



LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 189ª EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IGUATEMI S.A.

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
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento
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. CRI	Informação	Seção do Prospecto
a.1) Emissão e série	189ª emissão, em quatro séries, no sistema de vasos comunicantes.	Capa
a.2) Emissora	OPEA SECURITIZADORA S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.	Capa
B. Oferta		
b.1) Código ISIN	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIJG8 Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIJH6 Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIJI4 Código ISIN dos CRI 4ª Série: BRRBRACRIJJ2	Capa
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 <input checked="" type="checkbox"/> CETIP21 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Capa
b.3) Quantidade ofertada – lote base	500.000 (quinhentos mil) CRI	Capa
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Capa
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Os CRI serão remunerados da seguinte forma: (i) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado em procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI (“ Procedimento de Bookbuilding ”), correspondentes a 100,00% (cem por cento) 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“ Taxa DI ”) acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Remuneração dos CRI 1ª Série ”); (ii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de	Capa



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações:
	<p><i>Bookbuilding</i>, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração dos CRI 2ª Série”); (iii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a, 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 3ª Série”); e (iv) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração dos CRI 4ª Série”, quando denominado em conjunto com Remuneração dos CRI 1ª Série, Remuneração dos CRI 2ª Série e Remuneração dos CRI 3ª Série, a “Remuneração dos CRI”). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 4 do Prospecto.</p>	
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	Capa
b.7) Lote suplementar	Não	Não Aplicável
b.8) Lote adicional	Não	Não Aplicável
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	Não Aplicável
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	Capa

2. Propósito da oferta		Mais informações:
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para adquirir as Debêntures (conforme definido abaixo).</p> <p>Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora (conforme definido abaixo) com a Emissão das Debêntures (conforme definido abaixo) serão destinados pela Devedora (conforme definido abaixo) diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos <i>shopping centers</i>, até a data de vencimento dos CRI, ou até a comprovação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma de determinados imóveis indicados a partir da página 12 do Prospecto.</p>	Seção 3



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos CRI		Mais informações:
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries, de colocação privada, emitidas pela IGUATEMI S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 60.543.816/0001-93 (“Iguatemi” e “Debêntures”, respectivamente).</p> <p>A devedora possui como atuação principal a exploração comercial e o planejamento de <i>shopping centers</i>.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, bem como os indicadores financeiros ajustados pós captação de recursos por meio da Oferta, estão disponíveis para consulta no Prospecto Preliminar.</p>	Seção 12
Existência de crédito não performado	Não	Seção 10.1
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras 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 ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.</p> <p>Ainda, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento dos títulos de dívida com o Banco Alfa em 30 de setembro de 2022 no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).</p>	Seção 12.2

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
A Devedora é uma holding de participações e, por essa razão, depende dos resultados e bens das suas Controladas. A diminuição do fluxo de caixa e receitas com aluguéis geradas pelas Controladas pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos documentos da Oferta.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Os aluguéis pagos pelos inquilinos da Devedora e suas Controladas são sua principal fonte de receitas. O não pagamento de aluguéis, a revisão dos aluguéis ou o aumento de vacância nas lojas pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos documentos da Oferta.	<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
Os resultados financeiros e operacionais da Devedora e de suas controladas dependem de sua capacidade de manter elevados níveis de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação pode afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nos documentos da Oferta.	<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
As lojas âncoras respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel. A Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de atrair e manter as lojas âncoras, <i>flagships</i> e megalojas, o que pode afetar a capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos documentos da Oferta.	<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



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
A Devedora e suas controladas podem não ser bem-sucedidas na integração de suas aquisições com seu portfólio atual, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo o <i>shopping center</i> ou a sociedade adquirida.	[] Maior [] Média [X] Menor	[] Maior [] Médio [X] Menor

4. Principais informações sobre o CRI		Mais informações:
Informações sobre o CRI		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Emissora, 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 consubstanciados nas Debêntures, emitidas pela Iguatemi.	Seção 2.3
Vencimento/Prazo	O prazo de vencimento dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série será de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série” e “Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”, respectivamente). O prazo de vencimento dos CRI 3ª Série e dos CRI 4ª Série será de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série” e “Data de Vencimento dos CRI 4ª Série”, respectivamente).	Seção 2.6
Remuneração Teto	<i>Remuneração dos CRI 1ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. <i>Remuneração dos CRI 2ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI. <i>Remuneração dos CRI 3ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a, 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. <i>Remuneração dos CRI 4ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 4 do Prospecto.	Seção 2.6



