

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA

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

|| opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477, CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Parte, 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

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 de Distribuição dos 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." ("**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 | A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. | |

| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|------------------------------------|---|--|
| A. Valor Mobiliário | CRI | Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| a.1) Emissão e série | Emissão: 597ª (quingentésima nonagésima sétima) Série: em até 2 (duas) 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. | Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| a.2) Ofertante/Emissor | Nome: Opea Securitizadora S.A. (" Emissora " ou " Securitizadora "). CNPJ: 02.773.542/0001-22. | 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 |

| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|---|--|---|
| b.2) Mercado de negociação | <input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO. <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado. | Capa e Seção 2.6, item "h" do Prospecto Preliminar |
| 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 Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série 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) ("Taxa DI"), limitado a 97,0000% (noventa e sete por cento) ao ano ("Taxa Teto Primeira Série"), 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 Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Primeira Série").</p> <p>Remuneração dos CRI Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série 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 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano ("Taxa Teto Segunda Série" e, em conjunto com Taxa Teto Primeira Série, "Taxas Teto"), 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 Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração dos CRI").</p> | Capa e Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar |
| b.6) Montante ofertado (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 ("Empreendimentos Lastro"), 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, n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.348.231 ("Devedora"), 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 ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 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 performado | Não. | Não Aplicável |



| 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|---|------------------------------------|
| INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO | | |
| 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. 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, 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 31 de dezembro de 2025, o saldo devedor no valor de R\$ 1.474.886.886,60 (um bilhão, quatrocentos e setenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta 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> | Seção 10.6 do Prospecto Preliminar |

| SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO DEVEDOR | PROBABILIDADE | IMPACTO FINANCEIRO |
|---|---|---|
| 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 da utilização do crédito associativo. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes do programa “Minha Casa, Minha Vida” ou do SBPE poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados. | <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 |
| 2. Problemas relacionados à qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários, à paralisação de obras, à escassez de materiais/equipamentos/mão de obra, ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar a reputação da Companhia ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e, conseqüentemente, diminuir sua rentabilidade. | <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 |
| 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 e conseqüentemente a Devedora. | <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 |
| 4. Riscos macroeconômicos e geopolíticos: impacto de crises econômicas, conflitos internacionais e percepção de risco sobre mercados emergentes nos negócios da Devedora e no valor de mercado dos valores mobiliários | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio |

| SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO DEVEDOR | PROBABILIDADE | IMPACTO FINANCEIRO |
|---|---|---|
| de sua emissão. | <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Menor |
| 5. 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. | <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 |
| Vencimento/Prazo | Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo dos (a) CRI Primeira Série será de 2.196 (dois mil cento e noventa e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 06 de julho de 2032 (“ Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ”); e (b) CRI Segunda Série será de 2.925 (dois mil novecentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de julho de 2034 (“ Data de Vencimento dos CRI Segunda Série ” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, “ Datas de Vencimento dos CRI ”). | Seção 2.6, item "g" do Prospecto Preliminar |
| Remuneração | <p>Remuneração dos CRI Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série 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) (“Taxa DI”), limitado a 97,0000% (noventa e sete por cento) ao ano (“Taxa Teto Primeira Série”), 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 Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração dos CRI Primeira Série”).</p> <p>Remuneração dos CRI Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série 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 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano (“Taxa Teto Segunda Série” e, em conjunto com Taxa Teto Primeira Série, “Taxas Teto”), 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 Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração dos CRI Segunda Série” e, em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série, “Remuneração dos CRI”).</p> | Seção 2.6, item "i" do Prospecto Preliminar |

| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|---|--|
| INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | |
| Amortização/Juros | <p>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, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização, (a) para o CRI Primeira Série, em 2 parcelas anuais, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 04 de julho de 2031, e o último em 06 de julho de 2032, (b) para o CRI Segunda Série, em 2 parcelas anuais, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 06 de julho de 2033, e o último em 05 de julho de 2034.</p> <p>Juros. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no 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").</p> | Seção 2.6, itens "j" e "l" do Prospecto Preliminar |
| Duration | Data base: 05 de junho de 2026. CRI Primeira Série: Aproximadamente 4,50 anos; e CRI Segunda Série: Aproximadamente 4,90 anos. | Seção 2.3 do Prospecto Preliminar |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos ou do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; 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. | Seções 2.3 e 10.8 do Prospecto Preliminar |
| 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 "l", e 10.9 do Prospecto Preliminar |
| Restrições à livre negociação | <input type="checkbox"/> Venda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Venda livremente a investidores qualificados a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. <input type="checkbox"/> Venda 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 checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à venda. | Seção 7.1 do Prospecto Preliminar |
| Formador de mercado | Não há. | Não Aplicável |
| Garantias (se houver) | | |
| Garantia | 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 | Moody's Local Br Agência de Classificação de Risco Ltda. CNPJ: 02.101.919/0001-05 | Capa, seção 2.6, item "e", do Prospecto Preliminar |
| Classificação de Risco | (P)AAA(sf)* Esta classificação foi realizada em 16 de junho de 2026, 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 checked="" 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 |
| 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 "c" do Prospecto Preliminar |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <ul style="list-style-type: none"> • SECURITIZADORA: www.opea.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 Preliminar, 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). • BRANCO 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). | Seção 16.8 do Prospecto Preliminar |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 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). | |
| Quem são os coordenadores da oferta? | BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. BANCO BRADESCO BBI S.A. ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. BANCO SAFRA 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 23/06/2026 a 20/07/2026 | Seção 5 do Prospecto Preliminar |
| Qual a data da fixação de preços? | 21/07/2026 | Seção 5 do Prospecto Preliminar |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 21/07/2026 | Seção 5 do Prospecto Preliminar |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|---------------------------------|--|
| Qual a data da liquidação da oferta? | 24/07/2026 | Seção 5 do Prospecto Preliminar |
| Quando receberei a confirmação da compra? | 24/07/2026 | Seções 5 e 8.5 do Prospecto Preliminar |
| Quando poderei negociar? | A partir da data de liquidação. | 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.**



COORDENADOR LÍDER



DEMAIS COORDENADORES

