# LÂMINA DA OFERTA

**PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 470ª (QUADRINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. E PELA RIVA INCORPORADORA S.A.**

*Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**").*

*Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 470ª (quadringentésima septuagésima) Emissão, em Classe Única, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A. e pela Riva Incorporadora S.A." ("**Prospecto Preliminar**").*

***OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME EM VIGOR ("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***

| **INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI** |
|---|
| *Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.* |

| **ALERTAS** | | |
|---|---|---|
| **Risco de** | ☒ perda do principal | Seção 4 do Prospecto Preliminar |
| | ☒ falta de liquidez | Seção 4 do Prospecto Preliminar |
| | ☒ 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, nem dos documentos da oferta.**<br>**Há restrições à revenda dos CRI.** | |

| **1. Elementos Essenciais da Oferta** | | **Mais Informações** |
|---|---|---|
| **A. Valor Mobiliário** | CRI. | Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| a.1) Emissão e série | **Emissão:** 470ª (quadringentésima septuagésima) (em classe única).<br>**Série:** Em até 4 (quatro) Séries, sendo que os CRI serão alocados entre as séries no Sistema de Vasos Comunicantes, quando necessário tratadas como "Série 1" "Série 2", "Série 3" e "Série 4" respectivamente. | Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| a.2) Emissor | **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 477, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, 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. | Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| **B. Oferta** | | |
| b.1) Código de negociação proposto | ☐ Código do Ativo.<br>☒ N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM. | N/A |
| b.2) Mercado de negociação | B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| b.3) Quantidade ofertada - lote base | Inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| b.4) Preço (intervalo) | R$ 1.000,00 (mil reais). | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| b.5) Taxa de Remuneração (intervalo) | **CRI 1ª Série:** juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes à variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("**Taxa DI**"), limitado a 100% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;<br>**CRI 2ª Série:** juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: **(a)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; ou **(b)** 7,35% (sete inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;<br>**CRI 3ª Série:** juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: **(a)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2031 (DI1F31); ou **(b)** 13,70% (treze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e<br>**CRI 4ª Série:** juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: **(a)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040, apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 0,20% (vinte centésimos por cento); ou **(b)** 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| b.6) Montante ofertado - oferta | Inicialmente, R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| b.7) Lote suplementar | Não. | N/A |
| b.8) Lote adicional | Sim, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos CRI inicialmente ofertados, ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato? | Não. | Seção 3.5 do Prospecto Preliminar |
| **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, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. | Capa, Seção 10.10 e Seção 16 do Prospecto Preliminar |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | O valor obtido com a integralização dos CRI pelos investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do fundo de despesas e eventualmente utilizados para pagamento das despesas incorridas no início da Operação, para pagamento do preço de integralização das Debêntures.<br><br>Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados pelas Devedoras, nos termos da Cláusula 5 das Escrituras de Emissão de Debêntures, diretamente ou através das SPE Investidas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Devedoras e pelas SPE Investidas, descritas na tabela 1 do Anexo IX ao Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários**"), devendo as Devedoras transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo IX ao Termo de Securitização. | Seções 3.1 e 3.2 do Prospecto Preliminar |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Informações sobre o lastro** | | |
| Tipo de Lastro | Concentrado. | Seção 10.3 do Prospecto Preliminar |
| Principais informações sobre o lastro | Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de **(a)** debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) 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, n.º 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, | Capa, Seções 2.1, 2.6, 10.3, 12.1, 12.4, 15.2 e 15.7 |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários | | Mais Informações |
|---|---|---|
| | estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.614.075/0001-00 ("**Direcional**" e "**Debêntures Direcional**", respectivamente); e **(b)** debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, em até 4 (quatro) 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, n.º 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.457.942/0001-45 ("**Riva**" e "**Debêntures Riva**", respectivamente, sendo a Riva, em conjunto com a Direcional, "**Devedoras**" e Debêntures Riva, em conjunto com as Debêntures Direcional, as "**Debêntures**") a serem subscritas de forma privada pela Emissora ("**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários serão representados por oito cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), a serem emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 18 de junho de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão de CCI**").<br><br>Os Créditos Imobiliários são 66,67% (sessenta e seis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) concentrados na Direcional e 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) na Riva. A Direcional e a Riva são, portanto, responsáveis, cada uma, por mais de 20% do lastro dos CRI.<br><br>A Direcional tem por objeto social: **(a)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; **(c)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(d)** a locação e administração de bens móveis; **(e)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(f)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e **(g)** a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados para a construção civil.<br><br>A Riva tem por objeto social: **(a)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; **(c)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(d)** a locação e administração de bens móveis; **(e)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(f)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; **(g)** importação de insumos para industrialização por encomenda; e **(h)** a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.<br><br>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Direcional referentes ao período de três meses findos em 31 de março de 2025 encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Direcional, indicando o resultado das Debêntures Direcional nos seus indicadores financeiros, constam na Seção 12.4. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto.<br><br>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Riva, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Riva referentes ao | do Prospecto Preliminar |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários | | Mais Informações |
|---|---|---|
| | período de três meses findos em 31 de março de 2025 encontram-se anexas ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Riva, indicando o resultado das Debêntures Riva nos seus indicadores financeiros, constam na Seção 12.4. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto. | |
| Existência de crédito não performado | Não. | Seção 11 do Prospecto Preliminar |
| Informações estatísticas sobre inadimplementos | Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Debêntures e devidos pelas Devedoras. Nesse contexto, as Devedoras emitiram as Debêntures em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data do Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.<br>Ainda, não houve inadimplência e/ou perda das Devedoras em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data de divulgação do Prospecto Preliminar.<br>A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 3% (três por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento. | Seção 10.6 do Prospecto Preliminar |