4. Principais informações sobre o CRI		Mais informações:									
Informações sobre o CRI											
Amortização/Juros	<p><i>Amortização dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série.</i> O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.</p> <p><i>Amortização dos CRI 3ª Série e dos CRI 4ª Série.</i> O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização do Principal</th><th>Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série</th></tr></thead><tbody><tr><td>1ª</td><td>15 de outubro de 2029</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>15 de outubro de 2030</td><td>100,0000%</td></tr></tbody></table> <p><i>Remuneração dos CRI.</i> Sem prejuízo de eventual resgate antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2024.</p>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série	1ª	15 de outubro de 2029	50,0000%	2ª	15 de outubro de 2030	100,0000%	Seção 2.6
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série									
1ª	15 de outubro de 2029	50,0000%									
2ª	15 de outubro de 2030	100,0000%									
Duration Aproximada	CRI 1ª Série: 3,77 CRI 2ª Série: 3,77 CRI 3ª Série: 4,50 CRI 4ª Série: 4,50	Seção 2.6									
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado no caso de (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Oferta de Resgate Antecipado; (iv) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; ou (v) vencimento antecipado das Debêntures, observado os termos e condições previstos na página 46 do Prospecto.	Seção 2.6									
Condições de recompra antecipada	Não aplicável	Seção 2.6									
Condições de vencimento antecipado	Nas hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo, dentre outras previstas no Prospecto Preliminar, o descumprimento de obrigação pecuniária e não pecuniária, observado o prazo de cura.	Seção 2.6									
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do Anúncio de 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									
Formador de mercado	Não Aplicável	Não Aplicável									



Garantias		
Garantias	Não Aplicável	Não Aplicável
Classificação de Risco		
Agência de Classificação de Risco	FITCH RATINGS BRASIL LTDA.	Capa
Classificação de Risco	AAA(bra), em 19 de setembro de 2023.	Capa

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações:
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? ("Investidores")	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há	Não Aplicável
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.	Seção 8.5
Como participar da oferta?	Mediante assinatura de documento de aceitação ou ordem de investimento junto aos Coordenadores e/ou os Participantes Especiais, durante o período de reservas, abaixo indicado.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Caso os pedidos de reservas sejam superiores à quantidade de CRI, serão atendidos aqueles que indicarem a menor taxa, adicionando os que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou por telefone.	Seção 8.5
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta e/ou não sejam cumpridas as condições precedentes para distribuição dos CRI.	Seção 7.3 e 14.1.
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Em regra, IRRF para PJs e isentos para PFs. Incidência do IOF à alíquota zero. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<ul style="list-style-type: none">• Securizadora: https://www.opeacapital.com/ (neste <i>website</i>, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento" e em seguida localizar o documento desejado).• Banco BTG: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i>, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2023" e "CRI Iguatemi - Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A." e selecionar o documento desejado).• Banco Itaú: https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i> clicar em "ver mais", e então buscar por "Iguatemi S.A." localizar "2023" em seguida localizar "CRI Iguatemi" e então localizar o documento desejado).	Seção 17.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações:
Participação na oferta		
	<ul style="list-style-type: none">B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos”, e no campo “Emissor” buscar por “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 189ª emissão e localizar o documento desejado).CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).	
Quem são os coordenadores da oferta? (em conjunto, os “ Coordenadores ”)	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. (Coordenador Líder) BANCO ITAÚ BBA S.A.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários como participantes especiais (“ Participantes Especiais ”).	Seção 2.1
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8.4
Calendário		
Qual o período de reservas?	De 26 de setembro de 2023 a 09 de outubro de 2023	Seção 5
Qual o período de reservas para Pessoas Vinculadas?	De 26 de setembro de 2023 a 29 de setembro de 2023	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	10 de outubro de 2023	Seção 5
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	11 de outubro de 2023	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	17 de outubro de 2023	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	11 de outubro de 2023	Seção 5
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser negociados para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Seção 7.1