



LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA, DA 413ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477, CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 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 E DETERMINADOS PARCEIROS COMERCIAIS DA:



URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia aberta – CVM nº 25437 – CNPJ 10.571.175/0001-02
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar (cj. 01), bairro Estoril, CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

SENDO ELAS:

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.; URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 8 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 10 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 13 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 15 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 16 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 26 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 28 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 30 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 33 LOTEAMENTOS LTDA.; URBA 39 LOTEAMENTOS LTDA.; BUONA VITA ITU – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; RESIDENCIAL PROGRESSO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; e ALTOS DO MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 413ª (quadringentésima décima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados” (“Prospecto”).

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 SENIORES E À CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO NO CAMPO “DESCRIÇÕES ADICIONAIS” DO ATIVO JUNTO A B3.

Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Híbridos”, “Pulverizados”, “Loteamento”, “Compromisso de Compra e Venda”.

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 aos fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
----------	--	----------------------

	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
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	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 413 ^a (quadringentésima décima terceira). Classe: em 2 (duas) classes, sendo uma classe sênior em série única, “ <u>CRI Seniores</u> ”, e uma subordinada sem divisão em subclasses, quando necessário tratada como “ <u>CRI Subordinados</u> ”.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: Opea Securitizadora S.A. (“ <u>Emissora</u> ”). CNPJ: 02.773.542/0001-22	Capa e Seção 2.2 do Prospecto
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 do Prospecto
b.1.3) Quantidade ofertada - lote base	75.300 (setenta e cinco mil e trezentos) CRI Seniores	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.1.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Os CRI Seniores farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores a serem definidos no Procedimento de Precificação, que será correspondente ao maior entre (a) o <i>spread</i> máximo de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) os juros aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, tipo B, com vencimento em 2030 (NTN-B 30), a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) referentes ao dia anterior ao dia em que for conduzido o Procedimento de Precificação, acrescidos do <i>spread</i> máximo de 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.6) Montante ofertado dos CRI Seniores (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 75.300.000,00 (setenta e cinco milhões e trezentos mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.1.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.1.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto

1. Elementos essenciais da oferta		Mais informações
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
b.2) CRI Subordinados		
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 do Prospecto
b.2.3) Quantidade ofertada - lote base	25.100 (vinte e cinco mil e cem) CRI Subordinados.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.2.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.2.5) Taxa de remuneração (intervalo)	IPCA + 8,00% ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto
b.2.6) Montante ofertado dos CRI Subordinados (=b.2.3*b.2.4) (intervalo)	R\$ 25.100.000,00 (vinte e cinco milhões e cem mil reais)	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.2.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.2.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.2.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Nome: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88.	Capa do Prospecto

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p><u>Pela Emissora:</u> para aquisição, pelo Preço da Cessão, de R\$ 100.400.000,00 (cem milhões e quatrocentos mil reais), dos Direitos Creditórios Imobiliários, cedidos pelas Cedentes.</p> <p><u>Pelas Cedentes:</u> serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento das suas atividades, conforme previsto em seus respectivos objetos sociais, bem como para a recomposição de caixa e distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos aplicáveis, diretamente ou por meio de sociedades de seus respectivos grupos econômicos.</p>	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Pulverizado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	O lastro é composto por Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de Instrumentos de Venda e Compra de Lotes, celebrados com seus respectivos Devedores, nos seguintes empreendimentos: Smart Urba Vila Profeta, Dunlop, Jardim São Roque, Reserva Itapeva, Residencial	Seção 10.3 e 11.1 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários

Mais
informações

Informações sobre o lastro

Elvira, Smart Urba Reserva, Jardins da Mantiqueira, Residencial Progresso, Porto Ville, Residencial Buona Vita, Jardim dos Girassóis, Recanto do Moinho, Reserva São Fernando e Reserva Floratta, comercializados pelas Cedentes e, em caso de Substituição de Direitos Creditórios Imobiliários ou revenda após Dação em Pagamento, devem ser observados os respectivos Critérios de Elegibilidade.

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, a concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários por Devedor é como segue:

% de Concentração por Devedor	
Quantidade de Devedores	Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários
0	Superior 0,77%
1	Igual a 0,77%
1	Igual a 0,75%
10	Entre %0,35% e %0,40%
820	Abaixo de %0,34%

As Cedentes são dedicadas ao desenvolvimento imobiliário urbano, especialistas em loteamentos abertos, fechados e condomínios residenciais, para público de média e baixa renda, desenvolvidos em localizações em vetores de crescimento das cidades; os terrenos contam com projetos paisagísticos em toda a sua extensão.

Cedente	CNPJ	Tipo Societário	Empreendimento	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Urba	10.571.175/0001-02	Sociedade anônima	Bem Viver Prudente	5,92%
			Jardim dos Girassóis	1,10%
Urba 5	36.525.003/0001-96	Sociedade limitada	Smart Urba Vila Profeta	1,16%
			Smart Urba Dunlop	3,30%
			Smart Urba Dunlop II	2,35%
Urba 8	42.428.440/0001-94	Sociedade limitada	Recanto do Moinho	4,00%
Urba 10	44.507.888/0001-29	Sociedade limitada	Jardim São Roque	8,05%
Urba 13	43.069.405/0001-99	Sociedade limitada	Reserva Itapeva	2,76%

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários

Mais
informações

Informações sobre o lastro

Urba 15	42.620.780 /0001-12	Sociedade limitada	Monte Mor Ipê Amarelo	4,55%
			Monte Mor Ipê Branco	1,07%
			Monte Mor Ipê Roxo	0,15%
			Monte Mor Place	0,43%
Urba 16	44.621.516 /0001-29	Sociedade limitada	Monte Mor Ipê Amarelo	1,72%
			Monte Mor Ipê Branco	0,40%
			Monte Mor Ipê Roxo	0,06%
			Monte Mor Place	0,16%
Urba 21	45.024.923 /0001-11	Sociedade limitada	Residencial Elvira	7,67%
Urba 26	46.616.684 /0001-51	Sociedade limitada	Smart Urba Reserva	20,26%
Urba 28	46.618.276 /0001-39	Sociedade limitada	Reserva São Fernando	2,07%
Urba 30	43.095.396 /0001-00	Sociedade limitada	Residencial Buona Vita	8,29%
Urba 33	38.347.064 /0001-36	Sociedade limitada	Jardins da Mantiqueira	11,35%
Urba 39	47.541.122 /0001-59	Sociedade limitada	Reserva Floratta	3,47%
Buona Vita SPE	18.618.319 /0001-40	Sociedade limitada	Residencial Buona Vita	4,00%
Residenci al Progresso SPE	37.570.689 /0001-08	Sociedade limitada	Residencial Progresso	3,61%
Altos do Moinho SPE	44.339.502 /0001-17	Sociedade limitada	Recanto do Moinho	2,00%

A tabela abaixo apresenta o percentual dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos com relação à cada Empreendimento:

Empreendimento	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Bem Viver Prudente	5,92%
Jardim dos Girassóis	1,10%
Smart Urba Vila Profeta	1,16%
Smart Urba Dunlop	3,30%
Smart Urba Dunlop II	2,35%
Recanto do Moinho	6,10%
Jardim São Roque	8,05%

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários

Mais informações

Informações sobre o lastro

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Reserva Itapeva</td> <td>2,76%</td> </tr> <tr> <td>Monte Mor Ipê Amarelo</td> <td>6,27%</td> </tr> <tr> <td>Monte Mor Ipê Branco</td> <td>1,47%</td> </tr> <tr> <td>Monte Mor Ipê Roxo</td> <td>0,21%</td> </tr> <tr> <td>Monte Mor Place</td> <td>0,59%</td> </tr> <tr> <td>Residencial Elvira</td> <td>7,67%</td> </tr> <tr> <td>Smart Urba Reserva</td> <td>20,26%</td> </tr> <tr> <td>Reserva São Fernando</td> <td>2,07%</td> </tr> <tr> <td>Residencial Buona Vita</td> <td>12,29%</td> </tr> <tr> <td>Jardins da Mantiqueira</td> <td>11,35%</td> </tr> <tr> <td>Reserva Floratta</td> <td>3,47%</td> </tr> <tr> <td>Residencial Progresso</td> <td>3,61%</td> </tr> </tbody> </table>	Reserva Itapeva	2,76%	Monte Mor Ipê Amarelo	6,27%	Monte Mor Ipê Branco	1,47%	Monte Mor Ipê Roxo	0,21%	Monte Mor Place	0,59%	Residencial Elvira	7,67%	Smart Urba Reserva	20,26%	Reserva São Fernando	2,07%	Residencial Buona Vita	12,29%	Jardins da Mantiqueira	11,35%	Reserva Floratta	3,47%	Residencial Progresso	3,61%	
Reserva Itapeva	2,76%																									
Monte Mor Ipê Amarelo	6,27%																									
Monte Mor Ipê Branco	1,47%																									
Monte Mor Ipê Roxo	0,21%																									
Monte Mor Place	0,59%																									
Residencial Elvira	7,67%																									
Smart Urba Reserva	20,26%																									
Reserva São Fernando	2,07%																									
Residencial Buona Vita	12,29%																									
Jardins da Mantiqueira	11,35%																									
Reserva Floratta	3,47%																									
Residencial Progresso	3,61%																									
Existência de crédito não performado	<p>Sim, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários lastro dos CRI decorrem de Instrumentos de Venda e Compra de Lote, celebrados pelas Cedentes com seus respectivos Devedores, referentes à comercialização de Lotes em Empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes, os quais, por sua vez, até a presente data, não foram entregues aos respectivos Devedores.</p>	Seção 11 do Prospecto																								
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	<p>As informações relacionadas à inadimplência dos últimos 3 (três) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários, podem ser observadas utilizando a metodologia e análise da divisão do saldo inadimplente dos contratos pelo saldo total a receber.</p> <p>Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">% Inadimplimento</th> </tr> <tr> <th>Ano</th> <th>Créditos de Mesma Natureza</th> <th>Créditos das Cedentes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td>2,62%</td> <td>1,58%</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>1,87%</td> <td>1,40%</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>1,82%</td> <td>1,42%</td> </tr> </tbody> </table>	% Inadimplimento			Ano	Créditos de Mesma Natureza	Créditos das Cedentes	2022	2,62%	1,58%	2023	1,87%	1,40%	2024	1,82%	1,42%	Seção 10.6 do Prospecto									
% Inadimplimento																										
Ano	Créditos de Mesma Natureza	Créditos das Cedentes																								
2022	2,62%	1,58%																								
2023	1,87%	1,40%																								
2024	1,82%	1,42%																								

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

<p>1. As Cedentes estão expostas a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), loteamento, condomínio de lotes, construção e venda de imóveis prontos e em construção.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. 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.</p>	<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
<p>3. 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.</p>	<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. Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.	<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. As atividades das Cedentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.	<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		
Principais características	Serão emitidos 100.400 (cem mil e quatrocentos) CRI, em classes sênior e subordinada, da 413ª emissão da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários, decorrentes de instrumentos de venda e compra de lotes de Empreendimentos das Cedentes, conforme artigo 2º, “v” e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI Seniores terão prazo de vencimento de 3.065 (três mil e sessenta e cinco) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 25 de junho de 2037, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização. Os CRI Subordinados terão prazo de vencimento de 4.196 (quatro mil e cento e noventa e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 26 de dezembro de 2041, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	CRI Sênior: Os CRI Seniores farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores a serem definidos no Procedimento de Precificação, que será correspondente ao maior entre (a) o <i>spread</i> máximo de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) os juros aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, tipo B, com vencimento em 2030 (NTN-B 30), a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) referentes ao dia anterior ao dia em que for conduzido o Procedimento de Precificação, acrescidos do <i>spread</i> máximo de 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa final a ser considerada será prevista no aditamento a ser realizado antes da Data de Integralização e será exercida de acordo com a fórmula prevista no Prospecto Preliminar. CRI Subordinado: IPCA + 8% (oito inteiros por cento) ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial e Resgate Antecipado Compulsório Total, quando aplicável, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado na seguinte forma: (i) os CRI Seniores serão amortizados a contar da primeira Data de Integralização, nas datas e taxas de amortização indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização; (ii) os CRI Subordinados serão amortizados a contar da Data de Vencimento dos CRI Seniores, nas datas e taxas de amortização indicadas no Anexo II ao Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	CRI Seniores: aproximadamente 3,81 anos, na data base de 28 de março de 2025, considerando expectativa de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores com recursos excedentes do Fundo de Reserva que ultrapassem o Valor Máximo do Fundo de Reserva. CRI Subordinados: aproximadamente 7,77 anos, na data base de 28 de março de 2025.	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Recompra Compulsória Total, Recompra Compulsória Parcial, Recompra Facultativa, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Haverá Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários.	Seção 2.6 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Trata-se dos Eventos de Recompra Compulsória Total dos Direitos Creditórios Imobiliários.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<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
Formador de mercado	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, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, 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. Apesar da recomendação dos Coordenadores, formalizada no Contrato de Distribuição, não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Os Direitos Creditórios Imobiliários podem contar com Seguro, conforme previstos nos Instrumentos de Venda e Compra de Lote.	Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 2	Os Direitos Creditórios Imobiliários poderão contar com garantia de Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote, desde que estejam atendidas cumulativamente as Condições da Alienação Fiduciária.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, elaborada por agência de classificação de risco.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	Não há.	Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00	Seção 2.6 do Prospecto
Como participar da oferta?	No Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento, para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de CRI e a classe desejados.	Seção 8.5 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Como será feito o rateio?	Verificado excesso de demanda, a alocação será feita pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Prospecto Preliminar.	Seção 5.1 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado, pelos Coordenadores, após o procedimento de coleta de intenções de investimento, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou outro meio acordado.	Seção 5.1 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, conforme hipóteses previstas na Seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
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 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Coordenador Líder: https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI - Urba Desenvolvimento Urbano S.A – 9ª Emissão”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida);</p> <p>Banco Modal: https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertaspublicas/ / (Ofertas Públicas Modalmais, clicar no botão “CRI Urba – Securitização - oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, sem divisão em subclasses, da 413ª (Quadringentésima Décima 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>Emissora: https://www.opecapital.com/ (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 413ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).</p> <p>CVM: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website 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 “BRRBRACRITZ7” (Classe Sênior) ou “BRRBRACRIU08” (Classe Subordinada), no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento desejado).</p>	N/A

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
	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 a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 413 – Classes Sênior e Subordinada. 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 Aviso ao Mercado e/ou do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada, da 413ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).	
Quem são os coordenadores da oferta?	Coordenador Líder: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Coordenador: Banco Modal S.A.	Seção 16 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	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 14.1 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	28/03/2025	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	28/03/2025	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28/03/2025	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	31/03/2025	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	28/03/2025	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Revenda livremente entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento e, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, e mediante o cumprimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e/ou dispensa de cumprimento de tais requisitos pela SSE, poderá ocorrer a revenda para o Público Investidor em Geral.	Seção 5 do Prospecto

