SUMÁRIO DE OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

Conteúdo do sumário de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora para investidores profissionais.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de CRI		
Este sumário contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Duas Classes, em Duas Séries, da 572ª (Quingentésima Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela One TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda", que foi celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre a Opea Securitizadora S.A., na qualidade de securitizadora, Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). *Termos iniciados em letra maiúscula tem o significado previsto no Termo de Securitização ou nos demais documentos celebrados pelas partes em relação à Oferta (conjuntamente referidos como "Documentos da Operação"), quando não definidos de outro modo nesse sumário.*		
ALERTAS		
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI**	
1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais informações**
A. Valor Mobiliário	☐ CRA ☒ CRI ☐ CR ☐ Debêntures	Cláusula 3 do Termo de Securitização
a.1) Emissão e série	572ª (quingentésima septuagésima segunda). A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira) série da Classe Sênior e a 2ª (segunda) serie da Classe Subordinada (sendo esta última para colocação privada).	Cláusulas 5.1. e 5.5. do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/Emissor	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	Preâmbulo do Termo de Securitização
B. Oferta Pública		
b.1) Primeira Série (Classe Sênior)		
b.1.1) Código de negociação proposto	☒ Código do ativo: a ser incluído oportunamente ☐ N/A	N/A

	☐ A ser divulgado	
b.1.2) Mercado de negociação	☒ Nome fantasia: CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3. ☐ Não será negociado em mercado organizado	Cláusulas 2.6. do Termo de Securitização
b.1.3) Quantidade ofertada – lote base	Serão emitidas 232.227 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e vinte e sete) CRI, sendo 209.004 (duzentos e nove mil e quatro) na Primeira Série.	Cláusula 5.3. do Termo de Securitização
b.1.4) Preço (intervalo)	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	Cláusula 5.6. do Termo de Securitização
b.1.5) Taxa de remuneração da Primeira Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser estabelecido no dia da Coleta de Intenções de Investimento e equivalente limitado à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027, apurada de acordo com a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na Internet (www.anbima.com.br) no fechamento do mercado do Dia Útil da realização da Coleta de Intenções de Investimento, acrescida exponencialmente de 0,60% (sessenta centésimos percentuais) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI da Primeira Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização (conforme definido na Cláusula 4.7 acima) (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive) ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da	Cláusula 5.15. do Termo de Securitização

	Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Primeira Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), segundo a fórmula prevista no Termo de Securitização.	
b.1.6) Montante ofertado (intervalo)	R$232.227.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e duzentos e vinte e sete mil reais), na Data de Emissão, sendo R$209.004.000,00 (duzentos e nove milhões e quatro mil reais) na Primeira Série.	Cláusula 5.2. do Termo de Securitização
b.1.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.1.8) Lote adicional	Não.	N/A
b.1.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	N/A
b.2) Segunda Série (Classe Subordinada) para colocação privada		
b.2.1) Código de negociação proposto	☒ Código do ativo: a ser incluído oportunamente ☐ N/A ☐ A ser divulgado	N/A
b.2.2) Mercado de negociação	☒ Nome fantasia: CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3. ☐ Não será negociado em mercado organizado	Cláusulas 2.6. do Termo de Securitização
b.2.3) Quantidade ofertada – lote base	Serão emitidas 232.227 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e vinte e sete) CRI, sendo 23.223 (vinte e três mil, duzentos e vinte e três) na Segunda Série para colocação privada.	Cláusula 5.3. do Termo de Securitização
b.2.4) Preço (intervalo)	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	Cláusula 5.6. do Termo de Securitização
b.2.5) Taxa de remuneração da Segunda Série para colocação privada	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série para colocação privada incidirão juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 0,01% (um centésimo percentual) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusula 5.16. do Termo de Securitização

	Os CRI da Segunda Série não terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente.	
b.2.6) Montante ofertado (intervalo)	R$232.227.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e duzentos e vinte e sete mil reais, na Data de Emissão, sendo R$23.227.000,00 (vinte e três milhões e duzentos e vinte e sete mil reais) na Segunda Série para colocação privada.	Cláusula 5.2. do Termo de Securitização
b.2.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.2.8) Lote adicional	Não.	N/A
b.2.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	N/A
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**	Preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		**Mais informações**
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Corporativo	Cláusula 5.19, item (i) do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Concentrado	Cláusula 5.19, item (ii) do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	Imóvel comercial e lajes corporativas	Cláusula 5.19, item (iii) do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Outros	Cláusula 5.19, item (iv) do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não.	N/A
f.1) Existência de crédito não performado	Não.	N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não.	N/A
3. Propósito da oferta		**Mais informações**
Qual será a destinação da oferta?	Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Valor da Cessão (conforme estabelecido no	Cláusula 5.20 do Termo de Securitização

