



## LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA

DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 548ª (QUINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora S1 – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA., E PELA ANCAR IC S.A. E DEVIDOS PELA BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.*

*Exceto se expressamente indicado nesta lâmina, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 548ª (Quingentésima Quadragésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar IC S.A. e Devidos pela Botafogo Participações Ltda.” (“Prospecto Preliminar”).*

**OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI CONSTARÃO NO CAMPO “DESCRIÇÕES ADICIONAIS” DO ATIVO JUNTO À B3.**

**Classificação ANBIMA dos CRI:** De acordo com o artigo 4º, Capítulo I, Seção II do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** “Concentrado”, uma vez que cada uma das Companhias são devedoras de mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de segmento:** “Shoppings e Lojas”, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “f”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) Tipo de contrato com lastro:** “Híbrido”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos Lastro e das Notas Promissórias, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “d”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

### Informações Essenciais - Oferta Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Preliminar. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa aos 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
<b>A. Valor Mobiliário</b>	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
<b>a.1) Emissão e série</b>	<b>Emissão:</b> 548 <sup>a</sup> (quingentésima quadragésima oitava). <b>Classe:</b> única. <b>Série:</b> única.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
<b>a.2) Ofertante/Emissor</b>	<b>Nome:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Emissora”). <b>CNPJ:</b> 02.773.542/0001-22	Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
<b>B. Oferta</b>		
<b>b.1) Código de negociação proposto</b>	<input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	N/A
<b>b.2) Mercado de negociação</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nome Fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”). <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>b.3) Quantidade ofertada - lote base</b>	400.000 (quatrocentos mil) CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>b.4) Preço (intervalo)</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>b.5) Taxa de remuneração (intervalo)</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 101,00% (cento e um inteiros por cento) da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive), de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar (“Remuneração dos CRI”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>b.6) Montante ofertado dos CRI Seniores (=b.3*b.4) (intervalo)</b>	R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>b.7) Lote suplementar</b>	Não.	N/A
<b>b.8) Lote adicional</b>	Não.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	<p><b>Nome: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p><b>CNPJ: 36.113.876/0004-34.</b></p>	Capa do Prospecto Preliminar

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p><b>Pela Emissora:</b> O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para (i) pagamento do valor devido pela Securitizadora às Companhias em razão da cessão dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Lastro, e (ii) pagamento do valor de integralização das Notas Promissórias.</p> <p><b>Pela Botafogo:</b> Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Cártulas ou do resgate antecipado das Notas Promissórias e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Promissórias serão destinados pela Botafogo para o pagamento de custos e despesas e gastos de natureza imobiliária, ainda não incorridos até a presente data, atinentes à compra, reforma e/ou construção dos imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo VII ao Termo de Securitização.</p>	Seção 3.1 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><u>Informações sobre o Lastro</u></p> <p>Os CRI têm como lastro créditos imobiliários (i) cedidos pelas Companhias, nos termos do Contrato de Cessão, sendo estes oriundos dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro; e (ii) devidos pela Botafogo, oriundos das Notas Promissórias emitidas pela Botafogo, para subscrição e integralização da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, emitidas sob a forma escritural, por meio das Escrituras de Emissão de CCI.</p> <p>O valor total dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias, decorrentes das Notas Promissórias e representados pelas CCI Notas Promissórias, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Botafogo, sendo a Ancar IC avalista.</p>	Seção 11.1 do Prospecto Preliminar



