Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados" ("**Prospecto Preliminar**").*

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

ALERTAS		
Risco de:	☒ perda do principal	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	☒ falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	☒ dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto Preliminar
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.**	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	☒ CRI. ☐ CRA.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	**Emissão:** 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta). **Série:** em até 2 (duas) séries, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.	Seções 2.1, 2.6 e Capa do Prospecto Preliminar
a.2) Emissor	**Nome:** Opea Securitizadora S.A. **CNPJ:** 02.773.542/0001-22.	Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR3R1** **CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR424** O código de negociação será oportunamente divulgado no Prospecto Definitivo.	Seção 2.6 e Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	☒ B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, sendo **(a)** 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI da Primeira Série; e **(b)** até 300.000 (trezentos mil) CRI da Segunda Série.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.4) Preço (intervalo)	R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	**CRI da Primeira Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"). **CRI da Segunda Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**").	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI	**CRI da Primeira Série**: R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais). **CRI da Segunda Série**: até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).	Seções 2.1, 2.6 e Capa do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.8) Lote adicional	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	☒ Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	**Nome:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. **CNPJ:** 22.610.500/0001-88.	Capa do Prospecto Preliminar

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos pelas Emitentes BSREP V em virtude da integralização das Notas Comerciais Lastro, nos termos dos respectivos Termos de Emissão Lastro, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra de ações representativas do capital social das Companhias (exceto pela SX 088), com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis e para a aquisição do Imóvel Irajá, conforme previsto em cada Contrato de Venda e Compra BSREP V.	Seção 3.2 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI decorrem das Notas Comerciais emitidas pelas Emitentes BSREP V. Os recursos líquidos obtidos pelas Emitentes BSREP V em virtude da integralização das Notas Comerciais, serão exclusiva e integralmente utilizados para **(i)** no âmbito da SF 818, NK 336, SX 085, SX 086, SX 087 e SX 089 para a compra de ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V, com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis (com exceção do Imóvel Irajá); e **(ii)** no âmbito da Emitente SX 088, a aquisição do Imóvel Irajá, todos conforme previsto em cada Contrato de Venda e Compra Emitentes BSREP V. As Emitentes BSREP V são sociedades por ações, regidas nos termos de seus respectivos Estatutos Sociais, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis, cujo prazo de duração é indeterminado. As Emitentes BSREP V têm por objeto social: (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior. As demonstrações financeiras da SF 818, devedora responsável por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, bem como das demais Emitentes BSREP V, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar. As informações sobre a capitalização e os impactos da emissão das Notas Comerciais nos indicadores financeiros das Emitentes BSREP V constam da Seção 12.4 do Prospecto Preliminar.	Seções 10.3 e 12.4 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 11 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Emissora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 12,54% (doze inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco relacionado à possibilidade de eventual decadência econômica da região onde se localizam os Imóveis, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, os valores percebidos pelos Promitentes Compradores utilizados para adimplir as obrigações por estes devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Risco relacionado à execução das obrigações assumidas no Compromisso de Suporte de Capital, que poderá ser onerosa. Tal instrumento será regido por lei estrangeira, pelas leis de Nova York, o que pode gerar dificuldades adicionais ou a impossibilidade da sua formalização e eventual execução.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Os Investidores devem atentar para a capacidade dos Emitentes BSREP V de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito dos respectivos Instrumentos Lastro. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.	☐ Maior ☒ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Emitentes BSREP V. O inadimplemento dos Emitentes BSREP V, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro dos CRI.	☐ Maior ☒ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Risco decorrente de eventuais condenações em instância judicial, arbitral e/ou administrativa dos Emitentes BSREP V, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente os Emitentes BSREP V.	☐ Maior ☒ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Principais características	Os CRI são lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, que serão vinculados em decorrência da Operação de Securitização nos termos do Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	A Data de Vencimento dos CRI será 25 de agosto de 2031, tendo prazo de duração de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Remuneração	**Remuneração dos CRI da Primeira Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. **Remuneração dos CRI da Segunda Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	**Juros:** A Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo VIII do Termo de Securitização. **Amortização:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Duration	**Primeira Série***: Aproximadamente 3,63 anos, data-base 31 de julho de 2026. **Segunda Série***: Aproximadamente 3,63 anos, data-base 31 de julho de 2026. *Considerando a integralização dos CRI no dia 10 de setembro de 2026.	Seção 18 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Em caso de: **(i)** Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI; **(ii)** Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado; **(iii)** Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários, as quais estão descritas no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta. ☐ Revenda ao público em geral. ☐ Parcelas com *lock-up* em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). ☐ Não há restrições à revenda.	Capa do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Nos termos do artigo 22, inciso XIII do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente à Emissora e às Emitentes BSREP V a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores da Oferta, formalizada no Contrato de Distribuição, as Emitentes BSREP V não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar

