

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA

DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA), 3ª (TERCEIRA) E 4ª (QUARTA) SÉRIES DA 173ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora e para os fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

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 das 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) Séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Banco Bradesco S.A." ("Prospecto Preliminar").

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

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Lâmina que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar).

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4.1, itens "a" e "e", subitem 14, do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4.1, itens "a" e "e", subitens 4, 10, 14 a 16 e 18, do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4.1, item "e", subitens 1 e 2, do Prospecto Preliminar
AVISO PARA OFERTAS DISTRIBUÍDAS POR RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.	

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor Mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA <input checked="" type="checkbox"/> CRI	
a.1) Emissão e série	1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão	Capa do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	Opea Securitizadora S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22	Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> códigos: a) ISIN: BRRBRACRII9 (CRI DI I), BRRBRACRII7 (CRI DI II), BRRBRACRIIS5 (CRI DI III) e BRRBRACRIIT3 (CRI IPCA) b) CVM: serão obtidos quando da concessão do registro da oferta <input type="checkbox"/> Não Aplicável	Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Seção 2.6, item "h" do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.3) Quantidade ofertada – lote base	800.000 (oitocentos mil)	Seção 2.6, item "b" do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais)	Seção 2.6, item "a" do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p>Para os CRI DI I: 98,00% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 dias úteis;</p> <p>Para os CRI DI II: 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 dias úteis;</p> <p>Para os CRI DI III: 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 dias úteis; e</p> <p>Para os CRI IPCA: juros remuneratórios correspondentes a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>	Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não	Não Aplicável
b.8) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento)	Capa, Seção 2.5 do e Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	Não Aplicável
C. Outras Informações		
c.3 Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	Seções 10.10, 13 e 16.5 do Prospecto Preliminar

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 Preço da Integralização das Letras Financeiras.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para (A) pagamento de alugueis ("<u>Custos e Despesas Destinação</u>"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na <u>tabela 1 do Anexo V</u> do Termo de Securitização ("<u>Empreendimentos Destinação</u>"), e/ou (B) reembolso de pagamentos de alugueis pelo Devedor, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("<u>Custos e Despesas Reembolso</u>") e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação, ("<u>Custos e Despesas Lastro</u>") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na <u>tabela 2 do Anexo V</u> do Termo de Securitização ("<u>Empreendimentos Reembolso</u>") e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os ("<u>Empreendimentos Lastro</u>"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas <u>tabelas 3 e 4 do Anexo V</u> do Termo de Securitização, respectivamente ("<u>Destinação dos Recursos</u>").</p>	Seção 3 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 10.3 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários, os quais são oriundos de Letras Financeiras de emissão, para colocação privada, do BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948.0001-12 ("Devedor"), cujas demonstrações financeiras auditadas e indicadores financeiros ajustados pós captação estão disponíveis no Prospecto Preliminar, vide Seção 12.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para pagamento dos Custos e Despesas Lastro relacionados com os Empreendimentos Lastro, observada a Destinação dos Recursos.</p> <p>O Devedor tem por objeto efetuar operações bancárias em geral, inclusive câmbio, e administrar carteiras de valores mobiliários, nas categorias administrador fiduciário e gestor de recursos.</p>	Seção 10.1 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performedo	Não	Não Aplicável
Informações estatísticas sobre inadimplementos	O Devedor não possui, nesta data, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

