

Material Publicitário Da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários Da 2ª Série da 258ª Emissão da Opea Securitizadora (na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00)

CRI CAPREM

Perfazendo o Montante Total de até R\$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais)



Estruturador



**Coordenador
Líder**



Emissora



Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado exclusivamente como material de suporte às apresentações a potenciais Investidores (conforme definido abaixo) relacionadas à divulgação da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 258ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A. (na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00) ("CRI " e "Emissora ", respectivamente), para distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta " e "Emissão", respectivamente), com lastro em créditos imobiliários, representados pela Cédula de Crédito Imobiliário nº 002, Série Única ("CCI 2") emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Vórtx") e oriundas das 22.200 (vinte e duas mil e duzentas) notas comerciais escriturais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série") da 1ª emissão da CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66 ("Devedora"), emitidas por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Termo de Emissão"); com base em informações extraídas do Termo de Securitização bem como naquelas prestadas pela Devedora ou oriundas de fontes públicas e não implica, por parte da OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CPF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), em qualquer declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou devolução do valor principal investido, bem como o julgamento do Coordenador Líder sobre a qualidade das informações contidas neste Material Publicitário, da Devedora, da Emissora, dos garantidores, da Oferta e dos CRI.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora e a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3. Este Material Publicitário está sendo disponibilizado em caráter pessoal, no âmbito da Oferta. A Oferta é destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa. O recebimento deste Material Publicitário não representa oferta, convite, solicitação ou recomendação de aquisição dos CRI, ou compra ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou para que seja realizada qualquer outra forma de investimento. Nos termos da regulamentação aplicável, a Oferta (i) será registrada por meio do rito de registro automático de distribuição, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, não estando sujeita à análise prévia da CVM; e (ii) não foi precedida de qualquer autorização por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"). Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este Material Publicitário não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI. A aquisição dos CRI no âmbito da Oferta poderá ser feita apenas por Investidores, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Os potenciais Investidores devem realizar suas próprias análises, bem como consultar seus próprios assessores legais ou consultores financeiros, para a tomada de decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

Adicionalmente, os Investidores realizarão sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e suas respectivas subsidiárias relevantes e controladas, suas respectivas atividades e situação financeira para tomar a decisão de prosseguir com o investimento nos CRI. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material Publicitário sem autorização prévia do Coordenador Líder é proibida. Se você não é o destinatário desta apresentação, por favor, delete a e destrua todas as cópias recebidas, imediatamente.

As informações aqui apresentadas constituem resumo dos termos e condições da Oferta e dos CRI, os quais estão detalhadamente descritos no Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 258ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Prospecto"), no entanto, não devem ser considerados pelos destinatários como um substituto para o exercício de suas próprias opiniões e avaliações.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas e não foram sujeitas a qualquer procedimento de auditoria ou revisão. Algumas das informações financeiras foram derivadas das demonstrações financeiras auditadas e outras informações financeiras e informações financeiras intermediárias podem ter derivado de demonstrações financeiras intermediárias não auditadas. Eventuais estimativas ou expectativas da Devedora e dos garantidores que constam neste Material Publicitário não foram revisadas por especialista e a Devedora e garantidores não podem garantir que um terceiro, fazendo uso de diferentes métodos de análise e cálculo de informações e dados de mercado, obteria os mesmos resultados. Quaisquer termos e condições dos CRI e da Oferta que venham a ser citados neste Material Publicitário são meramente indicativos e não é assegurado que as informações constantes deste Material Publicitário estarão fielmente reproduzidas no Prospecto. Todas as opiniões e informações expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações e complementações sem aviso prévio. Antes de decidir investir nos CRI, os potenciais Investidores devem ler o Prospecto, os demais documentos da Oferta e as demonstrações financeiras da Devedora, de modo a obter uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e dos riscos envolvidos. Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre os CRI e suas respectivas características, a Devedora e suas atividades, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários previamente analisadas pela CVM.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pela Devedora e pela Emissora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Esse Material Publicitário não se destina a ser considerado como aconselhamento para potenciais investidores em qualquer oferta de valores mobiliários futura e não constitui uma base para uma decisão de investimento informada. As informações contidas neste material não foram verificadas independentemente e não serão atualizadas. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI a serem adquiridas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou dos setores em que a Devedora atua.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS, E AVALIAR OS "FATORES DE RISCO", INDICADOS NOS SLIDES 33 A 37 DO MATERIAL PUBLICITÁRIO, BEM COMO (1) O PROSPECTO, E (2) AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DOS CRI, E AS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS SOBRE A DEVEDORA, CONFORME INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO.

OS CRI NÃO CONTAM COM A GARANTIA DA EMISSORA, DO COORDENADOR, NEM DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Material Publicitário, e que não estejam definidos neste Material Publicitário, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar. Ao iniciar a análise do presente Material Publicitário, V.Sas. declaram ter concordado com todos os termos acima expostos.

Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Termos e Condições da Oferta

Emissor	OPEA SECURITIZADORA S.A.
Devedora	CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. - CNPJ 44.206.107/0001-66
Uso dos recursos	Término de obras do empreendimento Signa.
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
Volume da Emissão	R\$ 96.300.000 (noventa e seis milhões e trezentos mil reais) dividido em 5 (cinco) séries: 1ª Série R\$ 22.300.000 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) em dez-23; 2ª Série R\$ 22.200.000 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais) em set-25; 3ª Série R\$ 22.500.000 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) em mar-26; 4ª Série R\$ 17.300.000 (dezessete milhões e trezentos mil reais) em jun-26; 5ª Série R\$ 12.000.000 (doze milhões de reais) em set-26.
Vencimento da 2ª Série	Em 1.838 dias corridos, contados da data de emissão, encerrando em 15 de dezembro de 2028.
Prazo da 2ª Série	1.185 dias corridos, contados da data de abertura da Oferta, encerrando em 15 de dezembro de 2028.
Carência do Principal	Não se aplica.
Amortização do Principal	100% de cash sweep após o pagamento dos juros, despesas do CRI, comissão e RET, a partir do momento em que o fundo de obras atingir valor superior ao custo remanescente da obra.
Taxa de Juros Indicativa	IPCA + 11,00% a.a. (onze inteiros por cento).
Periodicidade do Juros	Mensal, a partir da liquidação financeira da oferta.
Garantias	- Aval dos sócios PF; - Cessão Fiduciária de 100,0% do fluxo de recebíveis presentes e futuros do empreendimento Signa; - Alienação fiduciária de quotas da devedora; - Alienação fiduciária do imóvel do empreendimento Signa; - Fundo de despesas e o fundo de reserva; - Fundo de obras; - Endosso do seguro.
Covenants	$(\text{Valor Presente dos Recebíveis} + \text{Estoque} * 80\%) / \text{Saldo Devedor} \geq 130\%$.
Oferta	Qualificado.

Termos e Condições da Oferta

Lastró	Notas Comerciais com destinação futura de obras do Empreendimento Signa.
Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo Total	- Em caso de liquidação antecipada, a Companhia deverá pagar o saldo total do Valor do Principal, acrescido de um prêmio equivalente a 4,00% (quatro por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais de cada uma das séries ("Prêmio"). - A liquidação antecipada somente poderá ser realizada após a emissão do habite-se no empreendimento da CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Outras Obrigações	- Os custos e despesas com assessor legal, securitizadora e demais prestadores de serviços serão pagos pela operação;; - Contratação de <i>servicer</i> e medidor de obra independente para acompanhamento da carteira da operação e obra;
Fundo de Reserva	- O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais) e deverá corresponder, no mínimo, a 2 (duas) parcelas vincendas dos Juros Remuneratórios e, no máximo, a 2,5 (duas e meia) parcelas vincendas dos Juros Remuneratórios. - Caso o fundo de reserva exceda o valor máximo estipulado, o excedente em relação ao valor máximo, será utilizado para amortização extraordinária.
Fundo de Despesa	- O valor do Fundo de Despesas será constituído com o montante equivalente a R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais), na Data da Primeira Integralização. - O valor do Fundo de Despesas deverá, sempre, a partir de sua constituição, ser equivalente a, no mínimo, R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), corrigidos pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão.
Securitizadora	
Assessor Jurídico (Coordenador Líder e Devedora)	
Vistoria e Acompanhamento de Obra	
Auditoria de Carteira de Recebíveis e Servicer	
Agente Fiduciário	
Custodiante/Registrador do Lastró	
Escriturador	

Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Visão Geral da Caprem

Caprem I



A Caprem é uma incorporadora com forte atuação no interior de São Paulo, especializada em empreendimentos verticais residenciais. A companhia desenvolve projetos em diversas faixas de renda, com foco em qualidade, inovação e adequação ao perfil de cada região atendida.

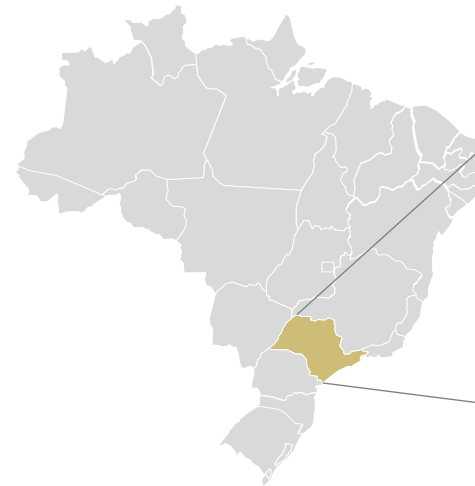
Atuação consolidada no interior paulista, com foco em cidades como Rio Claro e Americana

Portfólio diversificado, com projetos que vão do primeiro imóvel ao alto padrão, por meio das linhas START, MOBI, PLUS, HIGH e SELECT




Ranking INTEC das 100 maiores construtoras do Brasil e GPTW 2024/2025

Região de atuação e Destaques Operacionais



Unidades Entregues
+ 4,8 mil



Área construída e
em construção
+ 1 mi m²



33 empreendimentos
lançados e entregues

Destaques Financeiros (2024) e Caprem na Mídia



R\$ 206,6 mm

Receita Bruta



28,9%

Mg. Bruta



R\$ 14,5 mm

Lucro Líquido



8,1%

Mg. Líquida

g1

Construtora CAPREM chega a Araçatuba com lançamento do Trinity Residencial

Trinity marca a estreia da construtora em Araçatuba com condomínio clube na Av. Café Filho, unindo lazer, conforto e segurança em plantas de 73 e 91m²

OLIBERAL

Caprem lança o empreendimento Imperiale em Santa Bárbara d'Oeste

Evento sobre condomínio reuniu corretores da House de Vendas da construtora e corretores de imobiliárias parceiras

TODO Dia

Presidente do TodoDia prestigia inauguração da Caprem Construtora em Americana

Empresário Emílio Capretz Neto e prefeito de Jaguariúna, Gustavo Reis (MDB), marcaram presença no evento

