de Risco	Não aplicável.	Capa e Seção 2 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 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 do Prospecto
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 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais Informações

Participação na oferta

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 8.4 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 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 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 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>www.xpi.com.br (neste <i>website</i>, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 414ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A." e, então, clicar no documento desejado);</p> <p>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</p> <p>https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i> clicar em "Ver Mais", identificar "JHSF", e então, na seção "2025" e "414ª Emissão de CRI da Opea – CRI JHSF", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida);</p> <p>BANCO BRADESCO BBI S.A.</p> <p>www.bradescoobi.com.br/public-offers/ (neste <i>website</i>, em "Tipo de Oferta" selecionar "CRI", em seguida identificar "CRI JHSF - 414ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável);</p>	Seção 16 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais
Informações

Participação na oferta

	<p>OPEA SECURITIZADORA S.A.</p> <p>https://www.opeacapital.com/ (neste <i>website</i>, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 414ª emissão de CRI e em seguida localizar o "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso);</p> <p>B3</p> <p>http://www.b3.com.br (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" "414ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado); e</p> <p>CVM</p> <p>https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (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 em 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?	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</p> <p>BANCO BRADESCO BBI S.A.</p>	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 type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	27 de fevereiro de 2025 a 18 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais
Informações

Participação na oferta

Qual a data da fixação de preços?	19 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	20 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	24 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	24 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Revenda livremente entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 5 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 “Híbridos”, “Concentrados”, “Outros”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. **A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