Sumário dos principais riscos do devedor	Probabilidade	Impacto financeiro
1. O desempenho financeiro e operacional pode ser adversamente afetado por epidemias, desastres naturais e outras catástrofes, como a pandemia Covid-19, que gerou impacto significativo nos resultados do devedor em 2020 e em 2021.	<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
2. Condições adversas nos mercados globais de crédito e capitais, assim como o valor e/ou a percepção de valor dos títulos públicos brasileiros podem afetar adversamente a capacidade do devedor de acessar recursos oportunamente e a custos reduzidos.	<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
3. O ambiente cada vez mais competitivo nos segmentos bancário e de seguros do Brasil pode afetar negativamente as perspectivas dos negócios do devedor.	<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
4. O devedor pode enfrentar elevação no nível de atraso no pagamento de operações de crédito, na medida em que sua carteira de crédito amadurece.	<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
5. Perdas em investimentos em títulos ao valor justo por meio do resultado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes podem ter impacto significativo sobre os resultados das nossas operações e são imprevisíveis.	<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. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o Valor Mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários, decorrentes de Letras Financeiras emitidas nos termos do Instrumento de Emissão. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Seção 2.3 e 2.6 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	Os CRI DI I terão prazo de vigência de 1.265 (mil duzentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI DI I, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2027; os CRI DI II terão prazo de vigência de 1.812 (mil oitocentos e doze) dias contados da Data de Emissão dos CRI DI II, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028; os CRI DI III terão prazo de vigência de 2.542 (dois mil quinhentos e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI DI III, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030; e os CRI IPCA terão prazo de vigência de 2.542 (dois mil quinhentos e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI IPCA, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030.	Seção 2.6, item "g" do Prospecto Preliminar
Remuneração	<p>Para os CRI DI I: 98,00% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 Dias Úteis;</p> <p>Para os CRI DI II: 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 Dias Úteis;</p> <p>Para os CRI DI III: 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 dias úteis; e</p> <p>Para os CRI IPCA: juros remuneratórios correspondentes a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>	Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I; o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II; o Valor Nominal Unitário dos CRI DI III será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI III, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI III; e O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA.</p> <p>A Remuneração dos CRI será devida a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que (i) a Remuneração dos CRI DI I será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI DI I, conforme tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização; e (ii) a Remuneração dos CRI DI II, a Remuneração dos CRI DI III e a remuneração dos CRI IPCA serão pagas nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na respectiva Data de Vencimento dos CRI, conforme Anexo III ao Termo de Securitização.</p>	Seção 2.6, itens "i" e "j", do Prospecto Preliminar
Duration	3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos) anos, para os CRI DI I; 3,84 (três inteiros e oitenta e quatro centésimos) anos para os CRI DI II; 4,80 (quatro inteiros e oitenta centésimos) anos, para os CRI DI III; e 5,98 (cinco inteiros e noventa e oito centésimos) anos, para os CRI IPCA.	Seção 2.3 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	<p><i>Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Opção de Recompra das Letras Financeiras</i>, vide Cláusula 4.13 do Instrumento de Emissão e da Cláusula 4.6 e seguintes do Termo de Securitização, observado o disposto no artigo 9 da Resolução CMN 5.007.</p> <p><i>Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Recompra Facultativa</i>, vide Cláusula 4.14 do Instrumento de Emissão e da Cláusula 4.7 e seguintes do Termo de Securitização, observado o disposto no artigo 10, inciso I, da Resolução CMN 5.007, ou qualquer outro limite que venha a ser estabelecido em tal Resolução CMN 5.007.</p>	Seção 2.3 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	Não Aplicável	Não Aplicável
Condições de vencimento antecipado	Não Aplicável	Não Aplicável
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta, sem prejuízo do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 <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 Preliminar
Formador de mercado	Não aplicável, tendo em vista que não foi contratado formador de mercado para a Emissão.	Não Aplicável
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Não Aplicável	Não Aplicável
Garantia 2	Não Aplicável	Não Aplicável
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não Aplicável	Não Aplicável
Classificação de Risco	Não Aplicável	Não Aplicável

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 2.3

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não Aplicável	Não Aplicável
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00	Seção 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimento ou pedidos de reserva de subscrição dos CRI, podendo neles estipular, certas condições para sua confirmação. Os pedidos de reserva e intenções de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, observado o artigo 65, §5º da Resolução CVM 160.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	O rateio será operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio dos contatos indicados no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	A Emissora poderá resilir o Contrato de Distribuição, mediante notificação às demais partes, nas hipóteses listadas na Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição.	Seção 14.1 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6, item "q" do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Securitizadora</u></p> <p>www.opecapital.com (neste <i>website</i>, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 173ª Emissão das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter o Prospecto Preliminar).</p> <p><u>Coordenador Líder</u></p> <p>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 Bradesco", e assim obter o Prospecto Preliminar).</p> <p><u>CVM</u></p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o Prospecto Preliminar conforme lista exibida).</p>	Não Aplicável

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	<p>B3 www.b3.com.br/pt_br (neste <i>website</i>, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Opea Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 173ª - Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o Prospecto Preliminar conforme lista exibida).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BANCO BRADESCO BBI S.A.	Seção 16.2 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.	Não Aplicável
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar

Calendário		
Qual o período de reservas?	11.08.2023 a 23.08.2023	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável, tendo em vista que a definição da taxa não será objeto do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Não Aplicável
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	25.08.2023	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da liquidação da oferta?	30.08.2023	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	25.08.2023	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados a partir da data de liquidação dos CRI, e ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sem prejuízo do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.	Seção 5 do Prospecto Preliminar