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de
lançamento

fev/
13

ago/
15

set/
15

fev/
16

mai/
17

Buritis Rio Claro - SP



Data de Entrega: fev/15
VGV: 11,5 mm
Vendas: 100,0%

Innovare Residencial Ipeúna - SP



Data de Entrega: ago/18
VGV: 7,0 mm
Vendas: 68,8%

Belas Artes Rio Claro - SP



Data de Entrega: set/18
VGV: 28,0 mm
Vendas: 100,0%

Villagio do Corte Cordeirópolis - SP



Data de Entrega: out/20
VGV: 68,4 mm
Vendas: 99,5%

Jardim do Bosque Cordeirópolis - SP



Data de Entrega: nov/18
VGV: 12,7 mm
Vendas: 100,0%

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de
lançamento

jan/
20

jun/
20

ago/
20

abr/
21

abr/
21

Alto do Frezzarin Americana - SP



Data de Entrega: jan/20
VGv: 90,9 mm
Vendas: 97,8%

Sollare Residencial Rio Claro - SP



Data de Entrega: dez/22
VGv: 23,4 mm
Vendas: 94,3%

Boulevard De Rose Santa Barbara do Oeste - SP



Data de Entrega: out/23
VGv: 102,7 mm
Vendas: 73,0%

Vila do Campo Rio Claro - SP



Data de Entrega: out/24
VGv: 61,3 mm
Vendas: 97,6%

Leven Residencial Rio Claro - SP



Data de Entrega: mar/25
VGv: 104,6 mm
Vendas: 84,4%

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de
lançamento

jun/
22

dez/
22

fev/
23

jun/
23

jul/
23

Vila das Flores Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: out/25
VGV: 33,5 mm
Vendas: 94,3%

Koelle Gardens Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: jun/26
VGV: 129,4 mm
Vendas: 65,3%

Vitrius Residence Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: dez/26
VGV: 151,2 mm
Vendas: 52,2%

Signa Residence Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: mai/27
VGV: 241,5 mm
Vendas: 61,3%

Diamond Residencial Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: mai/27
VGV: 123,3 mm
Vendas: 62,7%

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de
lançamento

ago/
23

set/
23

out/
23

jun/
24

out/
24

Jacarandás Residencial Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: abr/26
VGV: 206,3 mm
Vendas: 56,5%

Lagune Residencial Jaguariúna - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: mar/27
VGV: 178,4 mm
Vendas: 43,4%

Alameda Bella Vista Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: abr/26
VGV: 84,3 mm
Vendas: 28,0%

San Pietro Rio Claro - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: jan/28
VGV: 126,9 mm
Vendas: 69,6%

Villa dos Lítios – Módulo I Rio Claro – SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: mar/28
VGV: 28,6 mm
Vendas: 89,6%

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de
lançamento

nov/
24

mai/
25

jun/
25

jul/
25

Imperiale Santa Barbara do Oeste- SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: jul/28
VGv: 147,7 mm
Vendas: 33,3%

Villa dos Lítios – Módulo II Rio Claro – SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: mar/28
VGv: 35,2 mm
Vendas: 19,5%

Adara Residence Santa Barbara do Oeste- SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: jun/29
VGv: 112,5 mm
Vendas: 12,6%

Trinity Residencial Araçatuba - SP

Imagem ilustrativa



Data de Entrega: jul/26
VGv: 202,0 mm
Vendas: 39,8%

Quadro de Obras

Nome Empreendimento	Padrão	Cidade	UF	Part. no Empreendimento	Data Lançamento	% Vendas	Total Unidades	Unidades Permutadas	VGv Total (R\$ mm)	Início Construção	Data Término	Custo Total (R\$ mm)	Custo Incorrido (R\$ mm)	Custo a Incorrer (R\$ mm)
Buritis	Popular	Rio Claro	SP	100,0%	fev/13	100,0%	64	–	11,5	fev/13	fev/15	–	–	–
Innovare	Popular	Ipeúna	SP	100,0%	ago/15	68,8%	48	–	7,0	ago/15	ago/18	4,6	4,6	–
Bellas Artes	Médio	Rio Claro	SP	50,0%	set/15	100,0%	80	–	28,0	set/15	set/18	16,2	16,2	–
Jardim do Bosque	Popular	Cordeirópolis	SP	100,0%	mai/17	100,0%	120	–	12,7	mai/17	nov/18	2,5	2,5	–
Alto do Frezzarin	Médio/alto	Americana	SP	50,0%	jan/20	97,8%	156	17	90,9	jan/20	set/23	49,4	49,4	–
Sollare	Popular	Rio Claro	SP	100,0%	jun/20	94,3%	160	2	23,4	jun/20	dez/22	21,1	21,1	–
Boulevard de Rose	Médio	Santa Barbara D'Oeste	SP	100,0%	ago/20	73,0%	196	37	102,7	ago/20	out/23	48,5	48,5	–
Villaggio Corte	Popular	Cordeirópolis	SP	100,0%	Modulado	99,5%	448	69	68,4	modulado	out/20	41,2	41,2	–
Villa do Campo (VS3)	Popular	Rio Claro	SP	50,0%	abr/21	97,6%	288	–	61,3	abr/21	out/24	42,8	42,8	–
Leven Residencial	Médio	Rio Claro	SP	100,0%	abr/21	84,4%	272	9	104,6	abr/21	mar/25	74,0	74,0	–
Villas das Flores (VS6)	Popular	Rio Claro	SP	100,0%	jun/22	94,3%	160	1	33,5	nov/22	out/25	25,1	24,0	1,1
Koelle Gardens	Médio	Rio Claro	SP	100,0%	dez/22	65,3%	192	19	129,4	jun/23	jun/26	66,1	28,3	37,8
Vitrius	Alto Padrão	Rio Claro	SP	100,0%	fev/23	52,2%	144	8	151,2	jul/23	dez/26	75,1	29,5	45,6
Signa	Alto Padrão	Americana	SP	100,0%	jun/23	61,3%	208	35	241,5	jul/23	mai/27	107,5	29,7	77,8
Diamond	Médio	Rio Claro	SP	100,0%	jul/23	62,7%	272	28	123,3	out/24	mai/27	73,2	9,0	64,2
Jacarandás	Alto Padrão	Rio Claro	SP	25,0%	ago/23	56,5%	550	–	206,3	jan/24	abr/26	42,2	27,0	15,2
Lagune	Médio/alto	Jaguariuna	SP	100,0%	set/23	43,3%	220	33	178,4	ago/23	mar/27	97,4	13,0	84,4
Alameda Bella Vista	Alto Padrão	Rio Claro	SP	100,0%	out/23	28,0%	76	1	84,3	mai/23	abr/26	44,0	11,1	33,0
San Pietro	Médio/alto	Campinas	SP	100,0%	jun/24	69,6%	236	32	126,9	mai/25	jan/28	55,9	1,4	54,5
Villa dos Lírios / mod I	Popular	Rio Claro	SP	100,0%	out/24	89,6%	144	–	38,6	set/25	mar/28	26,5	–	26,5
Imperiale	Médio/alto	Santa Barbara D'Oeste	SP	100,0%	nov/24	33,3%	192	21	147,7	jul/25	jul/28	81,4	–	81,4
Villa dos Lírios / mod II	Popular	Rio Claro	SP	100,0%	mai/25	19,5%	128	–	35,2	set/25	mar/28	18,6	–	18,6
Adara	Médio/alto	Santa Barbara D'Oeste	SP	100,0%	jun/25	12,6%	198	–	112,5	abr/26	jun/29	65,0	–	65,0
Trinity	Médio/alto	Araçatuba	SP	100,0%	jul/25	39,8%	288	32	202,0	jul/26	jul/29	106,5	–	106,5
Total							4.840	344	2.321			1184	473	711

