

AVISO 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

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

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 ("**Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BBI e o BBA, os "**Coordenadores**"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro, sob o rito de registro automático, destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**", respectivamente), de 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) ("**Valor Total da Emissão**"). A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com a Devedora (conforme definido abaixo), poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, no valor de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160,

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AVISO AO MERCADO

podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) (“**Opção de Lote Adicional**”). Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”), e vigentes desde 15 de julho de 2024 (“**Código ANBIMA**” e “**Regras e Procedimentos ANBIMA**”, respectivamente, e, em conjunto, “**Normativos ANBIMA**”), bem como as demais disposições aplicáveis sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão e melhores esforços para os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade dos CRI será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada Série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada série da emissão das Debêntures (conforme definido abaixo), observada a Taxa Teto (conforme definido no Prospecto Preliminar) de cada Série, conforme aplicável; **(ii)** do número de Séries dos CRI e, conseqüentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar); e **(iv)** do volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo das Debêntures (conforme definido no Prospecto Preliminar) e o Montante Máximo da 1ª Série (conforme definido no Prospecto Preliminar), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, e em regime de melhores esforços de colocação com relação aos CRI objeto do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso exercida, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 12ª (décima segunda) 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, nº 177, bairro Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, para Colocação Privada, em Até 3 (Três) Séries, da 12ª (Décima Segunda) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 24 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, e seus eventuais aditamentos (“**Escritura de Emissão**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso 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**” ou “**Prospecto**”) 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 05425-0920, 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, 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, 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, objeto da Escritura de Emissão, 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 Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, 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, a partir desta data de disponibilização do presente Aviso ao Mercado, 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:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AVISO AO MERCADO

- 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 “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina”).
BBI
BANCO BRADESCO BBI S.A.
www.bradesco.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 “Aviso 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 “Aviso 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 “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: 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).

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

- (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.

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 AVISO 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, 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, 24 de janeiro de 2025



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AVISO AO MERCADO

DIRECIONAL