



LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, E DA CLASSE SUBORDINADA, EM SUBCLASSES MEZANINO E JÚNIOR, DA 423ª (QUADRINGENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Companhia Securitizadora – CVM nº 477, na Categoria S1 – CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS
CEDIDOS POR EMPRESAS PERTENCENTES AO GRUPO ECONÔMICO DA**



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 02091-5 – CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da CVM 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 de Distribuição Pública da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, em Subclasses Mezanino e Júnior, da 423ª (Quadringentésima Vigésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados” (“Prospecto Preliminar”).

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, (I) OS CRI DA CLASSE SÊNIOR PODEM ESTAR IDENTIFICADOS COMO OS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA EMISSÃO, (II) OS CRI DA CLASSE SUBORDINADA, SUBCLASSE MEZANINO, PODEM ESTAR IDENTIFICADOS COMO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA EMISSÃO; E (III) OS CRI DA CLASSE SUBORDINADA, SUBCLASSE JÚNIOR, PODEM ESTAR IDENTIFICADOS COMO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) SÉRIE DA EMISSÃO.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE 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 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 | <p>A CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), não realizaram análise prévia do conteúdo do Prospecto Preliminar, nem dos documentos da Oferta.</p> <p>Há restrições à revenda dos CRI.</p> | |



| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|---|--|
| A. Valor Mobiliário | <input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI | Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| a.1) Emissão e classe, série e/ou subclasse | Emissão: 423ª (quadringentesima vigésima terceira). Classes: A Emissão será realizada em 2 (duas) classes, sendo (i) uma classe sênior em série única, e (ii) uma classe subordinada, em subclasses mezanino e júnior. | Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| a.2) Ofertante/Emissor | Nome: Opea Securitizadora S.A. (“ <u>Emissora</u> ”). CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22 | Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar |
| B. OFERTA | | |
| b.1) CRI Seniores | | |
| b.1.1) Código de negociação proposto | <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.1.2) Mercado de negociação | <input checked="" type="checkbox"/> B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado. | Capa e Seção 2.6 (h) do Prospecto Preliminar |
| b.1.3) Quantidade ofertada – lote base | 174.080.000 (cento e setenta e quatro milhões e oitenta mil) CRI Seniores. | Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar |
| b.1.4) Preço (intervalo) | R\$ 1,00 (um real) | Capa e Seção 2.6 (a) do Prospecto Preliminar |
| b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo) | Correspondente ao <i>spread</i> a ser definido no âmbito do procedimento de precificação a ser adotado pelos Coordenadores para a definição, em até 2 (dois) dias úteis de antecedência à data da primeira integralização, da remuneração dos CRI Seniores (“ <u>Procedimento de Precificação</u> ”), que será correspondente ao maior valor entre: (a) o <i>spread</i> máximo de 9,3662% (nove inteiros, três mil e seiscentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar; e (b) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) referente ao dia anterior ao dia em que for conduzido o Procedimento de Precificação, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> máximo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar. | Seção 2.6 (i) do Prospecto Preliminar |
| b.1.6) Montante ofertado da Série ou Classe 1 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo) | R\$ 174.080.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitenta mil reais). | Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar |
| b.1.7) Lote suplementar | Não. | N/A |
| b.1.8) Lote adicional | Não. | Seção 2.6 (c) do Prospecto Preliminar |
| b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? | Não. | Seção 3.5 do Prospecto Preliminar |
| b.2) CRI Subordinados Mezanino | | |



| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|--|
| b.2.1) Código de negociação proposto | <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.2.2) Mercado de negociação | <input checked="" type="checkbox"/> B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado. | Capa e Seção 2.6 (h) do Prospecto Preliminar |
| b.2.3) Quantidade ofertada – lote base | 39.168.000 (trinta e nove milhões e cento e sessenta e oito mil) CRI Subordinados Mezanino. | Seção 2.5 do Prospecto Preliminar |
| b.2.4) Preço (intervalo) | R\$ 1,00 (um real) | Seção 2.6 (a) do Prospecto Preliminar |
| b.2.5) Taxa de remuneração (intervalo) | Correspondente ao <i>spread</i> de 11,70% (onze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados Mezanino ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados Mezanino e imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula do Prospecto Preliminar. | Seção 2.6 (i) do Prospecto Preliminar |
| b.2.6) Montante ofertado da Série ou Classe 2 (=b.2.3*b.2.4) (intervalo) | R\$ 39.168.000,00 (trinta e nove milhões e cento e sessenta e oito mil reais). | Seção 2.5 do Prospecto Preliminar |
| b.2.7) Lote suplementar | Não. | N/A |
| b.2.8) Lote adicional | Não. | Seção 2.6 (c) do Prospecto Preliminar |
| b.3.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? | Não. | Seção 3.5 do Prospecto Preliminar |
| b.3) CRI Subordinados Júnior | | |
| b.3.1) Código de negociação proposto | <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.3.2) Mercado de negociação | <input checked="" type="checkbox"/> B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado. | Seção 2.6 (h) do Prospecto Preliminar |
| b.3.3) Quantidade ofertada – lote base | 4.352.000 (quatro milhões e trezentos e cinquenta e dois mil) CRI Subordinados Júnior. | Seção 2.5 do Prospecto Preliminar |
| b.3.4) Preço (intervalo) | R\$ 1,00 (um real) | Seção 2.6 (a) do Prospecto Preliminar |
| b.3.5) Taxa de remuneração (intervalo) | N/A. | Seção 2.6 (i) do Prospecto Preliminar |
| b.3.6) Montante ofertado da Série ou Classe 3 (=b.2.3*b.2.4) (intervalo) | R\$ 4.352.000,00 (quatro milhões e trezentos e cinquenta e dois mil reais). | Seção 2.5 do Prospecto Preliminar |
| b.3.7) Lote suplementar | Não. | N/A |
| b.3.8) Lote adicional | Não. | Seção 2.6 (c) do Prospecto Preliminar |
| b.3.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? | Não. | Seção 3.5 do Prospecto Preliminar |
| C. OUTRAS INFORMAÇÕES | | |
| c.3 Agente Fiduciário | Nome: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88 | Capa e Seção 10.9 do Prospecto Preliminar |



| 2. PROPÓSITO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|-----------------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | <p><u>Pela Emissora:</u> Para a aquisição da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, após comprovado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão e observadas as retenções previstas no Prospecto Preliminar (“<u>Preço da Cessão</u>”).</p> <p><u>Pelas Cedentes:</u> Os recursos recebidos pelas Cedentes em virtude do pagamento do Preço da Cessão pela Emissora serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento das suas atividades conforme previsto em seus respectivos objetos sociais.</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 | Pulverizado. | Seção 10.3 do Prospecto Preliminar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Principais informações sobre o lastro | <p>O lastro é composto por Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de Instrumentos de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas, celebrados pelas Cedentes com seus respectivos Devedores, referentes à comercialização de Unidades Autônomas em Empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes.</p> <p>A concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão é pulverizada, sendo certo que nenhum Devedor representa 10% (dez por cento) dos ativos que compõem os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, conforme quadro abaixo:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">% de Concentração por Devedor</th> </tr> <tr> <th>Quantidade de Devedores</th> <th>Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Superior a 0,41%</td> </tr> <tr> <td>249</td> <td>Entre 0,14% e 0,41%</td> </tr> <tr> <td>243</td> <td>Entre 0,12% e 0,14%</td> </tr> <tr> <td>243</td> <td>Abaixo de 0,12%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A MRV é a única Cedente que possui mais de 10% (dez por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos à Securitizadora, sendo 55,03% (cinquenta e cinco inteiros e três décimos por cento) em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos.</p> <p>A MRV tem por objeto social (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista. Os Empreendimentos desenvolvidos pela MRV estão localizados nos seguintes estados brasileiros: Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Paraíba, Paraná, Pernambuco, Piauí, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Rio Grande do Norte, São Paulo e Sergipe.</p> <p>A tabela abaixo apresenta o percentual dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos com relação à cada Cedente:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Percentual de Concentração por Cedente:</th> </tr> <tr> <th>Cedente (Razão Social)</th> <th>CNPJ/MF</th> <th>Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</td> <td>08.343.492/0001-20</td> <td>55,03%</td> </tr> <tr> <td>MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA.</td> <td>31.749.522/0001-14</td> <td>7,11%</td> </tr> </tbody> </table> | % de Concentração por Devedor | | Quantidade de Devedores | Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários | 1 | Superior a 0,41% | 249 | Entre 0,14% e 0,41% | 243 | Entre 0,12% e 0,14% | 243 | Abaixo de 0,12% | Percentual de Concentração por Cedente: | | | Cedente (Razão Social) | CNPJ/MF | Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários | MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. | 08.343.492/0001-20 | 55,03% | MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA. | 31.749.522/0001-14 | 7,11% | Seção 10.3 e Seção “Informações Adicionais sobre os Direitos Creditórios para fins do Código ANBIMA” do Prospecto Preliminar |
| % de Concentração por Devedor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quantidade de Devedores | Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Superior a 0,41% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 249 | Entre 0,14% e 0,41% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 243 | Entre 0,12% e 0,14% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 243 | Abaixo de 0,12% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Percentual de Concentração por Cedente: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cedente (Razão Social) | CNPJ/MF | Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. | 08.343.492/0001-20 | 55,03% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA. | 31.749.522/0001-14 | 7,11% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

