COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DE OFERTA E ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 197ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - 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

YDUQS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.807.432/0001-10

Avenida Venezuela, nº 43, 6º andar, Saúde, CEP 20081-311, Rio de Janeiro - RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIJZ8
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIK00
CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIK18

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. em 3 de outubro de 2023: "brAAA (sf)"*.

**Esta classificação foi realizada em 3 de outubro de 2023, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.*

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"); o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**BTG Pactual**"); o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**"); o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Santander**"); e a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, BTG Pactual, Itaú BBA e Santander, "**Coordenadores**", no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 197ª (centésima nonagésima sétima) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora, a ser realizada da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), comunicam, nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta e a abertura do período de desistência da Oferta, pelo prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da presente data, aos Investidores que formalizaram reserva, nos termos do art. 69, §1º da Resolução CVM 160 ("**Período de Desistência**" e "**Modificação da Oferta**", respectivamente), em decorrência da disponibilização de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta contendo as seguintes modificações voluntárias em relação às versões originalmente divulgadas em 4 de outubro de 2023: **(i)** no Prospecto Preliminar: **(a)** alteração da redação do fator de risco "Riscos relacionados à possibilidade ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização" contido no Prospecto Preliminar, para inclusão de informações acerca da amortização extraordinária dos CRI; **(b)** inclusão de informação específica acerca da atualização monetária das Debêntures da Terceira Série no item "Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos" do Prospecto Preliminar; **(c)** retificação das datas de Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures previstas no item "Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" do Prospecto Preliminar para prever as datas corretas, conforme previstas na Escritura de Emissão; **(d)** inclusão de esclarecimento sobre indicador financeiro da Devedora inconstante do item "Índices Financeiros da Devedora" do Prospecto Preliminar; **(e)** inclusão de dados e informações de contato de prestadores de serviço no item "Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto Preliminar; **(f)** correções de termo definido e referência nas seções "Destinação de Recursos" e "Condições do Contrato de Distribuição"; **(g)** alteração da seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência ou como Anexos" do Prospecto, para ajuste de referência à Emissora e indicação de suas informações trimestrais; **(h)** alteração de cronograma tentativo da Oferta, em razão da divulgação deste Comunicado ao Mercado e abertura de prazo de desistência; e **(ii)** na Lâmina: alteração da Lâmina da Oferta para correção de data de referência da taxa máxima de remuneração dos CRI da 1ª Série, a ser definida em procedimento de *Bookbuilding,* e dos itens "Restrições à Livre Negociação" e "Quando poderei negociar?" para prever a possibilidade de negociação entre investidores qualificados em 6 de novembro de 2023.

Como resultado da Modificação da Oferta indicada neste Comunicado ao Mercado, a Emissora e os Coordenadores informam que: **(i)** com a Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, **(a)** cada Coordenador ou Participante Especial deverá comunicar diretamente ao investidor que tenha efetuado reserva junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e **(b)** os Investidores que já apresentaram sua reserva poderão desistir da sua reserva, a partir de 17 de outubro de 2023 (inclusive) até as 17:00 horas do dia 23 de outubro de 2023 (inclusive), devendo para tanto, informar sua decisão ao respectivo Coordenador ou Participante Especial que tenha recebido sua reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do referido Coordenador ou Participante Especial); e **(ii)** caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência da respectiva reserva nos termos do item "(i)" acima, tal reserva ou intenção de investimento será considerado válido.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta", do Prospecto Preliminar.

1. CRONOGRAMA DA OFERTA

Tendo em vista a alteração do cronograma, segue abaixo o novo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [3]
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	04/10/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e disponibilização deste Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores *(roadshow)*	04/10/2023
3.	Início do Período de Reserva	11/10/2023
4.	Divulgação de Comunicado ao Mercado referente à alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	16/10/2023
5.	Início do Período de Desistência da Oferta	17/10/2023
6.	Término do Período de Desistência da Oferta	23/10/2023
7.	Encerramento do Período de Reserva	30/10/2023
8.	Procedimento de *Bookbuilding*	31/10/2023
9.	Comunicado de Resultado de *Bookbuilding*	31/10/2023
10.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo [2] [3]	03/11/2023
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	06/11/2023
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento [3]	01/05/2024

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

[2] Data de início do período de distribuição da Oferta.

[3] O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

2. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O novo Prospecto Preliminar e este Comunicado ao Mercado estarão disponíveis, a partir desta data, nos seguintes endereços e páginas da internet:

- **COORDENADORES**

  XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  www.xpi.com.br/ (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e clicar em "Ofertas Públicas", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em *"CRI Yduqs - Oferta Pública de Distribuição, em até três séries, da 197ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e selecionar o documento desejado);*

  BTG PACTUAL
  https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2023", procurar CRI YDUQS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS IMOBILIÁRIOS DA 197ª EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.; *selecionar o documento desejado);*

  ITAÚ BBA
  https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste *website*, clicar em "Ver mais", buscar "Yduqs Participações S.A." e, então, no subitem "CRI Yduqs" *clicar no documento desejado);*

  SANTANDER
  https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, clicar em "CRI Yduqs", e localizar o documento desejado);

UBS BB

www.ubsbb.com (neste *website*, acessar "Tools & Services", clicar em "Ofertas Públicas", na seção Ofertas Públicas, clicar em "YDUQS Participações S.A. - 197ª Emissão de CRI da OPEA Securitizadora S.A.", então, localizar o documento desejado);

- **SECURITIZADORA**

  OPEA SECURITIZADORA S.A.

  https://www.opeacapital.com/ (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 197ª emissão de CRI e em *seguida localizar o documento desejado)*;

- **B3**

  http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Opea Securitizadora S/A", buscar no campo "Emissão" "197ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado);

- **CVM**

  https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste *website*, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora", clicar me filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

Nos termos do artigo 4º das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como "Corporativos", "Concentrados", "Imóvel Comercial", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 16 de outubro de 2023

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

XP

COORDENADORES

btg pactual | Itaú BBA | Santander | UBS BB Investment Bank

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCCHE FORBES ADVOGADOS

LUZ CAPITAL MARKETS