Garantias (se houver)	Mais Informações
Os Créditos Imobiliários contarão com as alienações fiduciárias de ações a serem outorgadas pelas Emitente BSREP V e pelos acionistas da Emitente Irajá, das ações das Companhias e da Emitente Irajá, de sua titularidade, nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, celebrado pelas Emitente BSREP V e pelos acionistas da Emitente Irajá, na figura de fiduciantes, pela Emissora, na figura de fiduciária, e pelas Companhias e pela Emitente Irajá, na figura de intervenientes anuentes.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Os Créditos Imobiliários contarão com as alienações fiduciárias de imóveis outorgadas pelas Companhias e pela Emitente Irajá, nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrados pelas Companhias e pela Emitente Irajá, na figura de fiduciantes, pela Emissora, na figura de fiduciária, e pelas Emitentes BSREP V, na figura de intervenientes anuentes.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Os Créditos Imobiliários contarão com cessão fiduciária de direitos creditórios outorgadas pelas Companhias e pela Emitente Irajá, nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados pelas Companhias e pela Emitente Irajá, na figura de fiduciantes, pela Emissora, na figura de fiduciária, e pelas Emitentes BSREP V, na figura de intervenientes anuentes.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar

Classificação de Risco (se houver)		Mais Informações
Agência de Classificação de Risco	Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.	N/A
Classificação de Risco	N/A.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Qual o valor mínimo para investimento?	R$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores, conforme o caso, deverão indicar no Documento de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, a quantidade de CRI que desejam subscrever.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Caso seja verificada demanda superior aos CRI inicialmente ofertados, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores de forma discricionária.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderá saber o resultado do rateio?	O resultado do rateio, caso haja, será informado a cada Investidor, pelos Coordenadores, após o término do Procedimento de Coleta de Intenções dos CRI.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar	**Emissora:** ***Website:* https://www.opeacapital.com/pt/** (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA OPEA", e assim obter todos os documentos desejados).	Seção 16 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	Coordenador Líder: ***Website:*** **https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas** (neste *website*, clicar em "Ver mais", buscar "Brookfield" e, então, no subitem "Certificados de Recebíveis Imobiliários da 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) Emissão da Opea Securitizadora S.A." clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso). **Bradesco BBI:** ***Website:*** **https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx** (neste *website*, no campo "Tipo de Oferta", selecionar "CRI", localizar "554ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A. - Brookfield Properties", e assim obter os documentos desejados); **UBS BB:** ***Website:*** **https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html** (neste *website*, clicar em "*Brookfield Properties - 554ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.*" e clicar no link com o título do respectivo documento que deseja acessar); e **CVM/B3 (Fundos NET):** ***Website:*** **http://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Opea Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar os códigos ISIN "BRRBRACIR3R1/BRRBRACIR424", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso documento).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., BANCO BRADESCO BBI S.A.** e **UBS BB CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.	Capa e Seção 16 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser contratadas, pelo Coordenador Líder, para o recebimento de ordens, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários.	Capa e Seção 16 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços. ☒ Garantia firme. ☒ Compromisso de subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar

Calendário		Mais Informações
Qual o período de reservas?	18 de agosto de 2026 a 07 de setembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	08 de setembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	08 de setembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de liquidação da oferta?	10 de setembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	10 de setembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar

LUZ CAPITAL MARKETS V011