

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA

DE DISTRIBUIÇÃO DE 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.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160").

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao "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").

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Lâmina que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar).

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto Preliminar
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	<p>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.</p> <p>EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, NOS TERMOS DO ART. 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.</p>	

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor Mobiliário	CRI	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	<p>Emissão: 370ª (Tricentésima Septuagésima).</p> <p>Série: em até 4 (quatro) séries, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. Não haverá subordinação entre as Séries.</p>	Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	<p>Nome: Opea Securitizadora S.A. ("<u>Emissora</u>" ou "<u>Securitizadora</u>").</p> <p>CNPJ: 02.773.542/0001-22.</p>	Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> Não Aplicável - a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	Não Aplicável
b.2) Mercado de negociação	<p><input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.</p> <p><input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.</p>	Capa e Seção 2.6, item "h" do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.3) Quantidade ofertada – lote base	Inicialmente, 400.000 (quatrocentos mil) CRI.	Capa e Seção 2.6, item "b" do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6, item "a" do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p>Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"), limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("<u>Taxa Teto DI I</u>"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração dos CRI DI I</u>");</p> <p>Remuneração dos CRI DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("<u>Taxa Teto DI II</u>"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração dos CRI DI II</u>");</p> <p>Remuneração dos CRI Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado ao maior entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Taxa Teto Pré</u>"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração dos CRI Pré</u>").</p> <p>Remuneração dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida</p>	Capa e Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Taxa Teto IPCA</u> " e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, " <u>Taxa Teto</u> "), calculadas de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) (" <u>Remuneração dos CRI IPCA</u> " e, em conjunto com a Remuneração dos DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré, " <u>Remuneração dos CRI</u> ").	
b.6) Montante ofertado (=b.3*b.4) (intervalo)	Inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).	Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não Aplicável.	Não Aplicável
b.8) Lote adicional	<input checked="" type="checkbox"/> Sim: em até 25% (vinte e cinco por cento). <input type="checkbox"/> Não.	Capa e Seção 2.6, item "c" do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Não Aplicável
C. Outras Informações		
c.3 Agente Fiduciário	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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	Capa, Seções 10.10, 13 e 16.5 do Prospecto Preliminar

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI, será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.</p> <p>A Devedora, por sua vez, empregará os recursos líquidos a serem captados com a Emissão das Debêntures, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no <u>Anexo VI</u> do Termo de Securitização ("<u>Empreendimentos Lastro</u>"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, e o Cronograma Indicativo da destinação dos recursos, até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI, ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI.</p>	Seção 3 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Capa e Seção 10.3 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os quais são oriundos de Debêntures de emissão, para colocação privada, da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.348.231 ("<u>Devedora</u>"), cujas demonstrações financeiras auditadas e indicadores financeiros ajustados pós captação estão disponíveis no Prospecto Preliminar, vide Seções 12, 15 e 17.</p> <p>Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.</p> <p>A Devedora tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a alocação e administração de imóveis próprios; (vi) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e as informações financeiras intermediárias referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar.</p> <p>As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado da Debêntures nos seus indicadores financeiros (índices de liquidez, índices de atividade, índices de endividamento e índices de lucratividade), constam na Seção 12 (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados), do Prospecto Preliminar.</p>	Capa, seções 2.1, 10 e 12.3 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performedo	Não.	Não Aplicável
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.</p> <p>Assim, para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: (i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e (ii) em junho de 2024 houve o pré-pagamento relativo à 2ª emissão realizada em 2021 de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob regime de garantia firme. Foram emitidas 200.000 mil debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 reais, perfazendo o valor total, na data de emissão, de R\$200.000.000,00 milhões de reais, com vencimento final em 60 meses, a contar da data de emissão,</p>	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	<p>vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2026, com juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de uma sobretaxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.</p> <p>Além das Debêntures a serem utilizadas como lastro para os CRI, existe, em 30 de setembro de 2024, o saldo devedor no valor de R\$ 1.102.525.024,88 (um bilhão, cento e dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, vinte e quatro reais e oitenta e oito centavos) em empréstimos e financiamentos de emissão da Devedora.</p> <p>Adicionalmente, a Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p>	