| Sumário dos Principais Riscos das Devedoras | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|---|---|---|
| Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades de preço de até R$ 500 mil é fornecida por instituições financeiras, em especial pela Caixa Econômica Federal. | ☐ Maior<br>☐ Média<br>☒ Menor | ☒ Maior<br>☐ Médio<br>☐ Menor |
| Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários das Devedoras é desenvolvida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). A não implementação, o cancelamento, a suspensão, a alteração desse programa e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar a condução dos negócios das Devedoras e seus resultados. | ☐ Maior<br>☐ Média<br>☒ Menor | ☒ Maior<br>☐ Médio<br>☐ Menor |
| As Devedoras e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliários e à venda de imóveis. | ☐ Maior<br>☒ Média<br>☐ Menor | ☐ Maior<br>☒ Médio<br>☐ Menor |
| Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros das Devedoras. | ☐ Maior<br>☒ Média<br>☐ Menor | ☐ Maior<br>☒ Médio<br>☐ Menor |
| As Devedoras estão sujeitas a riscos associados à concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência. | ☐ Maior<br>☐ Média<br>☒ Menor | ☐ Maior<br>☒ Médio<br>☐ Menor |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Informações sobre o Valor Mobiliário** | | |
| Principais características | Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em classe única, em até 4 séries, nos termos da **(i)** da Resolução CVM 160; **(ii)** da Resolução CVM 60; **(iii)** dos Normativos ANBIMA e das demais disposições legais aplicáveis, e serão lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI. | Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Vencimento/Prazo | Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2035 e os CRI 4ª Série terão prazo de vigência de 5.480 (cinco mil quatrocentos e oitenta) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2040. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Remuneração | **CRI 1ª Série**: juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;<br><br>**CRI 2ª Série**: juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: **(a)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; ou **(b)** 7,35% (sete inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;<br><br>**CRI 3ª Série**: juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: **(a)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2031 (DI1F31); ou **(b)** 13,70% (treze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e<br><br>**CRI 4ª Série**: juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: **(a)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040, apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 0,20% (vinte centésimos por cento); ou **(b)** 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Amortização/Juros | **Juros**: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI ou amortização extraordinária obrigatória dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 1ª Série, a Remuneração dos CRI 2ª Série, a Remuneração dos CRI 3ª Série e a Remuneração dos CRI 4ª Série será paga a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI ao Termo de Securitização. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Informações sobre o Valor Mobiliário** | | |
| | **Amortização**: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI ou da amortização extraordinária obrigatória dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 4ª Série serão amortizados 3 (três) parcelas, conforme tabela prevista no Termo de Securitização. | |
| *Duration* | *Duration* dos CRI 1ª Série: aproximadamente 5,47 anos (na data-base de 13 de junho de 2025).<br>*Duration* dos CRI 2ª Série: aproximadamente 6,70 anos (na data-base de 13 de junho de 2025).<br>*Duration* dos CRI 3ª Série: aproximadamente 5,47 anos (na data-base de 13 de junho de 2025).<br>*Duration* dos CRI 4ª Série: aproximadamente 8,96 anos (na data-base de 13 de junho de 2025) | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Os CRI poderão ser resgatados antecipadamente de forma obrigatória nas seguintes hipóteses: **(i)** Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(ii)** Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e **(iii)** Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. | Seção 2.6 e 10.9 do Prospecto Preliminar |
| Condições de recompra antecipada | Não aplicável. | Seção 10.9 do Prospecto Preliminar |
| Condições de vencimento antecipado | Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto das Escrituras de Emissão de Debêntures. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Restrições à livre negociação | ☐ Revenda restrita a investidores profissionais.<br>☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do encerramento da oferta.[1]<br>☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta.<br>☐ Parcelas com *lock-up* em ofertas destinadas a investidores não profissionais.<br>☐ Não há restrições à revenda. | Seção 7.1 do Prospecto Preliminar |
| Formador de mercado | Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e às Devedoras a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos | Seção 8.6 do Prospecto Preliminar |

[1] Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que nesta data tais requisitos não se encontram cumpridos.

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Informações sobre o Valor Mobiliário** | | |
| | CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado. | |
| **Garantias (se houver)** | | |
| Garantia | Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. Os Créditos Imobiliários representados pelas **(a)** Debêntures Riva serão garantidos por fiança a ser prestada pela Direcional; e **(b)** Debêntures Direcional não contarão com garantias, reais ou fidejussórias. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| **Classificação de Risco (se houver)** | | |
| Agência de Classificação de Risco | **Nome**: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.<br>**CNPJ**: 02.295.585/0001-40 | Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Classificação de Risco | brAAA (sf)[2] | Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Participação na Oferta** | | |
| Quem pode participar da oferta? | ☒ Investidores Profissionais.<br>☒ Investidores Qualificados.<br>☐ Público em Geral. | Seção 2.4 do Prospecto Preliminar |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | N/A. | N/A |

[2] Esta classificação de risco preliminar foi realizada em 18 de junho de 2025, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A classificação de risco definitiva dos CRI, contemplando as características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, conforme alterado, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgada no Prospecto Definitivo.

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Participação na Oferta** | | |
| Qual o valor mínimo para investimento? | R$ 1.000,00 (mil reais). | Seção 8.8 do Prospecto Preliminar |
| Como participar da oferta? | Os Investidores deverão formalizar suas intenções de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta, e, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta, junto ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de CRI desejada. | 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 na respectiva intenção 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 *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes. | Seção 8.5 do Prospecto Preliminar |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160. | 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; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos. | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | **Coordenador Líder**<br>**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 Riva Incorporadora S.A.*" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado).<br>**BTG Pactual**<br>**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 ATÉ 4 SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. E PELA RIVA INCORPORADORA S.A.", e localizar o documento desejado).<br>**Santander**<br>**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 "Prospecto Preliminar").<br>**Securitizadora**<br>**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"). | N/A |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Participação na Oferta** | | |
| | **B3**<br>**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 "Prospecto Preliminar" ou o documento desejado); e<br>**CVM**<br>**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 preliminar ou documento desejado ao final da página). | |
| Quem são os coordenadores da oferta? | **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br>**Coordenadores: BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** | Capa, Seções 2.1 e 16 do Prospecto Preliminar |
| Outras instituições participantes da distribuição | Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais. | Seção 8.5 e 14.1 do Prospecto Preliminar |
| Procedimento de colocação | ☐ Melhores esforços.<br>☒ Garantia Firme. [3]<br>☐ Compromisso de Subscrição. | Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto Preliminar |
| Qual o período de reservas? | 26 de junho de 2025 a 18 de julho de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto Preliminar |
| Qual a data da fixação de preços? | 21 de julho de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto Preliminar |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 22 de julho de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto Preliminar |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 24 de julho de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto Preliminar |

[3] Regime de garantia firme de colocação para o montante de R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Participação na Oferta** | | |
| Quando receberei a confirmação da compra? | 24 de julho de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto Preliminar |
| Quando poderei negociar? | A partir da data de liquidação.[4] | Seções 2.1 e 7.1 do Prospecto Preliminar |

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, do Anexo Complementar IX do 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 caraterísticas do papel sujeitas a alterações.

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

[4] Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que nesta data tais requisitos não se encontram cumpridos.

V008
LUZ CAPITAL MARKETS