

COMUNICADO AO MERCADO

DO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* 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

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 "Saфра"), 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 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI"), os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré", e os CRI da 4ª (quarta) série, "CRI IPCA"), COMUNICAM, na presente data, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), nos termos dos artigos 13 e 61, §4º, da Resolução CVM 160, que, em 29 de janeiro de 2025, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* conforme definido no "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." disponibilizado ao público em 20 de dezembro de 2024 e republicado em 7 de janeiro de 2025 ("Prospecto Preliminar"), o qual definiu:

- (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, qual seja, 4 (quatro) séries;
- (ii) o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (a) R\$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) correspondentes aos CRI DI I e, conseqüentemente, para as Debêntures DI I; (b) R\$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI DI II e, conseqüentemente, para as Debêntures DI II; (c) R\$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI Pré e, conseqüentemente, para as Debêntures Pré, e (d) R\$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) correspondentes aos CRI IPCA e, conseqüentemente, para as Debêntures IPCA, considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional;
- (iii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries, qual seja 400.000 (quatrocentos mil), sendo (a) 102.336 (cento e dois mil e trezentos e trinta e seis) para os CRI DI I e, conseqüentemente, para as Debêntures DI I; (b) 61.969 (sessenta e um mil e novecentos e sessenta e nove) para os CRI DI II e, conseqüentemente, para as Debêntures DI II; (c) 203.669 (duzentos e três mil e seiscentos e sessenta e nove) para os CRI Pré e, conseqüentemente, para as Debêntures Pré; e (d) 32.026 (trinta e dois mil e vinte e seis) para os CRI IPCA e, conseqüentemente, para as Debêntures IPCA; e

- (iv) a taxa final para a remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, para a taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures, qual seja (a) 99,0000% (noventa e nove por cento) da Taxa DI (conforme definido no Prospecto Preliminar) para os CRI DI I e, conseqüentemente, para as Debêntures DI I; (b) 100,0000% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, conseqüentemente, para as Debêntures DI II; (c) 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, conseqüentemente, para as Debêntures Pré; e (d) 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, conseqüentemente, para as Debêntures IPCA.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será (i) ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou assembleia geral de debenturista; e (ii) divulgado também por meio do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, que serão disponibilizados conforme cronograma abaixo, nos termos do artigo 59 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.

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.	Divulgação deste 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 Definitivo. "Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "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 "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 DESTES 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 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"), 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).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

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 30 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



Safrá

Investment Bank

DEMAIS COORDENADORES