Sumário dos Principais Riscos do Devedor	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>1. O modelo de negócios da Devedora foca em empreendimentos imobiliários do programa "Minha Casa Minha Vida" e da linha de crédito imobiliário SBPE, através de Crédito Associativo. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desses programas poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Durante a execução de um projeto, a Devedora pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir tal projeto com sucesso.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Os clientes da Devedora podem obter recursos junto ao FGTS para adquirir as unidades habitacionais da Devedora, e eventuais mudanças nas políticas de concessão de crédito do FGTS atualmente praticadas pelo governo federal poderão afetar adversamente a aquisição de tais unidades.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Eventos e acontecimentos internacionais, como guerras e conflitos, podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando a condução dos negócios da Devedora e a capacidade de financiamento das suas operações.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>5. Impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças na economia podem afetar adversamente os negócios da Devedora.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o Valor Mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Debêntures devidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Vencimento/Prazo	<p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo dos (a) CRI DI I será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030 ("<u>Data de Vencimento dos CRI DI I</u>"); (b) CRI DI II será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032 ("<u>Data de Vencimento dos CRI DI II</u>"); (c) CRI Pré será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032 ("<u>Data de Vencimento dos CRI Pré</u>"); e (d) CRI IPCA será de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2035 ("<u>Data de Vencimento dos CRI IPCA</u>" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI Pré, "<u>Datas de Vencimento dos CRI</u>").</p>	Seção 2.6, item "g" do Prospecto Preliminar
Remuneração	<p>Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a Taxa Teto DI I, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração dos CRI DI I</u>").</p> <p>Remuneração dos CRI DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a Taxa Teto DI II, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração dos CRI DI II</u>").</p> <p>Remuneração dos CRI Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado ao maior entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) Taxa Teto Pré, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração dos CRI Pré</u>").</p> <p>Remuneração dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em</p>	Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário

Mais Informações

qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** Taxa Teto IPCA, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Remuneração dos DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI").

Amortização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme abaixo.

Juros. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI") e conforme abaixo.

Amortização/Juros

CRI 1ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

Seção 2.6, itens "j" e "l" do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário
Mais Informações
CRI 2ª Série

Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª Série

Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário

Mais Informações

CRI 4ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/07/32	15/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	17/01/33	17/01/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	15/07/33	15/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/01/34	16/01/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	17/07/34	17/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/01/35	15/01/35	Sim	Sim	Não	100,0000%

Duration

Data base: 15 de dezembro de 2024.
 CRI DI I: Aproximadamente 4,00 anos;
 CRI DI II: Aproximadamente 4,55 anos;
 CRI Pré: Aproximadamente 4,42 anos;
 CRI IPCA: Aproximadamente 6,96 anos.

Seção 2.3 do Prospecto Preliminar

Possibilidade de resgate antecipado compulsório

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de resgate das Debêntures decorrente de indisponibilidade e/ou extinção da Taxa DI e/ou do IPCA.

Seções 2.3 e 10.8 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Condições de recompra antecipada	Não Aplicável.	Não Aplicável.
Condições de vencimento antecipado	Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures, ou de vencimento antecipado não automático das Debêntures, as quais estão descritas no Termo de Securitização.	Seções 2.6, item "I", e 10.9 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda livremente a investidores qualificados a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Não há.	Não Aplicável
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Não aplicável, tendo em vista que não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, tanto sobre os CRI quanto sobre as Debêntures. Os CRI não contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.	Não Aplicável
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. CNPJ: 02.295.585/0001-40.	Capa, seção 2.6, item "e", do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	Classificação de Risco Preliminar: 'brAAA (sf)'. Esta classificação foi realizada em 7 de janeiro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.	Capa do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.4 do Prospecto Preliminar
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não Aplicável.	Não Aplicável
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Mediante envio de intenção de investimento, na forma de reserva, durante o Período de Reserva, e até a data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , na forma de carta proposta.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Como será feito o rateio?	Caso necessário, as intenções de investimento serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, conforme hipóteses previstas na seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6, item "q" do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<ul style="list-style-type: none"> • Securizadora – 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 e/ou 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 Securizadora", 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 Securizadora 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 Securizadora S.A.", ou identificar nas securizadoras 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). 	Seção 16.8 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem são os coordenadores da oferta?	BANCO SAFRA S.A. (" <u>Coordenador Líder</u> ") ITAÚ BBA ACESSORIA FINANCEIRA S.A. XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 16.2 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de participantes especiais, a serem identificadas no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Capa e Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar
Calendário		
Qual o período de reservas?	Entre 08/01/2025 e 28/01/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	29/01/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30/01/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da liquidação da oferta?	03/02/2025	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	03/02/2025	Seções 5 e 8.5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Revenda (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160.	Seção 7.1 do 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.**

