

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - 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 CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CNPJ nº 08.797.760/0001-83
Rua Funchal nº 411, 13º andar, conjunto 132 D,
Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP

no montante total de,

R\$400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI DI I: BRRBRACRISB0

Código ISIN dos CRI DI II: BRRBRACRISC8

Código ISIN dos CRI Pré: BRRBRACRISD6

Código ISIN dos CRI IPCA: BRRBRACRISE4

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI I FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/042
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI II FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/043
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRÉ FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/044
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/045

Classificação de Risco (Rating) Definitiva da Emissão Atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda: 'brAAA(sf)'*

**Esta classificação foi realizada em 31 de janeiro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, na qualidade de emissora e ofertante ("Securitizadora" ou "Emissora"), o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder" ou "Safrá"), o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade por ações, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú") e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP", e quando mencionado em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, os "Coordenadores"), em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuaram na qualidade de participantes especiais: a ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Ativa"); o BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("BTG"); o CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 ("CS"); a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 ("Genial"); a RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("RB Investimentos"); o BANCO DAYCOVAL, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Daycoval"); a RENASCENÇA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 62.287.735/0001-03 ("Warren"); o BANCO SANTANDER BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander"); a INTER DISTRIBUIDORA DE

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("**Inter**"); o **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 ("**Bradesco**"); e a **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98 ("**Toro**" e quando em conjunto com a Ativa, o BTG, o CS, a Genial, a RB Investimentos, o Daycoval, a Warren, o Santander, a Inter e o Bradesco, os "**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), vêm a público comunicar o início da distribuição pública, registrada automaticamente perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Securitizadora ("**CRI DI I**", "**CRI DI II**", "**CRI Pré**" e "**CRI IPCA**" e, em conjunto, "**CRI**"), sendo 102.336 (cento e dois mil e trezentos e trinta e seis) CRI DI I, equivalentes, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de janeiro de 2025 ("**Data de Emissão**"), a R\$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais); sendo 61.969 (sessenta e um mil e novecentos e sessenta e nove) CRI DI II, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais); 203.669 (duzentos e três mil e seiscentos e sessenta e nove) CRI Pré, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais); e 32.026 (trinta e dois mil e vinte e seis) CRI IPCA, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, totalizando, na Data de Emissão, o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI DI I foi concedido pela CVM em 31 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/042. O registro da Oferta dos CRI DI II foi concedido pela CVM em 31 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/043. O registro da Oferta dos CRI Pré foi concedido pela CVM em 31 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/044. O registro da Oferta dos CRI IPCA foi concedido pela CVM em 31 de janeiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/045. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 11, 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Qualificados**", "**Investidores**" ou "**Público-Alvo**", respectivamente), sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto Definitivo e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos dos artigos 25, 26, inciso VIII da Resolução CVM 160. A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de Realização /Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	20/12/2024
2.	Divulgação do Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	07/01/2025
3.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	08/01/2025
4.	Início do Período de Reserva	08/01/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	28/01/2025
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/01/2025
7.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/01/2025
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	31/01/2025
9.	Procedimento de Alocação Liquidação dos CRI	03/02/2025
10.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos no Prospecto Definitivo. O Aviso ao Mercado, este Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta foram e serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5 - Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "8 - Outras Características da Oferta" do Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3 - Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "7 - Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto Definitivo. "Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "Outras Características da Oferta" do Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto Definitivo.

OBTENÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

O "Prospecto Definitivo da Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("**Prospecto Definitivo**"), que incorpora por referência o Formulário de Referência da Securitizadora e da Devedora, e a "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("**Lâmina**") estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- **Securitizadora - www.opeacapital.com** (neste *website*, clicar na barra lateral e selecionar "Emissões", preencher a barra de pesquisa com "370" ou com os respectivos códigos ISIN indicados na capa do Prospecto Definitivo, selecionar o grupamento da respectiva emissão e série, e assim obter todos os documentos desejados, na aba "documentos").
- **Coordenador Líder - <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>** (neste *website*, clicar em "CRI - Cury (jan/2025)", e então, clicar nos documentos desejados).
- **Itaú - <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/>** (neste *website* clicar em "Ver Mais", identificar "Cury", e então, na seção "2024" e "370ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).
- **XP - www.xpi.com.br** (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Cury - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A." e, então, clicar no documento desejado).
- **CVM - <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- **B3 - www.b3.com.br/pt_br** (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Opea Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 370 - Série: 1,2,3,4". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com os Coordenadores e demais instituições participantes do consórcio de distribuição, ou com a CVM.

Agente Fiduciário dos CRI: A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário da Oferta é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria:** "Híbrido", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii) concentração:** "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii) tipo de segmento:** "apartamentos ou casas" e "imóvel comercial e lajes corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor residencial de apartamentos ou casas e/ou imóveis comerciais, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso III, itens "a" e "e", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Anúncio de Início é 31 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



Safrá

Investment
Bank

DEMAIS COORDENADORES



investment
banking



BBA