

### 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>	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento
	<input checked="" type="checkbox"/> operação estruturada
	<input checked="" type="checkbox"/> prejuízos decorrentes de erros operacionais
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito deregistro automático</b>	<p><b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</b></p> <p><b>Há restrições à revenda dos CRI.</b></p>

#### 1. Elementos Essenciais da Oferta

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
<b>A. Valor mobiliário</b>	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Seção do Prospecto
a.1) Emissão e série	131ª emissão, em duas séries	Capa
a.2) Ofertante/Emissor	Opea Securitizadora S.A.	Capa
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código / <input type="checkbox"/> N/A	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	300.000 CRI	Capa
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Capa
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p>Para Primeira Série: 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 2,2000% (dois inteiros e dois décimos por cento).</p> <p>Para Segunda Série: 8,5875% (oito inteiros e cinco mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento).</p>	Capa
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões)	Capa
b.7) Lote suplementar	Não	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A
<b>C. Outras informações</b>		
c.1) Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Capa

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Debêntures.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures (“Sociedades”), até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para (i) pagamento de aluguéis ainda não incorridos referentes aos imóveis indicados no Anexo VIII do Termo de Securitização incorridos pela Devedora ou pelas Sociedades; e (ii) reembolso de gastos já incorridos com pagamento de aluguéis, incorridos pela Devedora ou pelas Sociedades, desde 20 de março de 2021 até 10 de fevereiro de 2023, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta, referentes aos imóveis indicados no Anexo VIII do Termo de Securitização.</p>	Seção 3

3. Detalhes relevantes sobre o emissor das ações		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa
Principais informações sobre o lastro	Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A., sociedade por ações fechado, na qualidade de devedora responsável por 100% (cem por cento) do lastro. 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.	Seção 12

3. Detalhes relevantes sobre o emissor das ações		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10.1
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não existem estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6

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
1. Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes no Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas por Auditores Independentes da Devedora	<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
2. As informações financeiras da Devedora constantes do Prospecto são relativas ao exercício social findo em 30 de setembro de 2022 e podem não refletir a situação econômica, financeira e patrimonial atual da Devedora e não serão divulgadas ao mercado pela Devedora	<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
3. Perda de concessões públicas da Devedora pode impactar adversamente a Devedora	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Perda, pela Devedora, de Contratos de cessão de uso de área com concessionárias de serviços públicos podem impactar adversamente a Devedora	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Impossibilidade ou dificuldade de manutenção ou renovação dos atuais e/ou não celebração de novos contratos de locação ou celebração de novos contratos de locação em condições favoráveis	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input 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, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa
Vencimento/Prazo	<p>A data de vencimento dos CRI 1ª Série será em 19 de março de 2029, tendo prazo de duração de 2.196 (dois mil cento e noventa e seis) dias, ressalvados os eventos de liquidação do patrimônio separado e as hipóteses de resgate antecipado dos CRI 1ª Série.</p> <p>A data de vencimento dos CRI 2ª Série será em 19 de março de 2030, tendo prazo de duração de 2.561 (dois mil quinhentos e sessenta e um) dias, ressalvados os eventos de liquidação do patrimônio separado e as hipóteses de resgate antecipado dos CRI 2ª Série.</p>	Capa
Remuneração	<p>Para Primeira Série: 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 2,2000% (dois inteiros e dois décimos por cento).</p> <p>Para Segunda Série: 8,5875% (oito inteiros e cinco mil oitocentos e setenta e cinco milésimos por cento).</p>	Capa
Amortização/Juros	<p>Os juros dos CRI 1ª Série serão pagos semestralmente a partir da data de emissão dos CRI.</p> <p>Os juros dos CRI 2ª Série serão pagos semestralmente a partir da data de emissão dos CRI.</p> <p>A amortização do saldo do valor nominal unitário dos CRI 1ª Série ocorrerá em 4 (quatro) parcelas, anualmente, a partir do 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 18 de março de 2026.</p> <p>A amortização do saldo do valor nominal unitário dos CRI 2ª Série ocorrerá em 5 (cinco) parcelas, anualmente, a partir do 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 18 de março de 2026.</p>	Seção 2.6
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	N/A	Seção 2.6
Condições de vencimento antecipado	Nas hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, e, conseqüentemente, de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Seção 2.6

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1
Formador de mercado	Não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6
<b>Garantias</b>		
Fiança	Sem prejuízo da Cessão Fiduciária, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão será garantido pela Fiança, sendo que as Fiadoras compareceram na Escritura de Emissão na condição de fiadoras e responsáveis de forma solidária com relação a todas as obrigações da Devedora para com a Emissora nos termos da Escritura de Emissão.	Seção 2.6
Cessão Fiduciária	Sem prejuízo da Fiança, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão será garantido pela Cessão Fiduciária, constituída pelo Contrato de Cessão Fiduciária.	Seção 2.6
<b>Classificação de risco</b>		
Agência de Classificação de Risco	N/A	N/A
Classificação de Risco	N/A	N/A

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
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
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.	Seção 8.5

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Como participar da oferta?	Mediante assinatura do pedido de reserva por qualquer Investidor junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva.	Seção 5
Como será feito o rateio?	Entre os investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas as solicitações de reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações.	Seção 5
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, por telefone.	Seção 5
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
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, exceto para pessoas físicas e investidores pessoas físicas residentes no exterior.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Emissora: <a href="https://www.opeacapital.com/">https://www.opeacapital.com/</a> (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 131ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado);</p> <p>Coordenador Líder:  <a href="https://www.btgpactual.com/investment-bank">https://www.btgpactual.com/investment-bank</a> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI ESTAPAR” - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS IMOBILIÁRIO DA 131ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e localizar o documento desejado);</p> <p>CVM: <a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website, 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);</p>	Seção 5



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
	B3: <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste website 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 131ª emissão e localizar o documento desejado).	
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco BTG Pactual S.A.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta como participantes especiais, contratadas pelo Coordenador Líder.	Capa
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8.4

<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	23 de fevereiro de 2023 (inclusive) a 10 de março de 2023 (inclusive)	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	13 de março de 2023	Seção 5
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	15 de março de 2023	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	17 de março de 2023	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	14 de março de 2023	Seção 5
Quando poderei negociar?	21 de março de 2023	Seção 7.1