	Contrato de Cessão), sendo certo que parte de tais recursos será liberada para (i) o pagamento das Despesas Iniciais (conforme identificadas no Contrato de Cessão e indicadas no Anexo 5.20 do Termo de Securitização); (ii) constituição, na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), de um fundo de despesas no montante de previsto no Termo de Securitização ("Fundo de Despesas"); e (iii) demais custos relacionados com a Emissão, conforme previstos no Termo de Securitização.	
4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		**Mais informações**
Informações sobre o lastro		
Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	**Probabilidade**	**Impacto financeiro**
1. Risco de Concentração. O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (um) devedor, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários e a amortização e a remuneração dos CRI.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
2. Risco em Função do Registro obtido sob o rito automático perante a CVM: A oferta é registrada sob o rito automático, o que significa que as informações não foram submetidas à análise prévia da CVM ou da ANBIMA, estando sujeita a eventuais exigências posteriores ou cancelamento pela autarquia. Assim, cabe ao investidor realizar sua própria diligência e avaliação independente sobre a saúde financeira da Emissora e da Cedente antes da tomada de decisão.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor

3. Mercado Secundário Restrito: Dificuldade de revenda no secundário: a Oferta é destinada a investidores profissioanais e conta com prazo regulatório para revenda a investidores qualificados além de cumprimento de outras condições para revenda a investidores de varejo, o que pode afetar sua capacidade de revenda	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor
4. Garantia: Dificuldade de Execução de Garantias Real, com Riscos de morosidade judicial em caso de necessidade de retomada do terreno ou imóveis, o que pode atrasar a recuperação do capital investido.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor
5. Risco de Evicção ou Vício de Título: Eventuais problemas na cadeia dominial do terreno que originou os créditos poderiam anular o contrato de compra e venda, invalidando o lastro da operação.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		**Mais informações**
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Emitidos nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60, da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.404, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Registrados sob o rito de registro automático, nos termos artigo da Resolução da CVM 160. Público-alvo: exclusivamente Investidores Profissionais.	Cláusula 3 do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	**1ª Série**: 1º de agosto de 2028/31 meses **2ª Série**: 1º de setembro de 2028/32 meses	Cláusula 5.10. do Termo de Securitização
Remuneração	**1ª Série**: NTNB27 acrescida de 0,60% (sessenta centésimos percentuais) ao ano. **2ª Série**: a 0,01% (um centésimo percentual) ao ano.	Cláusula 5.15. e 5.16. do Termo de Securitização

Amortização	**1ª Série**: mensal **2ª Série**: *bullet*	Cláusulas 5.11. e 5.12. do Termo de Securitização
Juros	**1ª Série**: mensal **2ª Série**: *bullet*	Cláusulas 5.18. e 5.18.1. do Termo de Securitização
Duration	1,28 anos.	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI caso (i) o Devedor faça o pagamento do Saldo do Preço (conforme definido na Escritura de Compra e Venda) antes da Data de Vencimento (conforme definido no Termo de Securitização); ou (ii) o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) da Cessionária sejam suficientes para quitar o saldo devedor do CRI e eventuais custos recorrentes da emissão.	Cláusula 6.2. do Termo de Securitização
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Não aplicável.	N/A
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da Data do Anúncio de Encerramento. ☒ Revenda ao público em geral após decorrido 1 (um) ano da Data do Anúncio de Encerramento. ☐ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais ☐ Não há restrições à revenda	Cláusula 5.24.1. do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não aplicável.	N/A
Garantias		
Garantia Fidejussória	Não aplicável.	N/A
Fundos	Foram constituídos, no âmbito da Oferta o Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Securitização.	Cláusulas 5.20. do Termo de Securitização
6. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		**Mais informações**

Participação na Oferta Pública		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não aplicável.	N/A
Como participar da oferta?	Os investidores profissionais interessados poderão subscrever os CRI no mercado primário e integralizá-los pelo Preço de Integralização, à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3, com ágio ou deságio, de comum acordo com o Coordenador Líder.	Cláusula 4.7. do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Caso, na data da Coleta de Intenções de Investimento, seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado discricionariamente pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério. O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora e a Cedente, melhor atendam aos objetivos da Oferta, podendo levar em consideração relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou da Emissora, nos termos do artigo 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160	Cláusula 4.3.1. do Termo de Securitização
Como poderei saber o resultado do rateio?	As informações consolidadas sobre o rateio e o montante final da oferta constarão no Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos endereços eletrônicos da Emissora, do Coordenador Líder e da CVM	N/A
O Ofertante pode desistir da oferta?	Não	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração	**Oferta**: IOF - TVM/Câmbio: 0% **Remuneração** : PF: IRRF isento; PJ: IRRF regressivo, IRPJ, CSLL, PIS/COFINS; FI: isento; IF: sem IRRF; NR: IRRF 15% ou 25%.	N/A

esperada?[1]		
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	Página do Ofertante na internet	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	**ASA ASSET MANAGEMENT LTDA**	Considerandos do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	N/A
Procedimento de colocação	☐ Melhores esforços ☒ Garantia Firme ☐ Compromisso de Subscrição ☐ Misto	Cláusula 5.23. do Termo de Securitização

[1] IOF/TVM: Imposto incidente sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários
FI: Fundo de investimento
IF: Instituição financeira
IRRF: Imposto de renda retido na fonte
PJ: Pessoa jurídica constituída no Brasil
PF: Pessoa física residente no Brasil
NR: Investidor não residente no Brasil
IRPJ: Imposto sobre a renda das pessoas jurídicas
CSLL: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
PIS/COFINS: Programa de Integração Social e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social