

AVISO AO MERCADO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS, DA 524ª (QUINGENTÉSIMA VIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO,
EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477 - Categoria "S1" | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjuntos 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA



TEGRA INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta | CNPJ nº 30.213.493/0001-09
Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 1º e 2º andar, Torre Paineira, Condomínio Parque da
Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP

NO VALOR TOTAL DE ATÉ

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRIYI3.

CÓDIGO ISIN DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRIYJ1.

**A PRESENTE EMISSÃO NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS:
DEVEDOR ÚNICO**

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria "S1", nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjuntos 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com 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 n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59 ("IBBA" ou "Coordenador Líder"), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") e a **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01.310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29, na qualidade de estruturador, vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), **COMUNICAR** que foi protocolado, perante a CVM, em 17 de outubro de 2025, o pedido de registro, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11 e 12, respectivamente, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente), de até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da 524ª (quingentésima vigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, sendo que deverá ser observado (i) o volume mínimo da Primeira Série de 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Volume Mínimo da Primeira Série"), e o volume mínimo da Segunda Série de 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Volume Mínimo da Segunda Série"); e (ii) a quantidade de certificados de recebíveis imobiliários poderá ser diminuída, desde que observada quantidade mínima de 200.000 (duzentos mil) CRI, equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo" e "Emissão", respectivamente).

Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de novembro de 2025 ("Data de Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente). Será admitida a distribuição parcial das Debêntures, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observado o Montante Mínimo.

A oferta pública será conduzida sob o regime misto de colocação, no volume de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que (a) R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a 200.000 (duzentos mil) CRI, serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, sendo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondentes a 100.000 (cem mil) CRI na Primeira Série, e R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondentes a 100.000 (cem mil) CRI na Segunda Série; e (b) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes a 50.000 (cinquenta mil) CRI, serão colocados sob regime de melhores esforços de colocação, em série a ser definida pelos Coordenadores em conjunto com a Devedora (conforme definido abaixo) no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definido abaixo), na forma da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, a ser conduzido pelos Coordenadores nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição da **(i)** da quantidade de CRI a ser emitida, observado o Montante Mínimo; e **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries, observado o Volume Mínimo da Primeira Série e o Volume Mínimo da Segunda Série ("Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas séries), para colocação privada da 4ª (quarta) emissão da **TEGRA INCORPORADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 1º andar, conj. 11, 12, 13 14 e 2º andar, conj. 21 e 24, Torre Paineira, Condomínio Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob nº 30.213.493/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300550676 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Tegra Incorporadora S.A.*", celebrado em 17 de outubro de 2025 entre a Emissora e a Devedora, ("Escritura de Emissão").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 524ª (quingentésima vigésima quarta) Emissão, em 2 (Duas Séries), da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tegra Incorporadora S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Única, em 2 (Duas) Séries, da 524ª (quingentésima vigésima quarta) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Tegra Incorporadora S.A.*", celebrado em 17 de outubro de 2025 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** 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", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valor mobiliários representativos de dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, ou da lâmina da Oferta, bem como informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenadores**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP
<https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, localizar Tegra Incorporadora S.A., descer a página até encontrar a Emissão, clicar sobre a Emissão e realizar o download do documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, São Paulo – SP
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, acessar CRI – Tegra 2025 e, então, clicar no documento desejado).

- **Emissora**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo - SP
<https://www.oopa.com.br/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 524ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).

- **CVM e B3**

CVM – Rua Sete de Setembro, n.º 111, CEP 20050901, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 1333-010, São Paulo – SP

B3 – Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Fundos.NET (CVM e B3) – <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "OPEA", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período da busca. Localizar o assunto e selecionar o "Download").

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais (conforme abaixo definido) podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM 60, por se tratar de oferta pública de título securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, do "Código ANBIMA 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"), e atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens de investimento, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definidos no Prospecto Preliminar) ("Participantes Especiais") e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta").

4. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	17/10/2025
2.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	21/10/2025
3.	Início do Período de Reservas	24/10/2025
4.	Encerramento do Período de Reservas	10/11/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	11/11/2025
6.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	11/11/2025
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	12/11/2025
8.	Procedimento de alocação Liquidação dos CRI	13/11/2025
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos do Prospecto Preliminar.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto Preliminar.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 24 DE OUTUBRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE AVISO AO MERCADO E NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR) E ESTE AVISO AO MERCADO.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO".

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E O CRÉDITO IMOBILIÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 17 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

