

## LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora e para os fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

### Informações Essenciais – Oferta Primária de CRI

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

### ALERTAS

<b>Risco de</b>	X	perda do principal
	X	falta de liquidez
	X	dificuldade de entendimento
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI.</b>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	CRI.	Capa do Prospecto
a.1) Emissão e série	275 <sup>a</sup> , até 2 (Duas) Séries.	Capa do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Opea Securitizadora S.A.	Capa do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	N/A
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3.	Capa do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada – lote base	100.000	Capa do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 100.000.000,00.	Capa do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<u>CRI da Primeira Série</u> : Juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de até 116% da Taxa DI, a ser definida por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , ao ano-base 252 Dias Úteis.	Seção 2.6 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
	<u>CRI da Segunda Série</u> : Juros remuneratórios equivalentes a maior entre "(a)" e "(b)", conforme segue: (a) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ) na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco de centésimos por cento), ao ano, base 252 Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4) (intervalo)	R\$ 100.000.000,00.	Capa do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.1 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88 <a href="https://vortx.com.br/">https://vortx.com.br/</a>	Capa do Prospecto

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das debêntures da 5ª (quinta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, emitidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A. (" <b>Devedora</b> "), que totalizam 100.000 (cem mil) debêntures (" <b>Debêntures</b> ") nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para</i>	Seção 3 do Prospecto

2. Propósito da oferta		Mais informações
	<p><i>Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A." ("Escritura"). Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão utilizados pela Devedora, integralmente e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo V do Termo de Securitização.</i></p>	

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 2.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, emitidas pela Devedora.</p> <p>A Devedora tem por objeto social: <b>(i)</b> incorporação, construção comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; <b>(ii)</b> prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; <b>(iii)</b> locação administração de bens móveis; <b>(iv)</b> administração de bens negócios próprios de terceiros; <b>(v)</b> compra venda de insumos materiais para construção civil; <b>(vi)</b> prestação de serviços de assessoria consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários afins; e <b>(vii)</b> participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.</p> <p><u>Índices Financeiros da Devedora</u></p> <p>As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Devedora, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto.</p>	Seções 10 e 12 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não existem, nesta data, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o patrimônio separado.	Seção 10.3 do Prospecto

<b>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</b>	<b>Probabilidade</b>	<b>Impacto financeiro</b>
1. A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas e/ou aumento das taxas de juros, podem diminuir o poder de compra dos clientes, reduzindo a demanda por imóveis residenciais e incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.	Média	Maior
2. A Devedora está exposta diversos fatores que podem impactar o andamento das suas operações, e pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Devedora, e conseqüentemente, os Titulares dos CRI.	Média	Maior
3. O custo da Devedora com matérias-primas está sujeito à volatilidade do mercado, dissídios salariais, variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, etc. Flutuações nos preços de matérias-primas podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora, afetando adversamente os seus negócios.	Média	Maior
4. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá causar um efeito adverso nas atividades da Devedora, e, conseqüentemente, afetar os Titulares dos CRI.	Média	Maior
5. Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora, e conseqüentemente, os Titulares dos CRI.	Menor	Maior

<b>4. Principais informações sobre o valor mobiliário</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	Seção 2.3 do Prospecto
Vencimento/Prazo	<u>CRI da Primeira Série</u> : prazo de vencimento de 1.827 (mil e oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de abril de 2029; e <u>CRI da Segunda Série</u> : prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de abril de 2031.	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Remuneração	<p><u>CRI da Primeira Série</u>: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cento e dezesseis inteiros), da variação acumulada das 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, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p> <p><u>CRI da Segunda Série</u>: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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 formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Devedora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)”, conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, acrescida exponencialmente de um spread de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série.</p>	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Amortização/Juros	<p><u>Amortização.</u></p> <p><u>CRI da Primeira Série:</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme tabela do Termo de Securitização.</p> <p><u>CRI da Segunda Série:</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, conforme tabela do Termo de Securitização.</p> <p><u>Pagamento da Remuneração.</u></p> <p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga mensalmente, conforme datas previstas no Anexo I ao Termo de Securitização.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<i>Duration</i>	<p><u>CRI da Primeira Série:</u> 3,51 anos</p> <p><u>CRI da Segunda Série:</u> 4,80 anos</p>	Seção 18.1 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI em caso de: <b>(i)</b> ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures; <b>(ii)</b> Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; <b>(iii)</b> Oferta de Resgate das Debêntures; <b>(iv)</b> Resgate Antecipado por Alteração de Tributos; ou <b>(v)</b> Resgate Antecipado Facultativo Total.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não há.	N/A

