

COMUNICADO AO MERCADO

REFERENTE À DISPONIBILIZAÇÃO DO RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) E ANTECIPAÇÃO DO CRONOGRAMA NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 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, inicialmente,

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

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

**Esta classificação de risco (rating) foi realizada em 7 de janeiro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

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"), no âmbito da oferta pública de distribuição, de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Securitizadora ("CRI"), **COMUNICAM**, na presente data, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), a reapresentação do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) e da "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"), exclusivamente para (i) incluir no Anexo X do Prospecto Preliminar a disponibilização do relatório preliminar de classificação de risco da Emissão, realizado pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, que atribuiu, a classificação de risco (rating) 'brAAA (sf)' aos CRI e à Emissão e realizar as alterações correlatas na Capa, na seção "2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável", item "e) Classificação de risco" na página 6 do Prospecto Preliminar e na Seção "15.8. Relatório Preliminar de Classificação de Risco" na página 114 do Prospecto Preliminar e incluir a classificação de risco (rating) no item "Classificação de Risco" na página 10 da Lâmina; (ii) realizar a antecipação do Início das Apresentações de Roadshow e do Período de Reserva da Oferta e consignar a data do Procedimento de Alocação da Oferta, conforme cronograma estimado abaixo, alterando a seção "5. Cronograma" na página 68 do Prospecto Preliminar e o item "Calendário" na página 12 da Lâmina; e (iii) substituir os Anexos II e V por novos, tendo em vista a disponibilização das versões registradas na JUCESP da ata da RCA da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente.

Tendo em vista que, nesta data, ainda não se iniciou o Período de Reserva, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

1. CRONOGRAMA ESTIMADO 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 deste 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 do 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 Preliminar. Este Comunicado ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta 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 Devedora, 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 Preliminar 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 Preliminar.

2. OBTENÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado e do Prospecto Preliminar, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora, ou da Lâmina, bem como informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora - www.opecapital.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 Preliminar, 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).

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 Preliminar, 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 Preliminar, 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.**

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

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 PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

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 PRELIMINAR, 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 PRELIMINAR.

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

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.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Comunicado ao Mercado é 7 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



Safra

**Investment
Bank**

DEMAIS COORDENADORES

