

AVISO AO MERCADO

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM CLASSE E SÉRIE ÚNICAS, DA 540^a (QUINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA) EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM sob o nº 477 – Categoria “S1”

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Companhia Fechada

CNPJ nº 26.109.297/0001-11 – NIRE 35.300.550.587

Rua Mourato Coelho, nº 936, sala nº 61, Pinheiros, CEP 05417-001, São Paulo – SP

(devedor único)

no montante total de

R\$100.000.000,00
(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIYR4

Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de classificação de risco.

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 35.300.157.648 e com registro de securitizadora perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder”) vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), comunicar que foi requerido, em 5 de novembro de 2025, perante a CVM, o pedido de registro automático da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em série e classe únicas, da 540^a (quingentésima quadragésima) emissão da Emissora (“CRI”), sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, de, inicialmente, 100.000 (cem



mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), em 10 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão dos CRI”), perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”) e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”). Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados integralmente pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, para colocação privada, da 4^a (quarta) emissão da **NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, sala 61, Pinheiros, CEP 05417-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.109.297/0001-11, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.550.587 (“Devedora”), emitidos nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 4^a (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada, da Nortis Incorporadora e Construtora S.A.*” celebrado em 5 de novembro de 2025 entre a Devedora, a Emissora e, na qualidade de fiador, **CARLOS EDUARDO TEREPINS**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.533.312-1, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 771.861.508-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Mourato Coelho, nº 936, sala 61, CEP 05417-001 (“Fiador”) (“Escritura de Emissão”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sem análise prévia, sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do art. 26 , inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), conforme previsto no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe e Série Únicas, da 540^a (Quingentésima Quadragésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Nortis Incorporadora e Construtora S.A.*” (“Prospecto Preliminar”). A Oferta e a Emissão serão realizadas em consonância com a Resolução CVM 160, a Lei 14.430 e Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis.

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea “b” e seguintes da Resolução CVM 160, não estando sujeita à análise prévia da CVM.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	05/11/2025
2	Início da apresentação para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	11/11/2025
3	Início do Período de Reserva	12/11/2025
4	Encerramento do Período de Reserva	05/12/2025
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	08/12/2025
6	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	08/12/2025
7	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	10/12/2025
8	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	10/12/2025
9	Data de liquidação financeira dos CRI	11/12/2025
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽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 Emissora, do Coordenador Líder e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, o Prospecto Preliminar, a Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, em meio eletrônico:

(i) **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI - Nortis 2025 II”, e então, clicar no documento desejado).

(ii) **Emissora:** <https://www.opea.com.br/> (neste website, acessar “Emissões” e no campo “Pesquisar” inserir “Nortis” e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em “VER +”. Clicar em “Documentos da

Operação”, selecionar o documento desejado, clicar na imagem de uma nuvem com uma seta para baixo, na coluna “Download” e, assim, obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

- (iii) **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 S.A.” clicar em filtrar, selecionar a presente oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e
- (iv) **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 “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 540^a emissão e, em seguida, selecionar o documento desejado).

Os termos utilizados neste Aviso ao Mercado, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Aviso ao Mercado, terão os significados que lhes são atribuídos no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 540^a (Quingentésima Quadragésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série e Classe Únicas, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Nortis Incorporadora e Construtora S.A.”*, celebrado em 5 de novembro de 2025, entre a Emissora e a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da emissão dos CRI (“Termo de Securitização”).

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS CRI ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NOS CRI.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, EM VIGOR DESDE 24 DE MARÇO DE 2025, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) 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, (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”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (III) TIPO DE SEGMENTO: “APARTAMENTO OU CASAS”; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA 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 DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 5 de novembro de 2025



COORDENADOR LÍDER