



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 225ª (Ducentésima Vigésima Quinta) Emissão, em série única, 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:	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> CRI <input type="checkbox"/> CRA	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	Emissão: 225ª (ducentésima vigésima quinta). Série: em série única.	Seção 2.1 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: "BRRBRACRILY7"	Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada – lote base	1.030.000 (um milhão e trinta mil) CRI.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) 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 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,50% (um inteiro e 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, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI	R\$1.030.000.000,00 (um bilhão e trinta milhões).	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.8) Lote adicional	<input checked="" type="checkbox"/> Sim: até 1%.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	<input checked="" type="checkbox"/> 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 obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do Preço de Aquisição do Lastro para aquisição dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos obtidos pelos Emitentes NC em virtude da integralização das Notas Comerciais Lastro, nos termos dos respectivos Termos de Emissão Lastro, seriam exclusiva e integralmente utilizados para a compra de ações representativas do capital social das Companhias, com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis Alvo BSREP III, conforme previsto em cada Contrato de Venda e Compra BSREP III (" Destinação Futura ").	Seção 3.1 do Prospecto Preliminar



3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Tipo de Lastro	Diversificado.	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	<p>Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta são integralmente concentrados nos Devedores BSREP III e do Devedor Passeio.</p> <p>Desta forma, há 100% de concentração de lastro nos Devedores.</p> <p>O Devedor Passeio, é constituído sob a forma de fundos de investimento imobiliário devidamente registrados perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 472 e, após sua adaptação, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada. O Devedor Passeio é administrado pelo Administrador e gerido pelo seu Gestor, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 18/02/2014, com prazo indeterminado de duração, classificados na ANBIMA como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda. As cotas de emissão do Devedor Passeio são destinadas a Investidores Qualificados que vierem a adquiri-las. O objetivo do Devedor Passeio é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme as políticas de investimento definidas nos respectivos regulamentos, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo Passeio; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo Passeio, mediante locação; e (iii) comercialização dos Ativos Alvo Passeio, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.</p> <p>No âmbito dos Devedores BSREP III, 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. Os Devedores BSREP III tem 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.</p> <p>As demonstrações financeiras do Devedor Passeio, relativas ao exercício social findo 31 de dezembro de 2022, estão incorporadas por referência ao Prospecto.</p>	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performedo	Não.	Seção 11 do Prospecto Preliminar
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 Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 3,7% (três inteiros e setenta 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
Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Os Investidores devem atentar para a capacidade dos Devedores 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.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores. O inadimplemento dos Devedores, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
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.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
Risco decorrente de eventuais condenações em instância judicial, arbitral e/ou administrativa dos Devedores, 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 Devedores.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média
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.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Instrumentos Lastro. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	1.816 (um mil oitocentos e dezesseis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 22 de janeiro de 2029.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI 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 1,50% (um inteiro e 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, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização (" Remuneração dos CRI ")	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	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	Aproximadamente 3,79 anos, data-base 02 de fevereiro de 2024.	Seção 18 do Prospecto Preliminar



4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
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 10.9 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após 6 meses do encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Capa do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram formalmente à Emissora, aos Devedores BSREP III e ao Devedor Passeio 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 neste Contrato, a Emissora, os Devedores BSREP III e o Devedor Passeio 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 Emitentes NC, das ações das Companhias, de sua titularidade, nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações celebrado pelas Emitentes NC na figura de fiduciários, pelos Titulares Originários na figura de fiduciários e pelas Companhias na figura de intervenientes anuentes.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Os Créditos Imobiliários contarão com as alienações fiduciárias de imóveis outorgadas (a) pelas Companhias dos Imóveis Alvo BSREP III, por meio de cada Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Devedores BSREP III inicialmente celebrado pelas Companhias na figura de fiduciários e pelos Titulares Originários na figura de fiduciários, conforme aditados por meio de cada aditamento em razão da cessão da posição contratual dos Titulares Originários para a Securitizadora; e (b) pelo Devedor Passeio do Imóvel Passeio, por meio do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Passeio celebrado pelo Devedor Passeio e pela Securitizadora.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Os Créditos Imobiliários contarão com alienação fiduciária de cotas realizada pela BSREP III HERCULES SUB-A LLC , sociedade regida pelas leis do Estado de Delaware, nos Estados Unidos da América (" BSREP III ") das cotas de sua titularidade emitidas pelos FII e pelo Devedor Passeio, por meio do (a) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas dos FII celebrado pela BSREP III, pelos Titulares Originários e pelos FII, conforme aditados, em razão da cessão da posição contratual dos Titulares Originários para a Securitizadora e do (b) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas Devedor Passeio, celebrado pela BSREP III e pela Securitizadora.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar



Garantias (se houver)		Mais informações
Os Créditos Imobiliários contarão com cessão fiduciária outorgada (a) pelas Companhias dos Direitos Creditórios BSREP III e com interveniência anuência dos Devedores BSREP III, por meio de cada interveniência anuência dos Devedores BSREP III, por meio de cada Contrato de Cessão Fiduciária BSREP III celebrado pelas Companhias, pelos Titulares Originários e pelos Devedores BSREP III, conforme aditados, em razão da cessão da posição contratual dos Titulares Originários para a Securitizadora); e (b) pelo Devedor Passeio dos Direitos Creditórios Passeio por meio do Contrato de Cessão Fiduciária Passeio celebrado pelo Devedor Passeio e pela Securitizadora.		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?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.4 do Prospecto Preliminar
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados em subscrever CRI da Oferta deverão preencher e apresentar aos Coordenadores, suas intenções de investimento.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, na ordem cronológica de apresentação e/ou que melhor atendam os objetivos da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderá saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de Alocação dos CRI, indicado na Ordem de Investimento ou no Documento de Aceitação.	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



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
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	<p>Emissora:</p> <p>Website: https://www.opecapital.com/pt/ (neste <i>website</i>, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 225ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA OPEA", e assim obter todos os documentos desejados);</p> <p>Coordenador Líder:</p> <p>Website: https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste <i>website</i>, clicar em "Ver mais", buscar "Brookfield" e, então, no subitem "Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso).</p> <p>Coordenador da Oferta:</p> <p>Website: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx (neste <i>website</i>, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "CRI Brookfield GLP Passeio", e assim obter os documentos desejados)</p> <p>CVM/B3 (Fundos NET):</p> <p>http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 o código ISIN "BRRBRACRILY7", 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).</p>	Seção 16 do Prospecto Preliminar
Quem são os coordenadores da oferta?	O BANCO ITAÚ BBA S.A. e o BANCO BRADESCO BBI.	Capa e Seção 15 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	<input type="checkbox"/> Melhores esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de subscrição.	Seção 14.1 do Prospecto Preliminar

Calendário		Mais informações
Qual o período de reservas?	15 de janeiro de 2024 a 30 de janeiro de 2024	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	31 de janeiro de 2024	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	31 de janeiro de 2024	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de liquidação da oferta?	02 de fevereiro de 2024	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	02 de fevereiro de 2024	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Livremente entre Investidores Qualificados e se para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses.	Seção 5 do Prospecto Preliminar