

# COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 470ª (QUADRINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM 4 (QUATRO) 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

# R 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:

## 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

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRRBRACRIWD8

**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.

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**”), em atendimento ao disposto no artigo 61, parágrafo 4, da Resolução

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**

**DIRECIONAL**



CVM 160, comunicam por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”) que foi realizado e concluído, no dia 21 de julho de 2025, o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definido no prospecto preliminar (“**Prospecto**”), organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública de distribuição de 600.000 (seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 4 (quatro) 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 R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“**Oferta**”), tendo sido definido o que segue:

<b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6490% (sete inteiros e seis mil quatrocentos e noventa décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b> ”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Remuneração dos CRI 3ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 13,7910% (treze inteiros e sete mil novecentos e dez décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração dos CRI 3ª Série</b> ”). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Remuneração dos CRI 4ª Série</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 4ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,5547% (sete inteiros e cinco mil quinhentos e quarenta e sete décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração dos CRI 4ª Série</b> ” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série (conforme definido no Prospecto Preliminar), a Remuneração dos CRI 2ª Série e a Remuneração dos CRI 3ª Série, “ <b>Remuneração dos CRI</b> ”). A Remuneração dos CRI 4ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
<b>Número de Série</b>	A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries. A alocação em cada série ocorreu em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto).
<b>Quantidade de CRI</b>	Foram emitidos 600.000 (seiscentos mil) CRI no âmbito da Oferta, sendo 219.122 (duzentos e dezenove mil cento e vinte e dois) CRI 1ª Série, 138.755 (cento e trinta e oito mil setecentos e cinquenta e cinco) CRI 2ª Série, 178.199 (cento e setenta e oito mil cento e noventa e nove) CRI 3ª Série e 63.924 (sessenta e três mil novecentos e vinte e quatro) CRI 4ª Série. A quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, 600.000 (seiscentos mil) CRI, poderia ter sido, mas não foi acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), em razão do não exercício da Opção do Lote Adicional.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão é de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), sendo que R\$ 219.122.000,00 (duzentos e dezenove milhões, cento e vinte e dois mil reais) correspondem aos CRI 1ª Série, R\$138.755.000,00 (cento e trinta e oito milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais) correspondem aos CRI 2ª Série, R\$ 178.199.000,00 (cento e setenta e oito milhões, cento e noventa e nove mil reais) correspondem aos CRI 3ª Série e R\$ 63.924.000,00 (sessenta e três milhões, novecentos e vinte e quatro mil reais) correspondem aos CRI 4ª Série, na Data de emissão, observado o valor inicial da Emissão, qual seja, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), em razão do não exercício da Opção do Lote Adicional.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160, tendo em vista que não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que fossem Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto Preliminar) e as intenções de investimento realizadas por Investidores que fossem Pessoas Vinculadas não foram canceladas.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Comunicado ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (quatro) Séries, da 470ª (quadringentésima septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A. e pela Riva Incorporadora S.A.*” (“**Comunicado ao Mercado**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 470ª (Quadringentésima Septuagésima) Emissão, em Classe Única, em*

Até 4 (Quatro) 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 a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Agente Fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA (conforme definidas no Prospecto Preliminar), os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “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” deste 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.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Serão celebrados aditamentos aos documentos da Oferta, exclusivamente para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme aplicável. O Prospecto Definitivo da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar) e o Anúncio de Início (conforme definido no Prospecto Preliminar), refletindo os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 23 de julho de 2025, nos endereços e páginas indicados abaixo. As versões deste Comunicado ao Mercado, do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta, estão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **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 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 (QUADRINGÉSIMA 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).
- **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).

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**

- **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).

**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 COMUNICADO 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 Comunicado ao Mercado é 22 de julho de 2025



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO