

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 197ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 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, 6º andar, conjunto 62, 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

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

**REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI 1ª SÉRIE, DOS CRI 2ª SÉRIE E DOS CRI 3ª SÉRIE NA
CVM SOB OS NÚMEROS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/602, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/603 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/604,
RESPECTIVAMENTE, EM 30 DE NOVEMBRO DE 2023**

**Classificação de risco da emissão dos CRI realizada pela
Standard and Poor's do Brasil Ltda.: "brAAA(sf)"***

**Esta classificação foi realizada em 30 de novembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional 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.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Itaim Bibi, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"); **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**BTG Pactual**"); **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**"); **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 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Santander**"); e **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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**"), em conjunto com as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão: Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, Banco Andbank (Brasil) S.A., Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, Azimut Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Banco Bradesco S.A., Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Itaú Corretora de Valores S.A., Nova Futura CTVM Ltda., Órama Distribuidora de Títulos e Valores

YDUQS PARTICIPAÇÕES S.A.
ANÚNCIO DE INÍCIO

YDUQS

Mobiliários S.A., RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BB-Banco de Investimento S.A. (em conjunto “**Participantes Especiais**”), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada na CVM, em 30 de novembro de 2023, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 197ª (centésima nonagésima sétima) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora (“**CRI**”) todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de outubro de 2023 (“**Data de Emissão**”), de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), sendo (i) 280.431 (duzentos e oitenta mil e quatrocentos e trinta e um) correspondentes aos CRI 1ª Série; (ii) 314.202 (trezentos e quatorze mil e duzentos e dois) correspondentes aos CRI 2ª Série; e (iii) 105.367 (cento e cinco mil e trezentos e sessenta e sete) correspondentes aos CRI 3ª Série, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta. O público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em 3 (três) séries, da **YDUQS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Venezuela, nº 43, 6º andar, Saúde, CEP 20081-311, inscrita no CNPJ sob o nº 08.807.432/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o NIRE 33.300.282.050 (“**Devedora**”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Yduqs Participações S.A.*”. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início de Distribuição Pública da 197ª (centésima nonagésima sétima) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Yduqs Participações S.A.*” (“**Anúncio de Início**”) os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 197ª (Centésima Nonagésima Sétima) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Yduqs Participações S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 197ª (Centésima Nonagésima Sétima) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Yduqs Participações S.A.*”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (isto é, sem considerar os CRI Adicionais, os quais, se emitidos, seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação).

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **COORDENADORES**

- **COORDENADOR LÍDER**

- 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.” e selecionar o documento desejado);

- **ITAÚ BBA**

- <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “Ver mais”, buscar “Yduqs Participações S.A.” e, então, no subitem “CRI Yduqs” 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.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página, 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 “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 197ª (centésima nonagésima sétima) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela YDUQS PARTICIPAÇÕES S.A.*” ou o documento desejado, conforme o caso);

• **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 em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 197ª (centésima nonagésima sétima) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela YDUQS PARTICIPAÇÕES S.A.*” ou o documento desejado, conforme o caso, ao final da página).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 30 de novembro de 2023:

CRI 1ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/602

CRI 2ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/603

CRI 3ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/604

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - 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 ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 02 de janeiro de 2023.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII, ALÍNEA “B”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

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 do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	04/10/2023
3.	Início do Período de Reserva	11/10/2023
4.	Divulgação de Comunicado ao Mercado referente à 1ª alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina	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.	Divulgação de Comunicado ao Mercado referente à 2ª alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta referente a Atualização de Cronograma da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina	30/10/2023
8.	Início do Período de Desistência da Oferta	31/10/2023
9.	Término do Período de Desistência da Oferta	07/11/2023
10.	Divulgação de Comunicado ao Mercado referente à 3ª alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta referente, entre outros, a Atualização de Números do 3T23 Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina	20/11/2023
11.	Início do Período de Desistência da Oferta	21/11/2023
12.	Término do Período de Desistência da Oferta	27/11/2023

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
13.	Encerramento do Período de Reserva	27/11/2023
14.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	28/11/2023
15.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	29/11/2023
16.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	30/11/2023
17.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	01/12/2023
18.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	28/05/2024

⁽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 nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ Este Anúncio de Início e o 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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 DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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 características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCHE FORBES

ADVOGADOS

YDUQS PARTICIPAÇÕES S.A.
ANÚNCIO DE INÍCIO