

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 604ª (SEXCENTÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 01840-6

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

lastreados em direitos creditórios imobiliários cedidos pela

WPBG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 39.521.120/0001-70

Avenida Ayrton Andorinha, nº 519, lote 15, bairro Jardim Dourado, CEP 88.210-000, Porto Belo – SC

no montante total de até

R\$175.000.000,00

(cento e setenta e cinco milhões de reais)

A PRESENTE EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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 da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, 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 do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), em conjunto com o **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Cidade Jardim, n.º 803, 6º andar, conjunto 61, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 (“**Coordenador Líder**” ou “**ABC Brasil**”), 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 até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única (“**CRI**”), da 604ª (sexcentésima quarta) emissão da Emissora (“**Emissão**”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 2 de julho de 2026, o montante total de até R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas pela Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), celebrado em 3 de julho de 2026, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, decorrentes dos direitos creditórios imobiliários performados e vincendos devidos pelos Clientes (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), relativamente ao preço de aquisição dos Imóveis Comercializados (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de Promessa de Compra e Venda (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), cuja cessão foi prometida à Emissora nos termos do “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*” (“**Contrato de Cessão**”), celebrado em 3 de julho de 2026, entre a **WPBG Desenvolvimento Imobiliário S.A.**,

sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Belo, estado de Santa Catarina, na Avenida Ayrton Andorinha, nº 519, lote 15, bairro Jardim Dourado, CEP 88.210-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.521.120/0001-70 (“**WPBG**”, “**Cedente**”), **ALL WERT INCORPORAÇÃO E URBANISMO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Belo, estado de Santa Catarina, na Rua Artur Guerreiro, nº 227, sala 01, locker 34, CEP 88.210-000, inscrita no CNPJ sob o nº 41.159.391/0001-79 (“**All Wert**” ou “**Fiador Pessoa Jurídica**”), a Emissora e outros (“**Direitos Creditórios Imobiliários**”).

O Valor Total da Emissão será de até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), observada a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que o montante final da Oferta variará dependendo do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido no Termo de Securitização), de modo que o Valor Total da Emissão poderá ser ajustado por meio de aditamento ao Termo de Securitização.

Nos termos das “*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*” referentes ao Código ANBIMA (“**Regras do Código ANBIMA**”), os CRI são classificados como: (i) Categoria: residencial; (ii) Concentração: pulverizados; (iii) Tipo de Segmento: apartamentos ou casas;; e (iv) Tipo de contrato com lastro: financiamento imobiliário, cujo lastro seja oriundo de financiamento destinado a aquisição de imóveis.. Essas operações ocorrem por meio de uma escritura ou um compromisso de compra e venda/promessa de compra e venda. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do CRI sujeitas a alterações. O público-alvo é composto exclusivamente por investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” 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.

Por se tratar de oferta pública com rito de registro automático de distribuição, a Oferta deverá, ainda, ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, atualmente em vigor, no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual será realizada em conformidade com os arts. 13 e 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

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 ^{(1) (2)}
1	Divulgação deste Aviso ao Mercado Requerimento do pedido de registro automático perante a CVM	6 de julho de 2026
2	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10 de julho de 2025
3	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início	10 de julho de 2026
4	Data de liquidação financeira dos CRI	13 de julho de 2026
5	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ 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 do Cedente 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.

⁽²⁾ 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 Termo de Securitização.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 604ª (Sexcentésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela WPBG Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 03 de julho de 2026 entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), 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://www.opeacapital.com> (neste website, acessar “Emissões”, na sequência, no campo “Pesquisar emissões” incluir o número “604” e apertar “enter” no teclado. Selecionar a Emissão e clicar em “Documentos”, selecionar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta).

- **COORDENADOR LÍDER:**

Website: <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitalis-dcm/ofertas-de-renda-fixa> (neste website, escolher a oferta desejada e clicar no documento pertinente).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM):**

<https://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 SECURITIZADORA S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Anúncio de Início”).

- **B3:**

www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no quadro direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “Informações Periódicas e Eventuais”. Clicar em “Exibir Filtros” e no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Anúncio de Início”).

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

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

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

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA 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 E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI PREVISTA A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A CEDENTE, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I, DA RESOLUÇÃO CVM 60. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I E PARÁGRAFO 3º, BEM COMO DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 23, AMBOS DA RESOLUÇÃO 160.

A data deste Aviso ao Mercado é 6 de julho de 2026.



COORDENADOR LÍDER

