COMUNICADO AO MERCADO

COM OBJETIVO DE MODIFICAR O CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 369ª (TRECENTÉSIMA SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora - CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela

DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO HORTUS PARK SPE LTDA.
Sociedade Empresária Limitada
CNPJ nº 34.815.832/0001-88| NIRE 23201942461
Avenida Barão de Studart, nº 300, sala 1604, Meireles, CEP 60.120-000, Fortaleza – CE

no montante total de

R$47.500.000,00
(quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: "BRRBRACRIS69"

REGISTRO DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/015
realizado em 10 de janeiro de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

A OFERTA DOS CRI NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, 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 CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (**"Securitizadora"** ou **"Emissora"**), em conjunto com o **ABC DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.817.677/0001-76 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), **COMUNICAR**, a **ALTERAÇÃO**, do cronograma divulgado no "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 369ª (Trecentésima Sexagésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Douglas CDT Construção e Incorporação Hortus Park SPE Ltda.*", em 10 de janeiro de 2025, referente à oferta pública de distribuição de 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em série única, da 369ª (trecentésima sexagésima nona) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, o montante total de R$47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do Art. 26, inciso inciso VIII, alínea "a" da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), conforme convencionado por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 369ª (trecentésima sexagésima segunda) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Douglas CDT Construção e Incorporação Hortus Park SPE Ltda.*", celebrado em 06 de janeiro de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), ("Termo de Securitização").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da **DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO HORTUS PARK SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Barão de Studart, nº 300, sala 1604, Meireles, CEP 60.120-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.815.832/0001-88, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Ceará ("JUCEC") sob o NIRE nº 23201942461 ("Notas Comerciais" e "Devedora", respectivamente), por meio do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Douglas CDT Construção e Incorporação Hortus Park SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora, a Emissora, as Avalistas (conforme definido no Termo de Securitização) e as Intervenientes Anuentes (conforme definido no Termo de Securitização), em 06 de janeiro de 2025, ("Créditos Imobiliários"). As Notas Comerciais são garantidas por **(i)** garantia fidejussória, na forma de aval, prestada pelos Avalistas; **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização).

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único) e são representados pela cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitida pela Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora e a **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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), em 06 de janeiro de 2025, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

1. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Nos termos do disposto no art. 67 da Resolução CVM 160, e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 44"), a Emissora e o Coordenador Líder comunicam aos investidores a alteração do cronograma tentativo de etapas da Oferta, o qual passará a vigorar nos termos abaixo:

Ordem	Eventos	Data Prevista(1)(2)
1	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM	10 de janeiro de 2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início.	10 de janeiro de 2025
3	Data da liquidação financeira dos CRI.	14 de janeiro de 2025
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento.	09 de julho de 2025

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, modificações, suspensões e antecipações, sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos arts. 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.
(2) Este Comunicado ao Mercado, o 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 Art. 13 da Resolução CVM 160.
(3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder nos termos previstos no Art. 13 da Resolução CVM 160.

Tendo em vista que o cronograma divulgado no Anúncio de Início, datado de 10 de janeiro de 2025, exibia datas meramente indicativas, a Emissora e o Coordenador Líder informam ao mercado que, em atendimento ao disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, a alteração do cronograma indicada acima não é substancial e não resulta em qualquer prejuízo aos potenciais investidores da Oferta, razão pela qual não haverá abertura de período de desistência aos potenciais investidores.

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

2. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Comunicado ao Mercado e eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer outro aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder e/ou com a CVM.

DE ACORDO COM O ARTIGO 57, §1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONFORME ARTIGO 23, §1º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER E/OU COM A CVM.

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

A OFERTA DEVERÁ SER OBJETO DE REGISTRO NA ANBIMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 15 E DO ARTIGO 18 DO CAPÍTULO VII, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, EXPEDIDO PELA ANBIMA, VIGENTE DESDE 15 DE JULHO DE 2024, EM ATÉ 7 (SETE) DIAS CONTADOS DA DATA DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, A SER REALIZADO NOS TERMOS DO ARTIGO 76 DA RESOLUÇÃO CVM 160 ("ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO").

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ART. 26, INCISO VIII, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADOS OS REQUISITOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM 60.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO, DIRETA OU INDIRETA, DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ART. 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE CRI QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PARA AVALIAÇÃO DOS

RISCOS A QUE OS CRI ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, AOS CRI E AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A data deste Comunicado ao Mercado é 13 de janeiro de 2025.

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

ABC BRASIL | Investment Bank

ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

Machado Meyer ADVOGADOS