

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA 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.

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 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 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

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**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 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, inicialmente, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“**Oferta**”), vêm a público, por meio deste Comunicado ao Mercado (conforme definido abaixo)

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

DIRECIONAL

e em complemento ao “Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência 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.”, divulgado em 30 de junho de 2025 (“**Primeiro Comunicado ao Mercado**”), comunicar a alteração de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual reapresentam o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) em relação à versão originalmente divulgada em 18 de junho de 2025 e depois reapresentada em 30 de junho de 2025, e a lâmina da Oferta (“**Lâmina da Oferta**”) em relação à versão originalmente divulgada em 18 de junho de 2025 e depois reapresentada em 30 de junho de 2025, para única e exclusivamente (i) refletir a fixação da taxa de remuneração dos CRI 1ª Série e, consequentemente, das Debêntures 1ª Série; (ii) refletir a alteração da Remuneração dos CRI 2ª Série e dos CRI 4ª Série e, consequentemente, das Debêntures 2ª Série e das Debêntures 4ª Série, para inclusão de taxa mínima de remuneração a ser considerada no Procedimento de *Bookbuilding*; e (iii) alterar o “*Cronograma de Etapas da Oferta*” (“**Cronograma**”) a fim de refletir a abertura do Período de Desistência da Oferta (conforme definido abaixo) e alterar a data de encerramento do Período de Reserva, de 18 de julho de 2025 para 20 de julho de 2025, sendo que o Cronograma deverá ser considerado conforme previsto abaixo, de modo a consignar a divulgação deste Comunicado ao Mercado e das novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), (i) os Coordenadores e/ou os Participantes Especiais (conforme definido no Prospecto Preliminar) deverão comunicar diretamente ao Investidor (conforme definido no Prospecto Preliminar) que tenha formalizado sua intenção de investimento junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado da abertura de Período de Desistência da Oferta (conforme adiante definido); e (ii) os Investidores que já apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no “**Período de Desistência**” compreendido entre os dias **11 de julho de 2025** (inclusive) e **17 de julho de 2025** (inclusive), devendo, para tanto, informar sua decisão até às 16 (dezesesseis) horas do dia **17 de julho de 2025**, ao respectivo Coordenador e/ou ao Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tiverem aderido à Oferta até a presente data.

OS COORDENADORES REITERAM A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DA VERSÃO ATUALIZADA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DIRECIONAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA E, EM ESPECIAL, AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

Exceto quando especificamente definidos neste “Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência 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 em 30 de junho de 2025 e nesta data (“**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.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, 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.

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

<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).

- **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 do 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.	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado Republicação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	30/06/2025
5.	Início do Primeiro Período de Desistência	01/07/2025
6.	Encerramento do Primeiro Período de Desistência	07/07/2025
7.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado Republicação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	10/07/2025
8.	Início do Segundo Período de Desistência	11/07/2025
9.	Encerramento do Segundo Período de Desistência	17/07/2025
10.	Encerramento do Período de Reserva	20/07/2025
11.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	21/07/2025
12.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/07/2025
13.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	23/07/2025
14.	Procedimento de Alocação	24/07/2025
15.	Data de Liquidação da Oferta	24/07/2025
16.	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.

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

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 10 de julho de 2025



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