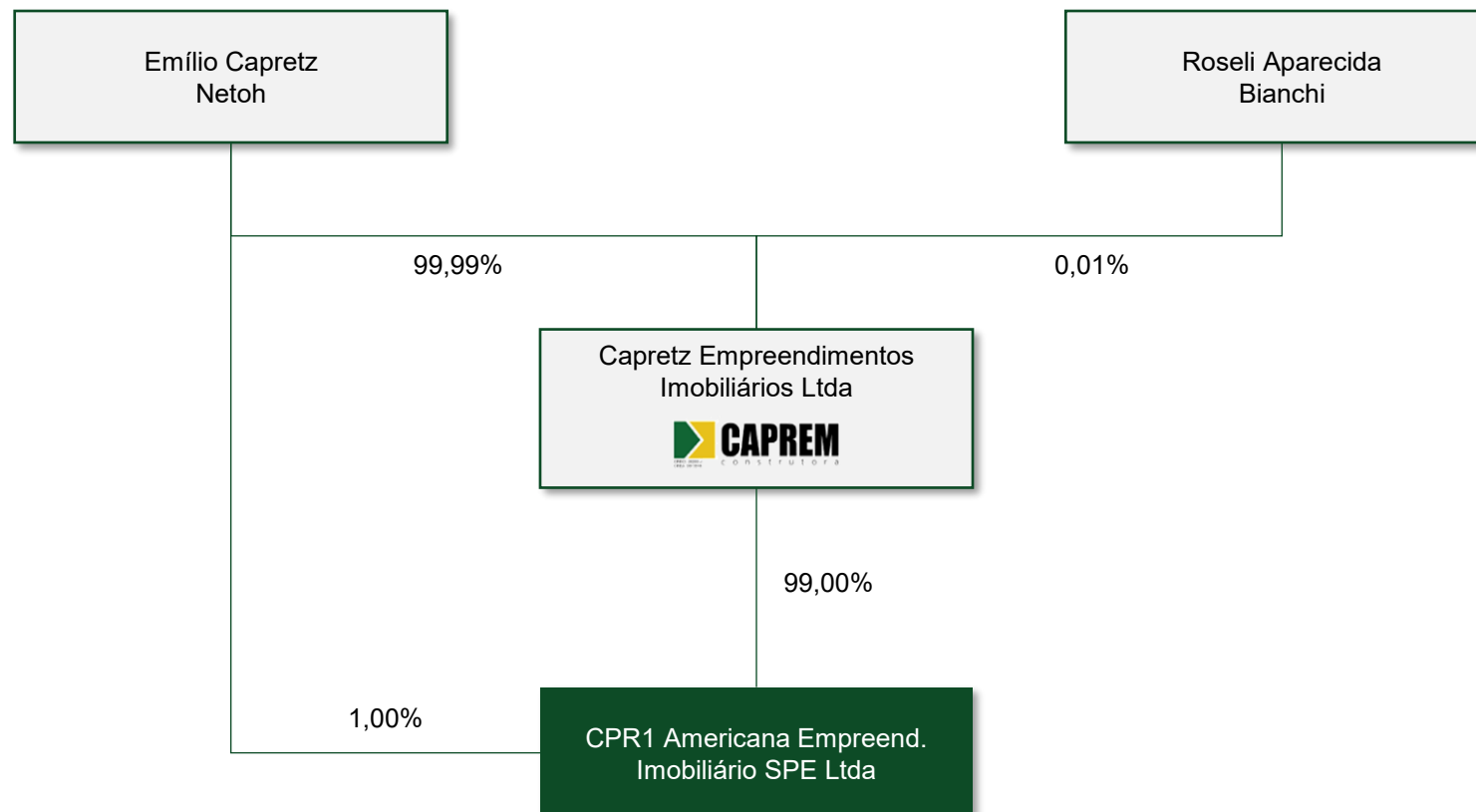
Landbank - Terrenos Parceiros			
Cidade	Tipo	Unidades	VGv (R\$)
Bauru	Apto	2.152	853.796.440
Americana	Apto	300	295.200.000
Americana	Apto	300	295.200.000
Campo Grande	Apto	240	272.240.000
Americana	Apto	100	257.000.000
Hortolândia	Apto	336	239.110.032
Americana	Apto	328	204.008.935
Americana	Casa	200	193.500.000
Mogi Mirim	Apto	240	183.878.400
Americana	Apto	160	169.179.080
Ipeúna	Lote	477	159.056.604
Americana	Apto	112	158.465.216
Campinas	Apto	88	152.880.000
Rio Claro	Misto	576	147.808.620
Jaguariuna	Apto	336	131.770.800
Araras	Apto	240	126.628.500
Araras	Apto	240	126.628.500
Valinhos	Apto	188	125.401.750
Jundiaí	Apto	192	122.096.000
Jundiaí	Apto	160	121.320.000
Limeira	Apto	204	115.453.800
Americana	Apto	304	114.844.968
Rio Claro	Misto	101	106.058.453
Rio Claro	Apto	160	105.676.800
Rio Claro	Apto	504	96.768.000
Campinas	Apto	152	64.106.000
Total		8.390	4.938.076.898

Landbank - Terrenos Próprios			
Cidade	Tipo	Unidades	VGv (R\$)
Rio Claro	Apto	228	263.625.000
Rio Claro	Apto	152	175.750.000
São José do Rio Preto	Apto	288	167.558.400
São José do Rio Preto	Apto	192	164.259.840
São José do Rio Preto	Apto	128	152.298.240
São José do Rio Preto	Apto	80	138.632.000
São José do Rio Preto	Apto	104	128.520.340
Rio Claro	Apto	240	108.292.500
Rio Claro	Apto	256	94.092.160
Rio Claro	Lote	170	79.117.094
Santa Cruz da Conceição	Lote	364	76.375.000
Rio Claro	Casa	70	55.440.000
Rio Claro	Lote	335	42.747.719
Rio Claro	Apto	120	37.957.500
Bauru	Apto	102	32.130.000
Total		2.829	1.716.795.793

Total em Landbank



Estrutura Societária



Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Localização do Empreendimento



Americana - SP



	Área Territorial: 133.912 km² (2024)
	População Residente: 237.240 (2022)
	Densidade Demográfica 1.771,61 hab./km² (2022)
	PIB per capita: R\$ 62.271,47 (2021)
	Escolarização 98% (2022)

Proximidades do Empreendimento



- 1

Clube do Bosque
- 2

Posto de Combustível
- 3

Escola Brasil Canadá
- 4

Avenida Brasil
- 5

Sam's Club
- 6

São Lucas Saúde

Estudo de Empreendimentos Comparáveis

Estudo de Mercado da Região — Lançamentos em Americana



	Empreendimento		Valor (R\$)	Área Privativa (m²)	R\$/m²	Tipologia
1.	Altos da Paulista	SEGA	1.148.257	112	10.252	Apto c/ 3 Quartos
2.	Grand Garden Residence	TIC 3M REALTY	2.500.000	194	12.887	Apto c/ 4 Quartos
3.	Oak	hype	773.972	93	8.322	Apto c/ 3 Quartos
4.	Altos da Brasil	MINERALE	513.000	70	7.329	Apto c/ 3 Quartos
5.	One Home Residence	SEGA	686.569	82	8.373	Apto c/ 3 Quartos
	Média		1.124.360	110	9.433	

Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Características do Empreendimento



Localização: Americana – São Paulo



Data do Lançamento: Junho/2023



Andamento da Obra: 27,6% da obra em agosto/2025



Unidades: 208 unidades, total de 25.781 m²



VGv (Ex-Permuta): R\$ 186,8 MM



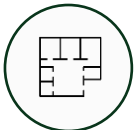
Andamento de Vendas: 61,3% vendido

Imagem do Empreendimento

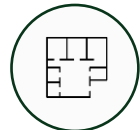


Tipologia das Unidades

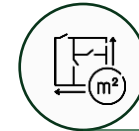
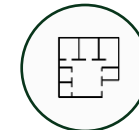
Planta Super Living

Área Privativa de **123 m²****2 suítes****Varanda integrada** com nivelamento do piso e vidro instalado na sacada

Planta Padrão

Área Privativa de **123 m²****3 suítes****Fechamento interno** de varanda sem nivelamento de piso

Planta Varanda Integrada

Área Privativa de **123 m²****3 suítes****Varanda integrada** com nivelamento do piso e vidro instalado na sacada

Descritivo das Áreas Comuns



- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| 1. Squash | 10. Playground |
| 2. Quadra de Beach Tennis | 11. Fitness Externo Crossfit |
| 3. Quadra Poliesportiva | 12. Salão de Jogos |
| 4. Espaço Fitness | 13. Salão de Jogos Teen |
| 5. Beauty Care e SPA | 14. Espaço Kids |
| 6. Espaço Fitness ZEN | 15. Coworking |
| 7. Sauna | 16. Salão de Festas |
| 8. Piscina Infantil | 17. Espaço Pet |
| 9. Piscina Adulto | 18. Área de Estar |

Imagens da Obra

Vista Geral Canteiro de Obras



Vista Geral Canteiro de Obras



Vista Geral Canteiro de Obras



Estrutura Torre 1



Estrutura Torre 1



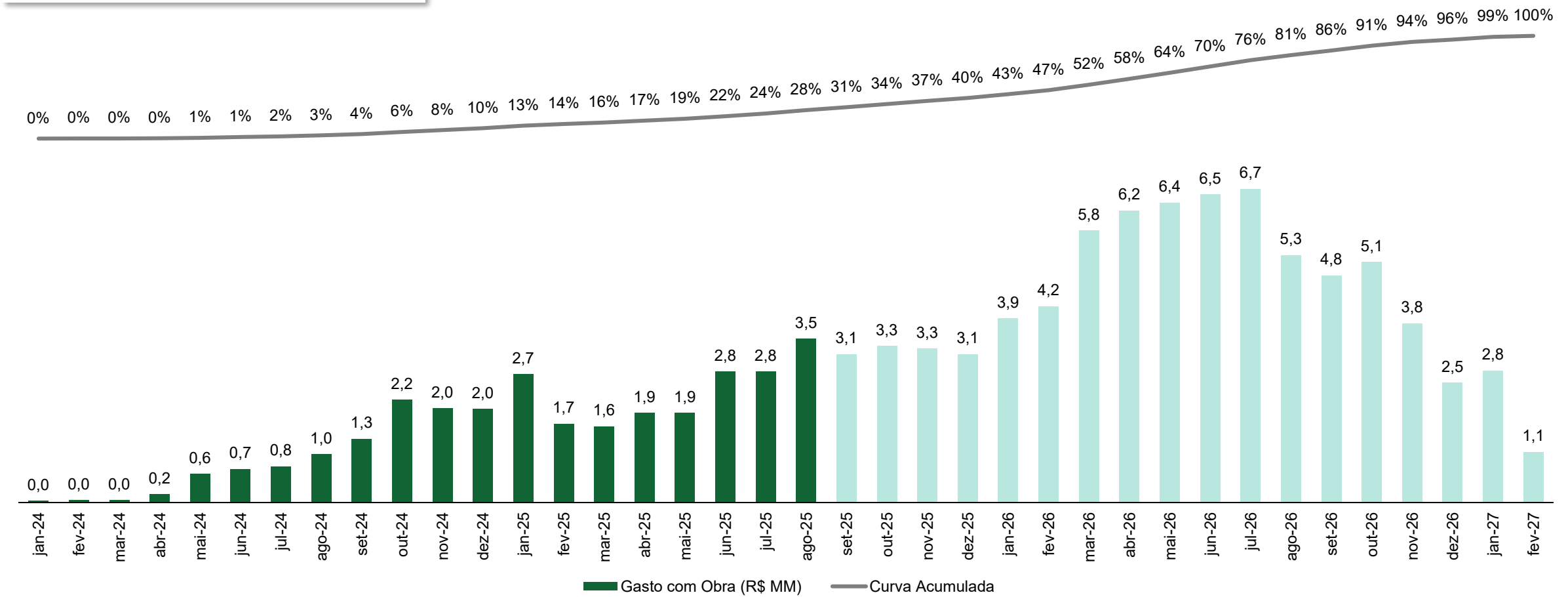
Estrutura Torre 2



Cronograma Estimado Físico-Financeiro (R\$ mm)

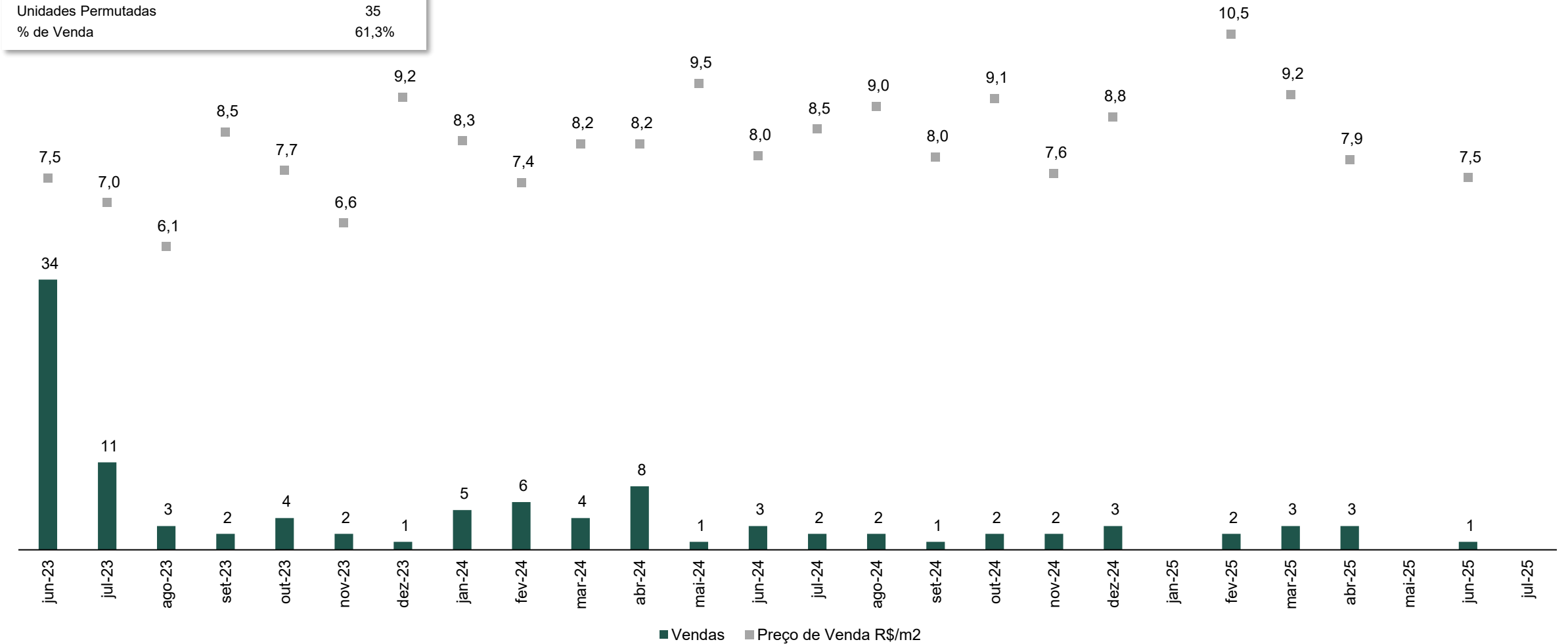


Cronograma Total (R\$ mm)	107,5
% Atual (ago-25)	27,6%
Cronograma Atual (R\$ mm)	29,7
Cronograma Remanescente (R\$ mm)	77,8



Histórico de Vendas do Empreendimento

Unidades Totais	208
Unidades Vendidas	106
Unidades em Estoque	67
Unidades Permutadas	35
% de Venda	61,3%



Espelho de Vendas

Torre - 1	Final				Torre - 2	Final			
Pavimento	1	2	3	4	Pavimento	1	2	3	4
26	1261	1262	1263	1264	26	2261	2262	2263	2264
25	1251	1252	1253	1254	25	2251	2252	2253	2254
24	1241	1242	1243	1244	24	2241	2242	2243	2244
23	1231	1232	1233	1234	23	2231	2232	2233	2234
22	1221	1222	1223	1224	22	2221	2222	2223	2224
21	1211	1212	1213	1214	21	2211	2212	2213	2214
20	1201	1202	1203	1204	20	2201	2202	2203	2204
19	1191	1192	1193	1194	19	2191	2192	2193	2194
18	1181	1182	1183	1184	18	2181	2182	2183	2184
17	1171	1172	1173	1174	17	2171	2172	2173	2174
16	1161	1162	1163	1164	16	2161	2162	2163	2164
15	1151	1152	1153	1154	15	2151	2152	2153	2154
14	1141	1142	1143	1144	14	2141	2142	2143	2144
13	1131	1132	1133	1134	13	2131	2132	2133	2134
12	1121	1122	1123	1124	12	2121	2122	2123	2124
11	1111	1112	1113	1114	11	2111	2112	2113	2114
10	1101	1102	1103	1104	10	2101	2102	2103	2104
9	1091	1092	1093	1094	9	2091	2092	2093	2094
8	1081	1082	1083	1084	8	2081	2082	2083	2084
7	1071	1072	1073	1074	7	2071	2072	2073	2074
6	1061	1062	1063	1064	6	2061	2062	2063	2064
5	1051	1052	1053	1054	5	2051	2052	2053	2054
4	1041	1042	1043	1044	4	2041	2042	2043	2044
3	1031	1032	1033	1034	3	2031	2032	2033	2034
2	1021	1022	1023	1024	2	2021	2022	2023	2024
1	1011	1012	1013	1014	1	2011	2012	2013	2014