MAIS INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO

| | | |
|--|--------------------|-------|
| MRV PRIME INCORPORAÇÕES MATO GROSSO DO SUL LTDA. | 34.353.654/0001-10 | 6,92% |
| MRV XCI INCORPORAÇÕES LTDA. | 40.792.208/0001-05 | 6,56% |
| MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA. | 37.563.880/0001-14 | 4,34% |
| MRV ESPÍRITO SANTO INCORPORAÇÕES LTDA. | 39.741.351/0001-99 | 3,63% |
| MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA. | 36.115.717/0001-26 | 2,84% |
| MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA. | 34.692.778/0001-20 | 2,09% |
| MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA. | 36.178.464/0001-30 | 1,38% |
| MRV PRIME PROJETO MT K2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. | 33.660.677/0001-05 | 1,35% |
| CABRAL INVESTIMENTOS SPE LTDA. | 12.088.919/0001-68 | 1,14% |
| MRV MDI PRAIA DA BALEIA I INCORPORAÇÕES SPE LTDA. | 27.645.990/0001-71 | 0,98% |
| MRV MRL 20 DE JANEIRO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. | 31.548.789/0001-43 | 0,96% |
| MRV & MRL PARANA INCORPORAÇÕES LTDA. | 34.085.841/0001-60 | 0,88% |
| MRV FORTAL LTDA. | 49.274.953/0002-18 | 0,81% |
| MRV PRIME INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA. | 38.537.711/0001-72 | 0,76% |
| MRV PRIME INCORPORAÇÕES PALMAS TOPOS LTDA. | 40.592.056/0001-05 | 0,70% |
| MRV MRL BAIA DA BABITONGA INCORPORAÇÕES LTDA. | 30.411.462/0001-62 | 0,53% |
| VALE DO SERENO INCORPORAÇÕES LTDA. | 31.713.959/0001-06 | 0,40% |
| MRV MDI CURCURANA CONSTRUÇÕES LTDA. | 20.429.936/0001-40 | 0,35% |
| ASA VERDE INCORPORAÇÕES LTDA. | 36.837.702/0001-71 | 0,31% |
| MRV MRL SANTA CATARINA INCORPORAÇÕES LTDA. | 34.060.438/0001-87 | 0,24% |
| MRV XCV INCORPORAÇÕES LTDA. | 40.183.025/0001-92 | 0,17% |
| MRV PRIME PROJETO MT E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. | 19.417.544/0001-81 | 0,11% |
| MRV UBERLANDIA INCORPORAÇÕES LTDA. | 38.232.999/0001-77 | 0,11% |
| MRV RN MRV NOVAS NAÇÕES CONSTRUÇÕES LTDA. | 14.429.684/0001-56 | 0,11% |
| MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA. | 27.669.201/0001-32 | 0,10% |
| PARQUE VILA DE ITAPUA INCORPORAÇÕES- LTDA. | 27.690.081/0001-55 | 0,09% |

Existência de crédito não performado

Sim, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários lastro dos CRI decorrem de Instrumentos de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas, referentes à comercialização de Unidades Autônomas em Empreendimentos que, até a presente data, não foram entregues aos respectivos Devedores.

Seções 11.1 e 11.2 do Prospecto Preliminar

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

MAIS INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO

Informações estatísticas sobre inadimplimentos

Conforme quadro abaixo, para os últimos 5 (cinco) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários consideraram como inadimplentes os clientes que assim permaneceram por mais de 90 (noventa) dias e que, por essa razão, tiveram os respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma distratados. A metodologia utilizada nas informações abaixo dispostas foi a divisão do saldo inadimplente dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma quando de seus distratos, pelo saldo total a receber dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma no respectivo ano.

Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:

| Histórico de Inadimplimento e Distratos | | | |
|---|--|------------------------------------|--|
| Ano (Venda) | Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários (em R\$) | Valor Total dos Distratos (em R\$) | % de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários |
| 2019 | 187.593.699 | 42.279.585 | 22,54% |
| 2020 | 249.675.597,17 | 23.193.284,89 | 9,29% |
| 2021 | 419.816.036,04 | 40.690.804,88 | 9,69% |
| 2022 | 383.187.354,27 | 56.516.454,74 | 14,75% |
| 2023 | 1.532.997.983,48 | 213.783.730,5 | 13,95% |
| Total | 2.773.270.670,19 | 376.463.859,66 | 13,57% |

Seção 10.6 e “Informações Adicionais sobre os Direitos Creditórios para Fins do Código ANBIMA” do Prospecto Preliminar

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO DEVEDOR E/OU COBRIGADO E/OU ORIGINADOR (NO CASO DE CRÉDITO NÃO PERFORMADO) RESPONSÁVEIS POR MAIS DE 20% DO LASTRO

PROBABILIDADE

IMPACTO FINANCEIRO

1. A MRV possui poder de gestão sobre parte das demais Cedentes, de modo que o processo decisório de tais Cedentes poderá ser concentrado exclusivamente nos interesses da MRV.

Maior
 Média
 Menor

Maior
 Médio
 Menor

2. As Cedentes estão expostas a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), construção e venda de imóveis prontos e em construção.

Maior
 Média
 Menor

Maior
 Médio
 Menor

3. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e as Cedentes podem perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.

Maior
 Média
 Menor

Maior
 Médio
 Menor

4. Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade das Cedentes de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro.

Maior
 Média
 Menor

Maior
 Médio
 Menor

5. Concentração bancária no Brasil pode reduzir prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

Maior
 Média
 Menor

Maior
 Médio
 Menor



| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|---|
| INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | |
| Principais características | Serão emitidos 217.600.000 (duzentos e dezessete milhões e seiscentos mil) CRI, da 423ª emissão da Securitizadora, lastreados em cédulas de crédito imobiliário que representam direitos creditórios originados de Instrumentos de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas. | Capa e Seção 2 do Prospecto Preliminar |
| Vencimento/Prazo | <p>CRI Seniores: 3.805 (três mil, oitocentos e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;</p> <p>CRI Subordinados Mezanino: 4.568 (quatro mil, quinhentos e sessenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de setembro de 2037; e</p> <p>CRI Subordinados Júnior: 4.568 (quatro mil, quinhentos e sessenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de setembro de 2037.</p> | Seção 2.6 (g) do Prospecto Preliminar |
| Remuneração | <p>CRI Seniores: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de Precificação, que será correspondente ao maior valor entre: (a) o <i>spread</i> máximo de 9,3662% (nove inteiros, três mil e seiscentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto no Prospecto Preliminar; e (b) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) referentes ao dia anterior ao que for conduzido o Procedimento de Precificação, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> máximo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, calculada conforme previsto no Prospecto Preliminar.</p> <p>CRI Subordinados Mezanino: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados Mezanino ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados Mezanino, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao <i>spread</i> de 11,70% (onze inteiros e setenta centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados Mezanino ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados Mezanino imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula constante do Prospecto.</p> <p>CRI Subordinados Júnior: Não se aplica.</p> | Seção 2.6 (i) do Prospecto Preliminar |
| Amortização/Juros | Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI e Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI, quando aplicável, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado conforme o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos. | Seção 2.6 (l) do Prospecto Preliminar |
| Duration | <p>CRI Seniores: aproximadamente 2,88 anos, data-base 20 de março de 2025;</p> <p>CRI Subordinados Mezanino: aproximadamente 9,19 anos, data-base 20 de março de 2025; e</p> <p>CRI Subordinados Júnior: aproximadamente 12,5 anos, data-base 20 de março de 2025.</p> | Seção 2.6 (g) do Prospecto Preliminar |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Recompra Compulsória, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total. | Seção 2.6 e Seção 10.9 do Prospecto Preliminar |
| Condições de recompra antecipada | Haverá Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários. | Seção 2.6 (l) e Seção 10.9 do Prospecto Preliminar |
| Condições de vencimento antecipado | Trata-se dos Eventos de Recompra Compulsória. | Seção 2.6 (l) do Prospecto Preliminar |
| Restrições à livre negociação | <p><input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados, no dia útil seguinte à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da Oferta.</p> <p><input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.</p> | Seção 2.6 (h), 5.1 (vi) e 7.1 do Prospecto Preliminar |

