

## LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

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 Certificado de Recebíveis Imobiliários (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
	<input checked="" type="checkbox"/>	Falta de Liquidez
	<input checked="" type="checkbox"/>	Dificuldade de entendimento
	<input checked="" type="checkbox"/>	Operação Estruturada
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 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	CRI	Capa e Seção 2.1
a.1) Emissão e série	41ª (quadragésima primeira) emissão, em 2 (duas) séries, observado que a observado que 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 Bookbuilding	Capa e Seção 2.6
a.2) Ofertante/Emissor	Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22	Capa e Seção 16.1
B. Oferta	–	
b.1) Código de negociação proposto	–	Capa e Seção 2.6
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.	Capa e Seção 2.6
b.3) Quantidade ofertada – lote base	100.000 (cem mil) CRI	Capa e Seção 2.6
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais)	Capa e Seção 2.6
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	CRI (Série 01): IPCA + 11,00% a.a. CRI (Série 02): CDI + 4,90% a.a.	Capa e Seção 2.6

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)	Capa e Seção 2.6
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Sim	Capa e Seção 2.1
C. Outras informações		
c.1 Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34	Capa e Seção 16.5

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos pela Devedora serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma de imóveis identificados no Prospecto. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total, a Devedora permanecerá obrigada a (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.	Seção 3.2

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa e Seção 2.6
Principais informações sobre o lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Debêntures, emitidas pela Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42 (“Devedora”), na qualidade de devedora responsável por 100% (cem por cento) do lastro. As demonstrações financeiras auditadas, bem como os indicadores financeiros ajustados pós captação de recursos por meio da Oferta, estão disponíveis para consulta no Prospecto.	Seção 2.6

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Existência de crédito não performedo	N/A	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	<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 inadimplimentos, 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 inadimplimentos 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 especificados na seção 10.6 do Prospecto.</p>	Seção 10.6

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performedo) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. <u>Escopo da Auditoria.</u></p> <p>A auditoria legal restrita é conduzida por escritório especializado, com escopo limitado à Devedora, Garantidores e garantias, envolvendo documentos por eles disponibilizados, observado que referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI. Eventuais riscos ainda não identificados podem causar impactos negativos aos investidores.</p>	<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
<p>2. <u>O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.</u></p> <p>A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários tempestivamente para pagamento aos titulares dos CRI.</p>	<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
<p>3. <u>Risco de constituição das Garantias e da Fiança.</u></p> <p>As Garantias e a Fiança estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias e Fiança não estão devidamente constituídas na data de assinatura dos respectivos documentos, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação.</p>	<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
<p>4. <u>Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.</u></p> <p>A ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação.</p>	<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
<p>5. <u>A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários e/ou obtê-los ou emití-los, conforme o caso, a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso na Devedora.</u></p>	<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 são nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, serão emitidos pela Emissora nos termos da nos termos da Resolução CVM 60, Resolução CVM 160 e da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	Seção 2.1
Vencimento/Prazo	Os CRI (Série 1) terão data de vencimento em 19 de junho de 2029, com prazo de 2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI (Série 1). Os CRI (Série 2) terão data de vencimento em 19 de junho de 2029, com prazo de 2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI (Série 2).	Seção 2.6
Remuneração	CRI (Série 01): IPCA + 11,00% a.a. CRI (Série 02): CDI + 4,90% a.a.	Seção 2.6
Amortização/Juros	CRI (Série 01): O valor nominal unitário dos CRI (Série 1) será amortizado, mensalmente, a partir de 19 de julho de 2023. CRI (Série 02): O valor nominal unitário dos CRI (Série 2) será amortizado, mensalmente, a partir de 17 de julho de 2024. Os juros dos CRI (Série 1) serão pagos mensalmente, a partir de 19 de julho de 2023. Os juros dos CRI (Série 2) serão pagos mensalmente, a partir de 19 de julho de 2023.	Seção 2.6
Duration	6 anos.	
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da data de integralização dos CRI, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures.	Seção 10.1
Condições de vencimento antecipado	Poderá ocorrer o vencimento antecipado na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conseqüentemente dos CRI e descritos no Prospecto.	Seção 10.1
Restrições à livre negociação	( ) Revenda restrita a investidores profissionais. ( ) Revenda a investidores qualificados após decorridos [ ] dias do final da oferta. (x) Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ( ) Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ( ) Não há restrições à revenda	Seção 7.1
Formador de mercado	Não há.	Seção 8.6

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
<b>Garantias (se houver)</b>		
Fiança	Sem prejuízo de outras garantias constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foi constituída a fiança, sendo que os fiadores assumiram, na Escritura de Emissão de Debêntures, condição de fiadores em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as obrigações garantidas.	Seção 2.6
Alienações Fiduciárias de Imóveis	Sem prejuízo de outras garantias constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram constituídas as alienações fiduciárias de imóveis, por meio dos Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças.	Seção 2.6
Alienações Fiduciárias de Participações	Sem prejuízo de outras garantias constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram constituídas as alienações fiduciárias de participações, por meio dos Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças.	Seção 2.6
Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios	Sem prejuízo de outras garantias constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram constituídas as cessões fiduciárias de direitos creditórios, por meio dos Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças.	Seção 2.6
Fundos	Sem prejuízo de outras garantias constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures serão constituídos, na conta centralizadora, com recursos retidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos a serem disponibilizados para a Devedora, e por meio da retenção nos termos da ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, e Fundo de Reserva.	Seção 2.6
<b>Classificação de risco (se houver)</b>		
Agência de Classificação de Risco	Não haverá	N/A
Classificação de Risco	Não haverá	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?	R\$1.000,00 (mil reais)	Seção 8.8
Como participar da oferta?	Os investidores poderão participar da Oferta mediante a assinatura do pedido de reserva para subscrição dos CRI, junto a uma Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.4.1
Como será feito o rateio?	O rateio será operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.	Seção 8.4.1
Como poderei saber o resultado do rateio?	O resultado será informado ao Investidor em até 2 dias úteis após o encerramento do período de reserva, através do endereço eletrônico ou por telefone.	Seção 8.4.1
O ofertante pode desistir da oferta?	A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou 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 para pessoa jurídica e isentos para pessoa física. Podem ser tributados, conforme regras específicas, dependendo do investidor.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Emissora:</b>  <a href="https://www.opecapital.com/">https://www.opecapital.com/</a> (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b>  <a href="https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/">https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/</a> (neste website, clicar em Ofertas em andamento e em seguida nos documentos da oferta da Sugoi S.A);</p> <p><b>CVM:</b>  <a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website, 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 do Requerimento” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, em seguida clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado); e</p>	Seção 5

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
	<p><b>B3:</b> www.b3.com.br (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 a opção “CRIs listados”. No campo de busca, digitar “Opea Securitizadora S.A.” ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 41 - Série: 1, 2”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e clicar em “Buscar”, e na sequência selecionar o documento desejado).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Modal S.A.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	Banco Pine S.A., Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores e RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	Capa
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8.4.2

<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	12 de junho de 2023 a 14 de junho de 2023	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	14 de junho de 2023	Seção 5
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	15 de junho de 2023	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	19 de junho de 2023	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	19 de junho de 2023	Seção 5
Quando poderei negociar?	20 de junho de 2023	Seção 5