

AVISO AO MERCADO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SÉRIE ÚNICA DA 613ª (SEXCENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA)
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 447

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano

CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**PÁTRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 56.805.391/0001-76

Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

no montante total de

R\$ 226.800.000,00

(duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR465

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 447, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andares (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar, nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), que foi protocolado, na presente data, perante a CVM, o requerimento do pedido de registro, sob o rito automático, da oferta pública de distribuição de 226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única e classe única, da 613ª (Sexcentésima Décima Terceira) emissão da Securitizadora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na Data de Emissão dos CRI, o montante total de R\$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, e a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**" e "**Oferta**", respectivamente), nos termos do "**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 613ª (Sexcentésima Décima Terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**" ("**Termo de Securitização**"), celebrado 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 dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), em 30 de julho de 2026, e que, a partir da presente data, tem início a distribuição dos CRI junto aos investidores.

Os CRI serão lastreados em 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("**CCI**") emitida pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Cedente**"), para representar os créditos imobiliários devidos pelo **PÁTRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Devedor**"), em decorrência de aquisição, pelo Devedor, dos Imóveis Lastro (conforme definido no Prospecto Preliminar) de propriedade do **PÁTRIA PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68, administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.** ("**Cedente Originário**" ou "**Vendedor**"), nos termos e condições da Escritura Pública de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Preliminar).

A CCI representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Prospecto Preliminar) foi cedida pelo Cedente à Securitizadora nos termos do "**Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças**", celebrado em 30 de julho de 2026 ("**Contrato de Cessão**"), sendo certo que, a Securitizadora vinculou a CCI aos CRI em momento subsequente à cessão. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor, como devedor único.

A emissão dos CRI será realizada em série única e classe única. A Oferta é destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**", respectivamente).

Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério do Devedor, em comum acordo com o Coordenador Líder, a taxa final de remuneração dos CRI (**"Procedimento de Bookbuilding"**). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Compra e Venda, à Escritura de Emissão de CCI e ao Contrato de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pelo Devedor e/ou pela Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder da Oferta, e poderá contar 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")**, no segmento de Balcão, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido no Prospecto Preliminar) (**"Participantes Especiais"**) e, em conjunto com o Coordenador Líder, **"Instituições Participantes da Oferta"**).

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, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA: "CORPORATIVOS"**, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX; **(II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO"**, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX; **(III) TIPO DE SEGMENTO: "IMÓVEL COMERCIAL E LAJES CORPORATIVAS"**, CONSIDERANDO QUE OS IMÓVEIS OBJETO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA SÃO EDIFÍCIOS COMERCIAIS DE ESCRITÓRIOS (EDIFÍCIO METROPOLITAN E EDIFÍCIO PLATINUM), NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "COMPRA E VENDA CUJO LASTRO SEJA ORIGINADO DE CONTRATOS QUE VALIDEM OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL COM PAGAMENTO A PRAZO"**, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "A", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública, no Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 613ª (Sexcentésima Décima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada"* (**"Prospecto Preliminar"**), da *"Lâmina"* (**"Lâmina da Oferta"**), 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 Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **COORDENADOR LÍDER**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/>

(neste *website*, clicar em "Ver Mais", identificar "Patria Top Offices", e então, na seção "2026" e "613ª Emissão de CRI da Opea - CRI Patria Top Offices", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- **SECURITIZADORA**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela "613ª Emissão" e em seguida localizar o documento desejado).

- **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 pelo "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" "613ª emissão" e, em seguida, 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, os documentos estão ao final da página).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM 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. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), conforme o *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição"*

de Valores Mobiliários”, da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024 e as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, também da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025.

O requerimento de Registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 03 de agosto de 2026.

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 ⁽¹⁾	Data Prevista ^{(2) (3) (4)}
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160	03/08/2026
2.	Divulgação deste Aviso ao Mercado	03/08/2026
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/08/2026
4.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	04/08/2026
5.	Início do Período de Reserva	10/08/2026
6.	Encerramento do Período de Reserva	24/08/2026
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/08/2026
8.	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/08/2026
9.	Registro da Oferta pela CVM	26/08/2026
10.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	26/08/2026
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/08/2026
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	27/08/2026
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ 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 Devedor e do Coordenador Líder. 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.

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

⁽³⁾ Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

⁽⁴⁾ 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 “7.3” da seção “7 - Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta” na página 37 do Prospecto Preliminar.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e utilizados terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

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

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

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

AINDA, 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 CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM OU DA ANBIMA.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 10 DE AGOSTO DE 2026. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, O DEVEDOR E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Aviso ao Mercado é 03 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DO
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

MATTOS FILHO