

LÂMINA DA OFERTA

PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 399ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 399ª (Tricentésima Nonagésima Nona) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME EM VIGOR (“RESOLUÇÃO CVM 60”), A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO).

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

| | | |
|---|--|----------------------|
| Risco de | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal | Seção 4 do Prospecto |
| | <input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez | Seção 4 do Prospecto |
| | <input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento | Seção 4 do Prospecto |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | <p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</p> <p>Há restrições à revenda dos CRI.</p> | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| A. Valor Mobiliário | <input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI. | Capa e Seção 2.1 do Prospecto |
| a.1) Emissão e série | <p>Emissão: 399ª (tricentésima nonagésima nona), em classe única.</p> <p>Série: Em até 3 (três) Séries, observado que a existência de cada Série, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado o Montante Mínimo das Debêntures e observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. Não haverá subordinação entre as Séries.</p> | Capa e Seção 2.1 do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| a.2) Emissor | OPEA SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“ Securitizadora ”). | Capa e Seção 2.1 do Prospecto |
| B. Oferta | | |
| b.1) Código de negociação proposto | <input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM. | N/A |
| b.2) Mercado de negociação | B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“ B3 ”). | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| b.3) Quantidade ofertada - lote base | 300.000 (trezentos mil). | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| b.4) Preço (intervalo) | R\$ 1.000,00 (mil reais). | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| b.5) Taxa de Remuneração (intervalo) | <p>CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes à variação acumulada de até 101% (cento e um por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto 2ª Série”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>CRI 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto 3ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto 1ª Série e a Taxa Teto 2ª Série, “Taxa Teto”): (a) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação verificada no fechamento do Dia Útil da 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 internet¹, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 15,15% (quinze inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/cotacoes/

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|--|---|---|
| b.6) Montante ofertado - oferta | R\$ 300.000.000 (trezentos milhões de reais). | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| b.7) Lote suplementar | Não. | N/A |
| b.8) Lote adicional | Sim, até 25% (vinte e cinco por cento). | 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.3) Agente Fiduciário | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. | Capa, Seção 10.10 e Seção 16 do Prospecto |

| 2. Propósito da oferta | | Mais informações |
|--|--|-------------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | <p>O valor obtido com a integralização dos CRI será utilizado exclusivamente pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas, para pagamento do preço de integralização das Debêntures.</p> <p>Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora (conforme definido abaixo), diretamente ou através de suas Controladas, para o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, até a presente data, atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPE Investidas, descritas no Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários”), na forma e proporção estabelecida no Termo de Securitização; devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Termo de Securitização.</p> | Seções 3.1 e 3.2 do Prospecto |

| 3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários | | Mais informações |
|--|---|---|
| Informações sobre o lastro | | |
| Tipo de Lastro | Concentrado. | Seção 10.3 do Prospecto |
| Principais informações sobre o lastro | <p>Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 12ª (décima segunda) emissão da Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“Devedora”). Os créditos imobiliários serão representados por três cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária (“CCI”), a serem emitidas nos termos do “<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>”, celebrado em 24 de janeiro de 2025, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão de CCI”). O lastro é, portanto, integralmente concentrado na Devedora, a qual tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de três meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado das Debêntures nos seus indicadores financeiros, constam na Seção 12.4. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto.</p> | Capa, Seções 2.1, 2.6, 10.3, 12.1, 12.4, 15.2 e 15.7 do Prospecto |
| Existência de crédito não performado | Não aplicável. | Seção 11 do Prospecto |
| Informações estatísticas sobre inadimplementos | Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data do Prospecto Preliminar, 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. | Seção 10.6 do Prospecto |

| 3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários | Mais informações |
|--|---|
| | <p>Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência e/ou perda da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data do Prospecto Preliminar. Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria, conforme disposto no item 10.6 do Prospecto Preliminar.</p> <p>A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, 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.</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 |
|---|---|---|
| Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades de preço de até R\$ 350 mil (“empreendimentos populares”) é fornecida por instituições financeiras, em especial pela Caixa Econômica Federal. | <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 |
| Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). A não implementação, o cancelamento, a suspensão, a alteração desse programa e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados. | <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 |
| A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliários e à 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 |
| Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora. | <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 sujeita a riscos associados à concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência. | <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 |

| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário | | Mais informações |
|--|--|-------------------------------|
| Informações sobre o valor mobiliário | | |
| Principais características | Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em classe única, em até 3 (três) séries, nos termos da (i) da Resolução CVM 160; (ii) da Resolução CVM 60; (iii) dos Normativos ANBIMA e das demais disposições legais aplicáveis, e serão lastreados em créditos imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI. | Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto |
| Vencimento/Prazo | <p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de fevereiro de 2032 (“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”).</p> <p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2035 (“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”).</p> <p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2035 (“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e com a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, “Data de Vencimento dos CRI”).</p> | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| Remuneração | <p>A ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo:</p> <p><u>CRI 1ª Série</u>: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes à variação acumulada de até 101% (cento e um por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;</p> <p><u>CRI 2ª Série</u>: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à Taxa Teto 2ª Série; e</p> <p><u>CRI 3ª Série</u>: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à Taxa Teto 3ª Série.</p> | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| Amortização/Juros | <p>Juros: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme datas constantes dos Anexos III, IV e V do Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão, qual seja, dia 15 de fevereiro de 2025.</p> <p>Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas, nos termos da tabela constante do Termo de Securitização.</p> | Seção 2.6 do Prospecto |

| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário | | Mais informações |
|--|---|-------------------------------|
| Informações sobre o valor mobiliário | | |
| Duration | <p><i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: aproximadamente 4,57 (anos), na data-base de 21 de janeiro de 2025.</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: aproximadamente 6,57 (anos), na data-base de 21 de janeiro de 2025.</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 3ª Série: aproximadamente 5,20 (anos), na data-base de 21 de janeiro de 2025.</p> | Seção 2.6 do Prospecto |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Sim, (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; (iii) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iv) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (v) desacordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI ou a Taxa Substitutiva do IPCA; e outras hipóteses. | Seção 2.6 e 10.9 do Prospecto |
| Condições de recompra antecipada | Não aplicável. | Seção 10.9 do Prospecto |
| Condições de vencimento antecipado | Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão. | Seção 2.6 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do encerramento da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento 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 |
| Formador de mercado | Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores (conforme definido abaixo) recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, 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. Apesar da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado. | Seção 8.6 do Prospecto |
| Garantias (se houver) | | |
| Garantia | Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos CRI. | Seção 2.6 do Prospecto |

| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário | | Mais informações |
|--|--|-------------------------------|
| Informações sobre o valor mobiliário | | |
| Classificação de risco (se houver) | | |
| Agência de Classificação de Risco | Nome: STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. CNPJ: 02.295.585.0001-40. | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| Classificação de Risco | Classificação de Risco Preliminar: br.AAA (sf) ² . | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta | | Mais informações |
|---|---|------------------------|
| Participação na oferta | | |
| Quem pode participar da oferta? | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral. | Seção 2.4 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | N/A. | N/A |
| Qual o valor mínimo para investimento? | R\$ 1.000,00 (mil reais). | Seção 8.8 do Prospecto |
| Como participar da oferta? | Os Investidores deverão formalizar suas intenções de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta, e, na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , os Investidores Profissionais também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta, junto aos Coordenadores, indicando a quantidade de CRI desejada. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | O rateio será realizado entre os Investidores de forma discricionária, sendo desconsideradas quaisquer frações, observado o Plano de Distribuição constante no Contrato de Distribuição. | Seção 8.5 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 na intenção de investimento ou por qualquer outro meio acordado. | Seção 8.5 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160. | Seção 7.3 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos. | Seção 2.6 do Prospecto |

² Esta classificação de risco preliminar foi realizada em 24 de janeiro de 2025, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A classificação de risco definitiva dos CRI, contemplando as características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, conforme alterado, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgada no Prospecto Definitivo.

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta | | Mais informações |
|--|---|------------------------------------|
| Participação na oferta | | |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <p><u>Coordenador Líder</u> https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste <i>website</i>, clicar em “CRI Direcional” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).</p> <p><u>BBi</u> www.bradescobbi.com.br/public-offers/ (neste <i>website</i>, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Direcional - 399ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).</p> <p><u>BBA</u> https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, clicar em “ver mais”, em seguida “Direcional”, e então, na seção “2025” e “CRA Direcional – 399ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “Prospecto Preliminar”).</p> <p><u>Safra</u> https://www.safra.com.br/corretora/lista-de-ofertas-publicas.htm (neste <i>website</i>, clicar em “CRI – Direcional 2025” e posteriormente clicar em “Prospecto Preliminar”).</p> <p><u>Opea</u> https://www.opeacapital.com/ (neste <i>website</i>, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 399ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Prospecto Preliminar”).</p> <p><u>B3</u> 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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 399ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).</p> <p><u>CVM</u> 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, localizar o documento desejado ao final da página).</p> | N/A |
| Quem são os coordenadores da oferta? | Banco Santander (Brasil) S.A. (“ Coordenador Líder ”), Banco Bradesco BBI S.A. (“ BBi ”), Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (“ BBA ”) e o Banco Safra S.A., (“ Safra ”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BBI e o BBA, os “ Coordenadores ”). | Capa, Seções 2.1 e 16 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais. | Seção 8.5 e 14.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta | | Mais informações |
|--|---|--------------------------------|
| Participação na oferta | | |
| Procedimento de colocação | <input type="checkbox"/> Melhores esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição. | Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | [] de [] de 2025 a [] de [] de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | [] de [] de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | [] de [] de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | [] de [] de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | [] de [] de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | A partir da data de liquidação, ou seja, a partir de [] de [] de 2025. ³ | Seções 2.1 e 7.1 do Prospecto |

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) **Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “3. Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, (b) **Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, (c) **Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “3. Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e (d) **Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.**



³ Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.