

# COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 399ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) 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, bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte - MG

NO VALOR DE, INICIALMENTE:

# R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIT76

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIT84

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIT92

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 24 de janeiro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

A OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro 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, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), em conjunto com 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 ("Coordenador Líder"), o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira 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 1.309, 10º andar, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("BBI"), o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("BBA"), e o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, bairro Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safrá" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BBI e o BBA, os "Coordenadores"), no âmbito da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, para distribuição pública da 399ª (tricentésima nonagésima nona) emissão da Emissora ("CRI"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Oferta"), vêm a público, por meio deste Comunicado ao Mercado (conforme definido abaixo), comunicar a reapresentação do Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) inicialmente divulgado ao mercado em 24 de janeiro de 2024, para, única e exclusivamente, (i) substituir a versão preliminar do relatório de classificação de risco (rating) dos CRI prevista no Anexo IX do Prospecto

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

DIRECIONAL

Preliminar, a fim de corrigir incongruência na indicação da Taxa Teto (conforme definido no Prospecto Preliminar) das Séries (conforme definidas no Prospecto Preliminar); e **(ii)** atualizar o “*Cronograma de Etapas da Oferta*” constante do Prospecto Preliminar, o qual passará a vigorar conforme descrito no item “*Cronograma Estimado da Oferta*” abaixo, de modo a consignar a divulgação deste Comunicado ao Mercado e da nova versão do Prospecto Preliminar.

Tendo em vista que, nesta data, ainda não se iniciou o Período de Reserva (conforme definido no Prospecto Preliminar) dos CRI, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores Qualificados (conforme definidos no Prospecto Preliminar), inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas (conforme definidos no Prospecto Preliminar), nos termos previstos no artigo 69 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”). A nova versão do Prospecto Preliminar divulgada nesta data substitui, em sua integralidade, a versão inicialmente divulgada ao mercado em 24 de janeiro de 2025.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Comunicado ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 399ª (tricentésima nonagésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S/A*” (“**Comunicado ao Mercado**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 399ª (Tricentésima Nonagésima Nona) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 399ª (Tricentésima Nonagésima Nona 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.*”, celebrado em 24 de janeiro 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, 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 (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 os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (conforme definido no Prospecto Preliminar), 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 “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 (conforme definido no Prospecto Preliminar), objeto da Escritura de Emissão (conforme definido no Prospecto Preliminar), 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, da nova versão do Prospecto Preliminar e da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 399ª (Tricentésima Nonagésima Nona) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados: [**Nota Cescon Barrieu:** Gentileza validar.]

- **Coordenador Líder**  
**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” e, então, clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).
- **BBI**  
**BANCO BRADESCO BBI S.A.**  
[www.bradescobbi.com.br/public-offers/](http://www.bradescobbi.com.br/public-offers/) (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Direcional - 399ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).
- **BBA**  
**BANCO ITAÚ BBA S.A.**  
<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “ver mais”, em seguida “Direcional”, e então, na seção “2025” e “CRA Direcional – 399ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).

## SAFRA

### BANCO SAFRA S.A.

<https://www.safra.com.br/corretora/lista-de-ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI – Direcional 2024” e posteriormente clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).

- **Securizadora**

### OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 399ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Comunicado 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 Securizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 399ª” 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 Securizadora”, 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).

## CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data: **[Nota Cescon Barrieu: Gentileza validar]**

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/01/2025
2.	Disponibilização deste Comunicado ao Mercado Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	27/01/2025
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> )	27/01/2025
4.	Início do Período de Reserva	03/02/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	14/02/2025
6.	Procedimento <i>Bookbuilding</i> Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	17/02/2025
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	20/02/2025
8.	Procedimento de Alocação	21/02/2025
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	21/02/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	19/08/2025

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> 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 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, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA 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 DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA 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, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.

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

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

São Paulo, 27 de janeiro de 2025



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA

