

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		
Risco de	☒ perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	☒ falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	☐ dificuldade de entendimento	N/A
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 CRI.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	CRI	Seção 2 do Prospecto
a.1) Emissão e série	172 ^a (centésima septuagésima segunda) Emissão, em Série Única.	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor	OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22.	Seção 2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRII46	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.	Seção 2 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	51.697 (cinquenta e um mil, seiscentos e noventa e sete) CRI.	Seção 2 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 2 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	Taxa IPCA + 6,66% a.a., base 360 dias.	Seção 2 do prospecto
b.6) Montante ofertado - oferta	R\$ 51.697.000,00 (cinquenta e um milhões, seiscentos e noventa e sete mil reais)	Seção 2 do prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	Seção 2 do prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	N/A
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira com sede, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.	Capa do Prospecto

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar os Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Securitização.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 10 do prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de locatária dos Contratos de Locação cujos Créditos Imobiliários servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, e na GPA 2, em razão da fiança outorgada nos Contratos de Locação. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 14826, atuante diretamente no comércio varejista.	Seções 10 e 12 do prospecto
Existência de crédito não performedo	Não.	Seção 10 do prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	O presente item não é aplicável uma vez que a Emissora, não obstante tenha envidado esforços razoáveis, não obteve as informações do presente item e não há informações públicas sobre a Devedora que permitam tal análise.	Seção 10.6 do prospecto

Sumario 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
A distribuição de produtos da Companhia está sujeita a um número limitado de centros de distribuição e a Companhia depende do sistema de transportes e infraestrutura brasileiros para entregar seus produtos, sendo que qualquer interrupção em seus centros de distribuição ou atraso relacionado a transporte e infraestrutura poderá afetar negativamente as suas necessidades de abastecimento e a sua distribuição de produtos a lojas e clientes.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
A Companhia pode não ser capaz de renovar ou manter contratos de locação das lojas em termos aceitáveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
A Companhia poderá não obter ou renovar a tempo licenças e operações para a abertura de novas lojas e centros de distribuição e/ou parar operar os estabelecimentos existentes.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
As vendas da Companhia dependem da eficácia de suas campanhas de propaganda e marketing, as quais, se pouco eficazes, podem afetar sua venda e lucratividade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Os sistemas da Companhia estão sujeitos a ataques cibernéticos e violações de segurança e privacidade, o que pode causar um efeito adverso relevante em seus negócios e reputação. Ademais, qualquer falha de proteção da nossa base de dados pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em série única, nos termos (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI terão prazo de 5.495 (cinco mil e quatrocentos e noventa e cinco) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 14 de julho de 2038, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,66% (seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento por cento) ao ano para os CRI, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Integralização ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.2. do Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto
Amortização/ Juros	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, que ensejarão a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, a Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será paga mensalmente conforme cronograma constante do Anexo I deste Termo de Securitização, calculado nos termos da Cláusula 5.4. do Termo de Securitização. A Remuneração será paga nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização, sendo a primeira data de pagamento da remuneração dos CRI em 12 de julho de 2023, observada a incorporação de juros prevista para a referida data de pagamento, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI. Fica certo e ajustado que os cálculos de Atualização Monetária e Remuneração serão realizados considerando as Datas de Aniversário e os pagamentos aos Titulares de CRI serão realizados em cada Data de Pagamento, conforme Anexo I do Termo de Securitização	Seção 2 do Prospecto
Duration	Os CRI terão <i>duration</i> equivalente a 6,75 anos, calculado em 23 de junho de 2023.	Seção 8 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim, os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Recompra Compulsória total, Recompra Facultativa total, Multa Indenizatória total ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo, observada a cláusula 6.2. do Termo de Securitização e a Seção 10 do Prospecto.	Seção 8 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Haverá possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.	Seção 10.8 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI poderão vencer de forma antecipada na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, e que podem gerar a obrigação de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização.	N/A
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do encerramento da oferta.	Seção 7 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
	☒ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da oferta. ☐ parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	
Formador de mercado	N/A.	N/A

Garantias (se houver)		
Garantia	Os Créditos Imobiliários são garantidos pela GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.666.221/0001-10, outorgada pela Fiadora diretamente nos Contratos de Locação.	Seção 2 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
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
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ Público em geral	Seção 2 do Prospecto
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 2 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar solicitação de subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável.	Seção 5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Os pedidos de subscrição serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado.	Seção 8.4 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o encerramento do período de subscrição, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento.	Seção 8.4 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, a oferta pode ser revogada nas hipóteses previstas na seção 7.3. do Prospecto (Eventual Modificação da Oferta).	Seção 7 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Em regra, IRRF para pessoa jurídica e isentos para pessoa física. Incidência do IOF à alíquota zero. Podem ser tributados, conforme regras específicas, dependendo do investidor.	Seção 2 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Coordenador Líder: https://guide.com.br/ (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “CRI”, selecionar “Em andamento”, localizar “172ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início”, o “Prospecto Definitivo” ou a “Lâmina da Oferta”, conforme o caso. Securitizadora: https://www.opecapital.com/ (neste website, no final da página, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 172ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso); B3: http://www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” “172ª emissão” e, em seguida, localizar o “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 172ª (centésima septuagésima segunda) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição” ou a Lâmina da Oferta, conforme o caso); CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 172ª (centésima septuagésima segunda) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários	N/A

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição” ou a Lâmina da Oferta, conforme o caso, ao final da página).	
Quem são os coordenadores da oferta?	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	N/A
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços ☐ Garantia Firme ☐ Compromisso de Subscrição	Seção 8 do Prospecto

Calendário		
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30 de junho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	30 de junho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	30 de junho de 2023	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados a partir do primeiro dia útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (inclusive).	Seção 5 do Prospecto