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais Informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
	<p>Os Créditos Imobiliários Contratos Lastro cedidos pelas Companhias à Emissora contam com coobrigação por parte das Companhias, as quais, portanto, responsabilizaram-se solidariamente com os Locatários, perante a Emissora, pela tempestiva e integral liquidação dos referidos Créditos Imobiliários Contrato Lastro. Sendo assim, os Créditos Imobiliários Contratos Lastro que representam mais do que 10% (dez por cento), dos ativos que compõem o patrimônio separado, são concentrados nas Companhias, na qualidade de coobrigados.</p> <p>Diante o exposto acima, os Créditos Imobiliários consideram-se concentrados.</p>	
<b>Existência de crédito não performado</b>	Os Créditos Imobiliários são considerados performados.	Seção 10.1. do Prospecto Preliminar
<b>Informações estatísticas sobre inadimplimentos</b>	<p>No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 10,09% (dez inteiros e nove centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p> <p>As Notas Promissórias foram emitidas pela Botafogo 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 Notas Promissórias oriundos das Notas Promissórias que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, as Companhias puderam verificar que, (i) 2,73% (dois inteiros e setenta e três por cento) e 7,44% (sete inteiros e quarenta e quatro por cento) de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro da Ancar IC e da Botafogo, respectivamente, possuem saldo inadimplente, considerando o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; (ii) 7,48% (sete inteiros e quarenta e oito por cento) e 15,14% (quinze inteiros e quatorze por cento) de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro da Ancar IC e da Botafogo, respectivamente, possuem saldo inadimplente, considerando o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e (iii) 9,18% (nove inteiros e dezoito por cento) e 17,61% (dezessete inteiros e sessenta e um por cento) de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro da Ancar IC e da Botafogo, respectivamente, possuem saldo inadimplente, considerando o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.</p>	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
	<p>No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, as Companhias puderam verificar que, <b>(i)</b> 7,3 (sete inteiros e trinta centésimos por cento) e 9,1% (nove inteiros e dez centésimos por cento) de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro da Ancar IC e da Botafogo, respectivamente, foram rescindidos, considerando o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; <b>(ii)</b> 10,7% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) e 14,9% (quatorze inteiros e noventa centésimos por cento) de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro da Ancar IC e da Botafogo, respectivamente, foram rescindidos, considerando o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e <b>(iii)</b> 6,9% (seis inteiros e noventa por cento) e 11,9% (onze inteiros e noventa por cento) de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro da Ancar IC e da Botafogo, respectivamente, foram rescindidos, considerando o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.</p>	

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. As atividades das empresas dos setores de shopping center e imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, de modo a afetar negativamente os resultados das Companhias.	<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. Quedas no volume de vendas dos lojistas das Companhias devido a movimentos sociais, greves, passeatas, aglomerações, paralisações e/ou realizações de grandes eventos podem afetar adversamente os negócios e resultados de operações das Companhias.	<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. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pelas Companhias, das Notas Promissórias Lastro, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento das Companhias.	<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. As Companhias figuram como partes em diversos procedimentos e processos administrativos, judiciais e arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, entre outras, envolvendo montantes significativos e podem se envolver futuramente em novos processos, sendo que decisões desfavoráveis podem impactar de forma a situação financeira e patrimonial e a reputação das Companhias.	<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
5. Uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Companhias, a capacidade de adimplemento das Companhias poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos das Notas Promissórias Lastro pelas Companhias.	<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. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
<b>Principais características</b>	Serão emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, em classe única, em série única, da 548ª (quingentésima quadragésima oitava) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, emitidas nos termos das Escrituras de Emissão de CCI.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
<b>Vencimento/Prazo</b>	Os CRI terão prazo de vencimento de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de janeiro de 2036.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Remuneração</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 101,00% (cento e um inteiros por cento) da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive), de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Amortização/Juros</b>	<p><b>Amortização:</b> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, a partir de 15 de janeiro de 2030, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, conforme datas e percentuais constantes no Anexo III ao Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.</p> <p><b>Juros:</b> A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme cronograma constante do Prospecto Preliminar e do Anexo III ao Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 18 de fevereiro de 2026 e o último na respectiva Data de Vencimento.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Duration</b>	Aproximadamente 4,89 anos em 26 de novembro de 2025.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Possibilidade de resgate antecipado compulsório</b>	<b>Na ocorrência de:</b> (i) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro e pagamento antecipado das Notas Promissórias; (ii) Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro e pagamento antecipado das Notas Promissórias; e (iii) pagamento de Multa Indenizatória com relação aos Créditos Imobiliários Contratos Lastro e pagamento antecipado das Notas Promissórias.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Condições de recompra antecipada</b>	<b>Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Contratos Lastro:</b> Os Créditos Imobiliários Contratos Lastro poderão ser objeto de Recompra Compulsória em decorrência de um Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Condições de vencimento antecipado</b>	As Notas Promissórias poderão ser objeto de vencimento antecipado, em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
<b>Restrições à livre negociação</b>	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados, no dia útil seguinte à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar
<b>Formador de mercado</b>	Nos termos do artigo 4º, inciso II e do artigo 6º, do Capítulo III, Seção II, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar, à Emissora e às Companhias, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. O formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar
<b>Garantias (se houver)</b>		
<b>Garantias</b>	Os CRI não contarão com garantias reais ou fidejussórias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI. Com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: <b>(i)</b> Alienação Fiduciária Botafogo; <b>(ii)</b> Alienação Fiduciária Iguatemi; e <b>(iii)</b> Cessão Fiduciária, conforme detalhadas abaixo. Adicionalmente, as Notas Promissórias contarão com garantia fidejussória, na forma de aval, da Ancar IC. Ainda será constituído Fundo de Reserva.	Seção 9.2 e 10.1 do Prospecto Preliminar
<b>Garantia 1</b>	<b>Alienação Fiduciária Botafogo Praia Shopping:</b> Alienação e transferência, pela Botafogo, de forma irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições, da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Securitizadora, da fração ideal que corresponde a 24,5% (vinte e quatro inteiros cinco décimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo V do Contrato de Cessão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Botafogo.	Seção 9.2 e 10.1 do Prospecto Preliminar
<b>Garantia 2</b>	<b>Alienação Fiduciária Shopping Iguatemi Porto Alegre:</b> Alienação e transferência, de forma irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Securitizadora, da fração ideal que corresponde a 15,00% (quinze inteiros por cento) dos imóveis descritos no Anexo V do Contrato de Cessão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Iguatemi.	Seção 9.2 e 10.1 do Prospecto Preliminar