<b>4. Principais informações sobre o valor mobiliário</b>		<b>Mais informações</b>
Condições de vencimento antecipado	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme previstos nas Cláusulas 7.5.1 e 7.5.2 do Termo de Securitização gerarão a obrigação de resgate antecipado obrigatório dos CRI, não havendo vencimento antecipado.	Seção 10.9 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos dos artigos artigo 4, inciso II e artigo 17, inciso XIII, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio deste Contrato, à Emissora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.	Seção 8.6 do Prospecto
<b>Garantias (se houver)</b>		
Garantia	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares dos CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.	Seção 9.2 do Prospecto
<b>Classificação de risco (se houver)</b>		
Agência de Classificação de Risco	Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.	Capa do Prospecto
Classificação de Risco	É esperado pela Devedora que a Classificação de Risco dos CRI, em escala nacional, seja, no mínimo, equivalente a "A+".	Capa do Prospecto

<b>5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta?	Investidores Qualificados.	Seção 2.4 do Prospecto
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.	Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Como participar da oferta?	Os investidores poderão realizar solicitação de reserva mediante preenchimento do documento de aceitação junto ao Coordenador Líder. Tal solicitação de reserva poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7.3 do Prospecto.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Entre os investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas solicitações de reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado ao Investidor até o final do Dia Útil imediatamente anterior ao término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nas hipóteses previstas na seção 7.3 do Prospecto (Eventual Modificação da Oferta).	Seção 7.3 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 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Emissora</u> <i>Website:</i> <a href="https://app.opeacapital.com/pt/emissoes">https://app.opeacapital.com/pt/emissoes</a> (neste <i>website</i>, acessar "<i>Ofertas em Andamento</i>", selecionar "<i>Certificado de Recebíveis Imobiliários da 275ª Emissão das 1ª e 2ª Séries da Opea Securitizadora S.A.</i>", e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).</p> <p><u>Coordenador Líder</u> <i>Website:</i> <a href="https://www.btgpactual.com/investment-bank">https://www.btgpactual.com/investment-bank</a> (neste <i>website</i>, clicar em "<i>Mercado de Capitais - Download</i>", depois clicar em "<i>2024</i>" e "<i>PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A - CRI Kallas</i>" e selecionar o documento desejado).</p> <p><u>B3</u> <i>Website:</i> <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> acessar o menu "<i>Produtos e Serviços</i>", no menu, acessar na coluna "<i>Negociação</i>" o item "<i>Renda Fixa</i>", em seguida, no menu "<i>Títulos Privados</i>" clicar em "<i>Saiba Mais</i>", e na próxima página, na parte superior, selecionar "<i>CRA</i>" e, na sequência, à direita da página, no menu "<i>Sobre o CRA</i>",</p>	Seção 16 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
	<p>selecionar "Prospectos", e no campo "Emissor" buscar por "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" a 275ª emissão e localizar o documento desejado).</p> <p><u>CVM</u> Website: <a href="https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp">https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp</a> (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 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?	BTG Pactual Investment Banking Ltda.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, a serem identificadas no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Garantia Firme para a totalidade dos CRI.	Seção 8.4 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	17 de abril de 2024 a 25 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	26 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	26 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	30 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	29 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento.	Seção 5 do Prospecto