| | | |
|--|---|---|
| Formador de mercado | Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024, os Coordenadores recomendaram à Emissora e às Cedentes 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. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado. | Seção 8.6 do Prospecto Preliminar |
| GARANTIAS (SE HOVER) | | |
| Garantia 1 | Os Direitos Creditórios Imobiliários contarão, no futuro, com garantia de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, a ser constituída nos termos dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas, diretamente em favor da Emissora, quando atendidas cumulativamente as Condições da Alienação Fiduciária. | Capa e Seção 2.6 (m) do Prospecto Preliminar |
| Garantia 2 | Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas contam com Seguro por Morte, Invalidez Permanente Total por Acidente (MIP). | Capa, Seção 2.6 (m) e “Informações adicionais sobre os direitos creditórios para fins do código ANBIMA” do Prospecto Preliminar |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (SE HOVER) | | |
| Agência de Classificação de Risco | Não se aplica à Oferta. | N/A |
| Classificação de Risco | Não se aplica à Oferta. | N/A |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|---|---|---|
| PARTICIPAÇÃO NA OFERTA | | |
| Quem pode participar da oferta? | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral | Capa e Seção 2.4 do Prospecto Preliminar |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | Não há. | N/A |
| Qual o valor mínimo para investimento? | R\$ 1,00 (um real) | Seção 2.6 (a) do Prospecto Preliminar |
| Como participar da oferta? | Os Investidores manifestarão o interesse na subscrição e integralização dos CRI por meio de preenchimento do(s) documento(s) de aceitação da Oferta dos CRI, na forma do artigo 9º, da Resolução CVM 160. | Seção 5.1 (b) (i) do Prospecto Preliminar |
| Como será feito o rateio? | Não aplicável, haja vista que não há recebimento de reservas no âmbito da Oferta. | N/A |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Não aplicável, haja vista que não há recebimento de reservas no âmbito da Oferta. | N/A |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Somente no caso de revogação e cancelamento da Oferta, deferido previamente pela CVM, nos termos previstos no Prospecto Preliminar. | Seção 7.3 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; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos. | Seção 2.6 (g) do Prospecto Preliminar |



| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|---|
| Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar | <p>Coordenador Líder: https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertaspublicas/ / (Ofertas Públicas Modalmais, clicar no botão “CRI MRV – Securitização - oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, em Subclasses Mezanino e Júnior, da 423ª (Quadringentésima Vigésima Terceira) emissão da Opea Securitizadora”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida.</p> <p>Inter: https://www.bancointer.com.br/pravoe/investimentos/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI - MRV Engenharia e Participações S.A. – 8ª Emissão”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida.</p> <p>Emissora: https://app.opecapital.com/pt/emissoes (neste <i>website</i>, clicar em “Pesquisar Emissões” e com os códigos ISIN “BRRBRACRITV6”, “BRRBRACRITW4” ou “BRRBRACRITX2”, sendo correspondentes aos CRI Seniores, aos CRI Subordinados Mezanino e aos CRI Subordinados Júnior, respectivamente, clicar no quadro da operação e posteriormente na caixa de seleção “Documentos” selecionar “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo” e/ou eventuais outros anúncios, documentos, avisos e comunicados da Oferta).</p> <p>CVM: https://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 “BRRBRACRITV6”, “BRRBRACRITW4” ou “BRRBRACRITX2” no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento).</p> <p>B3: https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste <i>website</i>, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar no campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 423ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 423ª (quadringentésima vigésima terceira) Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A.).</p> | N/A |
| Quem são os coordenadores da oferta? | <p>Coordenador Líder: Banco Modal S.A.</p> <p>Coordenador: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</p> | Capa e Seção 16 do Prospecto Preliminar |
| Outras instituições participantes da distribuição | Os Coordenadores poderão convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, na qualidade de participantes especiais, para auxiliar na distribuição. | Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| Procedimento de colocação | <p><input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme</p> <p><input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição</p> | Capa e Seção 14.1 do Prospecto Preliminar |
| CALENDÁRIO | | |
| Qual a data da fixação de preços? | <p>CRI Seniores: 27 de março de 2025.</p> <p>CRI Subordinados Mezanino: Não aplicável, haja vista que na data de requerimento do pedido de registro da Oferta e da publicação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, a Remuneração aplicável aos CRI Subordinados Mezanino já estava definida.</p> | Seção 5.1 (a) do Prospecto Preliminar |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | N/A. | N/A |
| Qual a data da liquidação da oferta? | A data da primeira liquidação da Oferta está prevista para 28 de março de 2025, sendo 31 de março de 2025 a data limite de liquidação. | Seção 5.1 (a) do Prospecto Preliminar |



| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|---|--|
| Quando receberei a confirmação da compra? | 28 de março de 2025. | N/A |
| Quando poderei negociar? | Imediatamente após a integralização, se para investidores profissionais e qualificados. Se para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. | Seção 2.6 (h), 5.1 (a), e 5.1 (b) (vi) do Prospecto Preliminar |