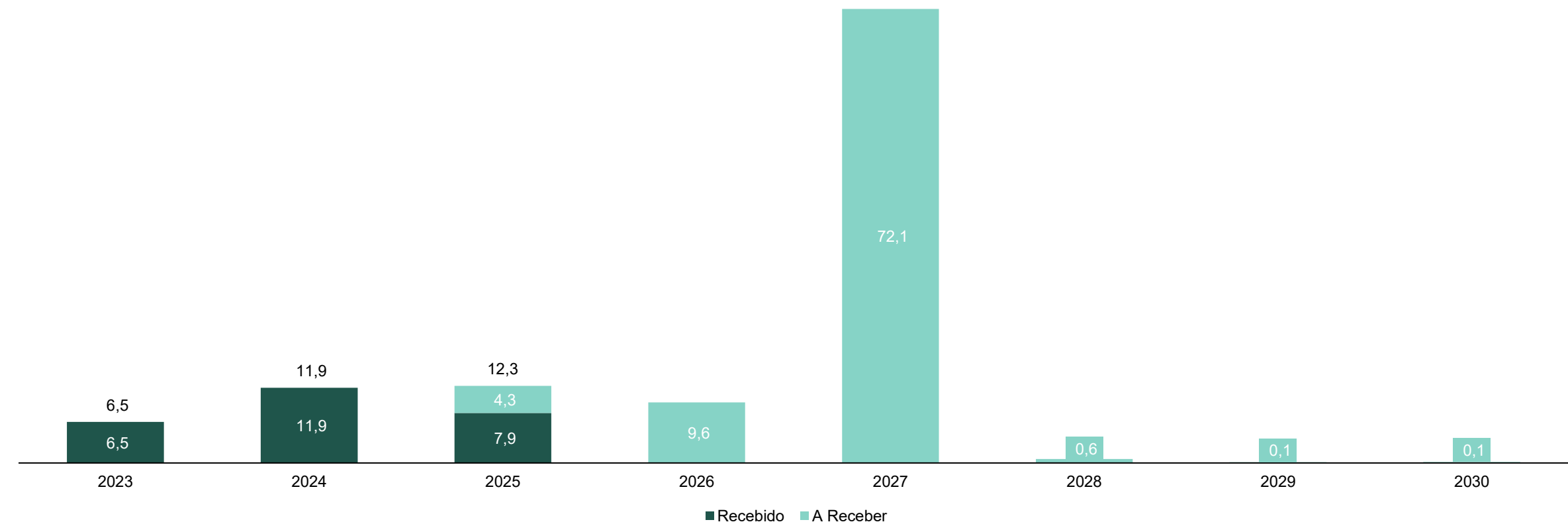
Disponível
 Vendido
 Permuta

R\$/m²	Final				
Pavimento	1	2	3	4	Média Pav.
26	9.661	9.097	8.954	9.044	9.189
25	—	—	—	—	—
24	—	—	9.224	9.021	9.122
23	—	—	9.318	8.996	9.157
22	—	10.242	8.592	—	9.417
21	—	9.453	9.735	—	9.594
20	—	8.252	9.460	8.500	8.737
19	—	—	8.366	8.409	8.387
18	—	9.150	8.732	8.319	8.734
17	—	8.538	8.746	8.104	8.463
16	9.507	8.652	7.588	9.043	8.697
15	—	7.891	8.253	8.456	8.200
14	—	8.240	8.318	8.202	8.254
13	5.247	7.917	8.108	—	7.091
12	9.233	8.230	—	5.929	7.797
11	—	—	7.610	7.382	7.496
10	—	7.693	7.290	6.956	7.313
9	—	7.720	7.664	7.424	7.603
8	—	6.956	7.148	7.593	7.233
7	7.752	7.752	7.706	7.328	7.635
6	6.599	7.397	5.991	7.211	6.799
5	7.979	7.588	7.290	6.220	7.269
4	—	7.972	6.860	5.791	6.874
3	—	6.570	5.371	6.696	6.212
2	—	7.751	7.095	6.570	7.138
1	7.544	—	6.764	6.680	6.996
Média Final	7.940	8.153	7.924	7.631	

Carteira de Recebíveis Performados (R\$ mm)



Total	113,5
Carteira Recebida	26,4
Carteira a Receber	87,1



Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Cronograma da Oferta



Eventos	Data de Realização / Data Prevista ⁽¹⁾
Registro Automático da Oferta na CVM.	17/09/2025
Divulgação do Anúncio de Início.	
Disponibilização da Lâmina da Oferta.	17/09/2025
Disponibilização do Prospecto Definitivo	
Procedimento de Alocação	30/09/2025
Data da Primeira Liquidação Financeira dos CRI	30/09/2025
Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽²⁾	Em até 180 dias da divulgação deste Anúncio de Início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39



Fatores de Risco

O investimento nos CRI da 2ª Série envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI da 2ª Série objeto da Emissão. Abaixo são colocados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI da 2ª Série, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI da 2ª Série, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre a Devedora e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Emissora, incluindo, mas sem limitação, são:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora ou pelos Avalistas na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e os Avalistas não terão qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários da 2ª Série são oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora e subscritas de forma privada pela Emissora.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários da 2ª Série que são representados pelas CCI 2, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários da 2ª Série decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Fatores de Risco

Não aplicável.

e) Fatores de Risco relacionados aos CRI e à Oferta

(i) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(ii) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

(iii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

(iv) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu Artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(v) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Fatores de Risco

- (vi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (vii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (viii) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (ix) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (x) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (xi) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (xii) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (xiii) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (xiv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (xv) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Fatores de Risco

(xvi) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xvii) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

(xviii) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum mínimo para serem aprovadas. O respectivo quórum mínimo pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xix) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel e aos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, com escopo limitado. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel / Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xx) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(xxi) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no Termo de Securitização.

(xxii) Risco da atuação do Agente Fiduciário dos CRI atuar em outra emissão da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(xxiii) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, dessa forma pode ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os Investidores.

(xxiv) Risco de Avalista Pessoa Física: Os Avalistas são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(xxv) Risco de Performance do Empreendimento: O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

(xxvi) Risco decorrente de processos judiciais: A Devedora é parte em ações judiciais na esfera trabalhista, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora na esfera trabalhista, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

(xxvii) Capacidade da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou das Garantidoras de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xxviii) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(xxix) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e daqueles cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(xxx) Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão: O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro no Empreendimento, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras e que a comprovação da efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no Empreendimento, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xxxi) Risco de Não colocação da totalidade das Séries dos CRI: Os CRI de cada série serão objeto de Ofertas Públicas distintas e realizadas em momentos diferentes e de forma independente, tendo em vista a data de emissão diversa de cada Série. Nesse sentido, e, em que pese o disposto no item 3.5 do Termo de Securitização (Market Flex), não há garantia de que a totalidade dos CRI será colocada, de forma que o volume total de recursos captado pela presente Emissão poderá não ser suficiente para a conclusão a sobras do Empreendimento o que poderá causar atraso na execução as obras, bem como dificuldade da Devedora em realizar o Pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou diminuição da Cessão Fiduciária de Recebíveis em razão de eventuais distratos ou atrasos nos pagamentos dos Recebíveis.

Ainda, caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xxxii) Risco de potencial conflito de interesse: O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.

(xxxiii) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Agenda

1.	<i>Disclamer</i>	3
2.	Termos e Condições da Oferta	6
3.	Visão Geral da Caprem	9
4.	Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região	19
5.	Garantias da Operação	22
6.	Cronograma da Oferta	31
7.	Fatores de Risco	33
8.	Documentos da Oferta	39





<https://app.opeacapital.com/pt/emissoes>

(neste website, clicar em “Pesquisar Emissões” e com os código ISIN “BRAPCSCRILL4”, clicar no quadro da operação e posteriormente na caixa de seleção “Documentos” selecionar “Prospecto Definitivo” e/ou eventuais outros anúncios, documentos, avisos e comunicados da Oferta)



<https://oslodtvm.com/distribuicao/>

(neste website, pesquisar “CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 258ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.”, localizar os “Anexos” e clicar no documento desejado).



<https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-porparticipante/companhias/informacoes-de-cri-e-cra-fundos.net>

(neste website, selecionar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, depois em “Exibir Filtros”, filtrar: (a) o Tipo de Certificado (CRI); (b) a Securitizadora (“Opea Securitizadora S.A.”); (c) o Nome do Certificado “258 – 2ªSérie”, (d) o Período de Entrega Até (“Data de Vencimento da Emissão”), clicar em “Filtrar” e selecionar o documento desejado.)



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 10º Andar

CEP 04538-132 | São Paulo, SP | Brasil