

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 597ª (QUINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477, CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, 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 PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR341

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR358

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE FOI CONCEDIDO PELA CVM EM
22 DE JULHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/427

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE FOI CONCEDIDO PELA CVM EM
22 DE JULHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/428

Classificação de Risco (Rating) Definitiva da Emissão Atribuída pela Moody's Local BR
Agência de Classificação de Risco Ltda.: AAA(sf)*

**Esta Classificação foi realizada em 22 de julho de 2026, 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 julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a CVM sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, na qualidade de emissora e ofertante ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrito no

ANÚNCIO DE INÍCIO

CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Coordenador Líder**"), o **BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**"), o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição intermediária 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 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Itaú BBA**"), e 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, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Banco Safra**" e, quando mencionado em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI 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: (i) Banco BTG Pactual S.A., (ii) UBS (Brasil) Corretora de Valores S.A., (iii) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., (iv) Banco Daycoval S.A., (v) Banco Andbank (Brasil) S.A., e (vi) BB-Banco de Investimento S.A. (em conjunto, "**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**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 VII-A, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("**Oferta**"), de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries da 597ª (quingentésima nonagésima sétima) emissão da Securitizadora (sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "**CRI Primeira Série**" e os CRI da 2ª (segunda) série, "**CRI Segunda Série**" e, em conjunto, os "**CRI**"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na Data de Emissão, qual seja, 02 de julho de 2026 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**" e "**Emissão**", respectivamente), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional.

Não será permitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, representativas de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 7ª (sétima) emissão da Cury Construtora e Incorporadora S.A., conforme descrito no Prospecto Definitivo.

1. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI Primeira Série foi concedido pela CVM em 22 de julho de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/427. O registro da Oferta dos CRI Segunda Série foi concedido pela CVM em 22 de julho de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/428. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, e seu registro sob o rito de registro automático de distribuição foi obtido nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI destinada ao público investidor em geral, sendo obrigatória a utilização de Prospecto Definitivo e Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o "Código de Ofertas Públicas" e as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", em vigor na presente data.

ANÚNCIO DE INÍCIO

2. 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 Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/06/2026
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	17/06/2026
3.	Início do Período de Reserva	23/06/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	20/07/2026
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Divulgação do Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21/07/2026
6.	Divulgação da Retificação do Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/07/2026
7.	Liquidação dos CRI	24/07/2026
8.	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 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 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.

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

O "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) séries, da 597ª (Quingentésima Nonagésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A." ("**Prospecto Definitivo**"), que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora, e a "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) séries da 597ª (Quingentésima Nonagésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A." ("**Lâmina**"), bem como informações adicionais sobre a Oferta, poderão ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3:

ANÚNCIO DE INÍCIO

- **Securitizadora**
www.oepa.com.br
(neste *website*, clicar em “Relações com o Mercado”, selecionar “Emissões”, preencher a barra de pesquisa com “597” ou com os respectivos códigos ISIN indicados na capa do Prospecto, selecionar o grupamento da respectiva emissão e série, e assim obter todos os documentos desejados, na aba “documentos”).
- **Coordenador Líder**
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento>
(neste website, clicar em “CRI Cury 2026” e, então, clicar no documento desejado).
- **Bradesco BBI**
<https://www.bradescobbi.com.br/public-offers/>
(neste website, no campo “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Cury – 597ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e depois acessar o documento desejado).
- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**
<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>
(neste website, localizar “Cury”, e “2026” e, então, localizar o documento desejado).
- **BANCO SAFRA S.A.**
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>
(neste website, clicar em “CRI – Cury 2026” e, então, localizar o 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: 597 - Série: 1, 2”. 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).

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, OU SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ANÚNCIO DE INÍCIO

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 AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

A data deste Anúncio de Início é 22 de julho de 2026.



COORDENADOR LÍDER



DEMAIS COORDENADORES



ANÚNCIO DE INÍCIO