

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 470ª (QUADRINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

DIRECIONAL

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 16.614.075/0001-00

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte – MG
e pela

RIVA

INCORPORADORA

RIVA INCORPORADORA S.A.

Companhia Fechada

CNPJ nº 13.457.942/0001-45

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte – MG

NO VALOR DE, INICIALMENTE:

R\$ 600.000.000,00

(seiscentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIW55

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIW63

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIW71

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA
PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: brAAA (sf)*

*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 18 de junho de 2025,
estando as características deste papel sujeitas a alterações.

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("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 escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("BTG Pactual") e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição 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, conjunto 281, bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual, os "Coordenadores" vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), foi protocolado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro, sob o rito de registro automático, destinada exclusivamente a investidores qualificados que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados" ou "Investidores",

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AVISO AO MERCADO

DIRECIONAL

respectivamente), de oferta pública de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, para distribuição pública da 470ª (quadringentésima septuagésima) emissão da Emissora ("CRI"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"). A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com as Devedoras (conforme definido abaixo), poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, no valor de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade dos CRI será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada série da emissão das Debêntures (conforme definido abaixo), observada a Taxa Teto (conforme definido no Prospecto) de cada série; (ii) do número de séries dos CRI e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto); e (iv) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da emissão das Debêntures, observada a quantidade mínima de 600.000 (seiscentos mil) Debêntures, correspondente a R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, e em regime de melhores esforços de colocação com relação aos CRI objeto do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso exercida, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução CVM 60, do "Código de Ofertas Públicas", em vigor desde 15 de julho de 2024, das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", em vigor desde 24 de março de 2025, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA", "Código ANBIMA" e "Regras e Procedimentos ANBIMA", respectivamente, e, em conjunto, "Normativos ANBIMA") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários**") representados por (i) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 13ª (décima terceira) emissão da DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 ("**Direcional**"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 3 (três) Séries, da 13ª (Décima Terceira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.", celebrado em 18 de junho de 2025, entre a Direcional e a Emissora, e seus aditamentos ("**Escritura de Emissão Direcional**" e "**Debêntures Direcional**", respectivamente); e (ii) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da RIVA INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 13.457.942/0001-45 ("**Riva**") e, em conjunto com a Direcional, as "**Devedoras**"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada, em até 3 (três) Séries, da 2ª (segunda) Emissão da Riva Incorporadora S.A.", celebrado em 18 de junho de 2025, entre a Riva, Emissora e a Direcional ("**Escritura de Emissão Riva**" e "**Debêntures Riva**", respectivamente, sendo a Escritura de Emissão Riva, em conjunto com a Escritura de Emissão Direcional, as "**Escrituras de Emissão**", e as Debêntures Riva, em conjunto com as Debêntures Direcional, as "**Debêntures**"). As Debêntures serão subscritas de forma privada pela Emissora.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 470ª (Quadringentésima Septuagésima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A. e pela Riva Incorporadora S.A." ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**") e no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 470ª (Quadringentésima Septuagésima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A. e pela Riva Incorporadora S.A." celebrado em 18 de junho de 2025, entre a Emissora e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário dos CRI, e seus eventuais aditamentos ("**Termo de Securitização**").

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) **Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção "3. destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso i, item "a", das referidas regras e procedimentos; (b) **Concentração:** Concentrado, uma vez que mais de 20% dos Créditos Imobiliários são devidos por cada uma das Devedoras, nos termos do artigo 4º, inciso ii, item "b", das referidas regras e procedimentos; (c) **Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção "3. destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso iii, item "a", das referidas regras e procedimentos; e (d) **Tipo de Contrato com Lastro:** Valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto das Escrituras de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso iv, item "c", das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AVISO AO MERCADO

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 470ª (Quadringentésima Septuagésima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A. e pela Riva Incorporadora S.A.” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- Coordenador Líder**
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 Direcional - Oferta Pública de Distribuição da 470ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A. e pela Riva Incorporadora S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- BTG Pactual**
BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, e então, buscar na seção “2025” e “CRI DIRECIONAL - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 470ª (QUADRINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. E PELA RIVA INCORPORADORA S.A.”, e localizar o documento desejado).
- Santander**
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 Direcional 2025” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).
- Securitizadora**
OPEA SECURITIZADORA S.A.
https://opea.com.br/ (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 470ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).
- 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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 470ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, 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 em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a 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.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	18/06/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	23/06/2025
3.	Início do Período de Reserva	26/06/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	18/07/2025
5.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	21/07/2025
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/07/2025
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	23/07/2025

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
8.	Procedimento de Alocação	24/07/2025
9.	Data de Liquidação da Oferta	24/07/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽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 referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

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 PRÉVIA PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DAS DEVEDORAS, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DIRECIONAL E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DIRECIONAL PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, AS DEVEDORAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.

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

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO.

A data deste Aviso ao Mercado é 18 de junho de 2025



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AVISO AO MERCADO