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
<b>Garantia 3</b>	<b>Cessão Fiduciária:</b> cessão fiduciária (i) da totalidade dos recursos que eventualmente sejam devidos às Companhias, a título de Ajuste de Preço, nos termos do Contrato de Cessão, incluindo os acessórios, como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais; (ii) de 24,5% (vinte e quatro inteiros cinco décimos por cento) do NOI do Botafogo Praia Shopping; (iii) de 36% (trinta e seis inteiros por cento) do NOI do Shopping Iguatemi Porto Alegre; (iv) direitos creditórios decorrentes da exploração do Botafogo Praia Shopping e do Shopping Iguatemi Porto Alegre.	Seção 9.2 e 10.1 do Prospecto Preliminar
<b>Garantia 4</b>	<b>Aval:</b> Exclusivamente com relação às Obrigações Garantidas das Notas Promissórias, garantia fidejussória na forma de aval, em favor da Securitizadora, prestada pela Ancar IC, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil.	Seção 9.2 e 10.1 do Prospecto Preliminar
<b>Garantia 5</b>	<b>Fundo de Reserva:</b> A partir da Data Limite de Constituição do Fundo de Reserva, em cada Data de Verificação, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Reserva e sempre que os recursos do Fundo de Reserva somarem valor inferior às 2 (duas) próximas parcelas mensais de remuneração dos Titulares de CRI e amortização dos CRI.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
<b>Classificação de risco (se houver)</b>		
<b>Agência de Classificação de Risco</b>	Não Aplicável.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<b>Classificação de Risco</b>	Não Aplicável.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
<b>Quem pode participar da oferta?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto Preliminar
<b>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.</b>	Não Aplicável.	N/A
<b>Qual o valor mínimo para investimento?</b>	R\$1.000,00 (mil reais)	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, indicando (i) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (ii) sua condição de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	A alocação será feita pelo Coordenador Líder por meio da alocação por ordem de recebimento das intenções de investimento considerando o momento de apresentação das intenções de investimento pelo respectivo Investidor.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio acordado.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram novas alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, conforme hipóteses previstas na Seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
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	<p><b>Coordenador Líder:</b>  <a href="http://www.xpi.com.br/">www.xpi.com.br/</a> (neste <i>website</i>, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Ancar - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 548ª (quingentésima quadragésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Botafogo Participações Ltda. e pela Ancar Ic S.A. e devidos pela Botafogo Participações Ltda” e, então, clicar no documento desejado).</p> <p><b>Emissora:</b>  <a href="https://app.o pea.com.br/pt/emissoes">https://app.o pea.com.br/pt/emissoes</a> (neste <i>website</i>, acessar “Relações com o Mercado”, “emissões”, “pesquisar emissões”, informar o número do ativo ou nome da operação ou número da emissão, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).</p> <p><b>Fundos.Net (CVM e B3):</b>  <a href="http://www.gov.br/cvm">www.gov.br/cvm</a> (neste <i>website</i>, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida, clicar “Categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 30/12/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).</p>	N/A



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Coordenador Líder”)	Seção 16 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	Capa do Prospecto Preliminar
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		
Qual o período de reservas?	07 de janeiro de 2026 a 28 de janeiro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30 de janeiro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de fevereiro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	03 de fevereiro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Revenda livremente entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar



COORDENADOR LÍDER

