

# AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª (PRIMEIRA), DA 2ª (SEGUNDA), DA 3ª (TERCEIRA) E DA 4ª (QUARTA) SÉRIES, DA 513ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA



## OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 01840-6

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela



## CONSTRUTORA TENDA S.A.

CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35

Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro

CEP 01014-908, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente,

**R\$300.000.000,00**

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRIX03

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRIXP0

CÓDIGO ISIN DOS CRI TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACRIXQ8

CÓDIGO ISIN DOS CRI QUARTA SÉRIE: BRRBRACRIXR6

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brA+ (sf)" \*

\* Esta classificação foi realizada em 30 de setembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

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 da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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 alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder" ou "Bradesco BBI"), vêm a público comunicar, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), que foi protocolado, na presente data, perante a CVM o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 1ª (primeira) série ("CRI Primeira Série"), na 2ª (segunda) série ("CRI Segunda Série"), na 3ª (terceira) série ("CRI Terceira Série") e na 4ª (quarta) série ("CRI Quarta Série") e, em conjunto com os CRI Primeira Série, os CRI Segunda Série e os CRI Terceira Série, "CRI", sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI alocada para cada série será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), da 513ª (quingentésima décima terceira) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2025, o montante total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, representando o valor de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos termos e limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Oferta").

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Prospecto Preliminar), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na data de emissão, da 13ª (décima terceira) emissão da **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 13ª (Décima Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.*”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, em 30 de setembro de 2025 (“**Direitos Creditórios Imobiliários**”).

Para fins do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** residencial, nos termos da alínea “a”, do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(b) Concentração:** concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), dos Direitos Creditórios Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(c) Tipo de Segmento:** “apartamentos ou casas”, nos termos da alínea “a” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, e **(d) Tipo de contrato de lastro:** “Valores Mobiliários representativos de dívida”, nos termos da alínea “c”, do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

## 2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou da ANBIMA, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, ambos expedidos pela ANBIMA, atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

## 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

| Ordem dos Eventos | Eventos                                                                                                                                         | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>                                      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1                 | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM<br>Divulgação deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta | 30 de setembro de 2025                                                |
| 2                 | Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> )                                                                       | 01 de outubro de 2025                                                 |
| 3                 | Início do Período de Reserva.                                                                                                                   | 07 de outubro de 2025                                                 |
| 4                 | Encerramento do Período de Reserva                                                                                                              | 27 de outubro de 2025                                                 |
| 5                 | Procedimento de <i>Bookbuilding</i>                                                                                                             | 28 de outubro de 2025                                                 |
| 6                 | Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>                                                                       | 29 de outubro de 2025                                                 |
| 7                 | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.<br>Divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.                              | 30 de outubro de 2025                                                 |
| 8                 | Procedimento de Alocação<br>Data Estimada de Liquidação da Oferta                                                                               | 31 de outubro de 2025                                                 |
| 9                 | Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                                          | Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início |

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações, suspensões ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM, 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, prorrogação, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido).

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido).

## 4. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira), da 2ª (segunda), da 3ª (terceira) e da 4ª (quarta) Séries, da 513ª (Quingentésima Décima Terceira) Emissão, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Construtora Tenda S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”), da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira), da 2ª (segunda), da 3ª (terceira) e da 4ª (quarta) Séries, da 513ª (Quingentésima Décima Terceira) Emissão, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Construtora Tenda S.A.”, ou 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 da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **EMISSIONA:**

**Website:** <https://app.opea.com.br/pt/emissoes> (neste *website*, pesquisar por “Construtora Tenda S.A.”, e localizar o documento desejado).

- **COORDENADOR LÍDER:**

**Website:** <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Tenda 2025 - 513ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM) e B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3) - (Fundos.NET):**

**Website:** <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” por “Opea Securitizadora S.A.”, 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 de 29/09/2025 até a data da busca. Localizar o assunto: “Construtora Tenda S.A.” e selecionar o “Download” e fazer o download).

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA AVISO AO MERCADO E DOS OUTROS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME ART. 86, INCISO III, DA 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 OU DA ANBIMA. 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 OU PELA ANBIMA. AINDA, O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.**

**A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**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 DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS DEBÊNTURES.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, 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 OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.**

A data deste Aviso ao Mercado é 30 de setembro de 2025.



**COORDENADOR LÍDER**

