

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 399ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM 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 TOTAL DE:

R\$ 370.270.000,00

(trezentos e setenta milhões e duzentos e setenta mil 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 em 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, bairro 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 ACESSORIA 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, bairro 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 (“**Safra**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BBI e o BBA, os “**Coordenadores**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de 370.270 (trezentos e setenta mil e duzentos e setenta) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 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 R\$ 370.270.000,00 (trezentos e setenta milhões e duzentos e setenta mil reais) (“**Oferta**”), vêm a público, por meio deste Comunicado ao Mercado (conforme definido abaixo), em atendimento ao disposto no artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), comunicar que foi realizado, na presente data, o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, tendo sido definido o que segue:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

DIRECIONAL

Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , no informativo diário disponível em sua página da Internet (www.b3.com.br) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme fórmula constante no Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo).
Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula constante no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.
Remuneração dos CRI 3ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 14,25% (quatorze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme fórmula constante no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.
Número de Séries	A Emissão será realizada em 3 (três) séries. A alocação dos CRI em cada Série ocorreu em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar).
Quantidade de CRI	Foram emitidos 370.270 (trezentos e setenta mil e duzentos e setenta) CRI no âmbito da Oferta, sendo (i) 204.230 (duzentos e quatro mil e duzentos e trinta) CRI 1ª Série; (ii) 51.641 (cinquenta e um mil e seiscentos e quarenta e um) CRI 2ª Série; e (iii) 114.399 (cento e quatorze mil e trezentos e noventa e nove) CRI 3ª Série. A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 300.000 (trezentos mil) CRI, aumentou em 23,42% (vinte e três inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), isto é, em 70.270 (setenta mil e duzentos e setenta) CRI, passando a ser de 370.270 (trezentos e setenta mil e duzentos e setenta) CRI, uma vez que houve o exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Preliminar).
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de R\$ 370.270.000,00 (trezentos e setenta milhões e duzentos e setenta mil reais), sendo que (i) R\$ 204.230.000,00 (duzentos e quatro milhões e duzentos e trinta mil reais) correspondem aos CRI 1ª Série; (ii) R\$ 51.641.000,00 (cinquenta e um milhões e seiscentos e quarenta e um mil reais) aos CRI 2ª Série; e (iii) R\$ 114.399.000,00 (cento e quatorze milhões e trezentos e noventa e nove mil reais) aos CRI 3ª Série, na Data de Emissão, observado que o valor inicial da Emissão, qual seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), aumentou em R\$ 70.270.000,00 (setenta milhões e duzentos e setenta mil reais), totalizando R\$ 370.270.000,00 (trezentos e setenta milhões e duzentos e setenta mil reais), uma vez que houve o exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
Pessoas Vinculadas	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 da 399ª (Tricentésima Nonagésima Nona) Emissão, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, 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 da Oferta Pública de Distribuição de Certificado 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, conforme aditado em 07 de fevereiro de 2025 e 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 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.**

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 20 de fevereiro de 2025, nos endereços e páginas da internet indicados abaixo. Adicionalmente, os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, 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 às seguintes páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicadas:

- **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/ (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-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 2025” e posteriormente clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).
- **Securitizadora**
OPEA SECURITIZADORA S.A.
<https://www.opeacapital.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 Securitizadora 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 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 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 DA OFERTA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E 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.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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, 17 de fevereiro de 2025



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA

