

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 613ª (SEXCENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA E CLASSE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

no montante total de, inicialmente,

R\$ 226.800.000,00

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

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR465

**Classificação de Risco (Rating): A Emissão não contará com a contratação de
agência classificadora de risco para a elaboração de relatório de classificação de risco.**

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 Pessoa Jurídica 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**”), no âmbito da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão, em série única e classe única, da Emissora, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (respectivamente, “**Oferta**”, “**CRI**” e “**Resolução CVM 160**”, respectivamente), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), comunicar que nos termos do disposto na Resolução CVM 160, nesta data, foi realizada a nova disponibilização do “**Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de 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**”), cuja versão original foi divulgada em 03 de agosto de 2026, para única e exclusivamente, (i) incorporar determinados documentos integrantes da operação à seção de anexos do Prospecto Preliminar, de forma a complementar as informações previamente disponibilizadas aos investidores; e (ii) atualizar o “Cronograma de Etapas da Oferta” constante do Prospecto Preliminar, o qual passará a vigorar conforme descrito abaixo, de modo a consignar a nova data de início do Período de Reserva, a divulgação deste Comunicado ao Mercado e da nova versão do Prospecto Preliminar.

Tendo em vista que, nos termos do cronograma ajustado, nesta data, ainda não foi iniciado o Período de Reserva, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160. Este Comunicado ao Mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM. Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos informados neste Comunicado ao Mercado.

No Prospecto Preliminar, reapresentado nesta data, consta o cronograma abaixo e constante do item 5.1 da seção 5 “Cronograma” atualizado, para prever o disposto neste Comunicado ao Mercado.

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/08/2026
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	04/08/2026
3.	Republicação do Prospecto Preliminar Divulgação deste Comunicado ao Mercado	10/08/2026
4.	Início do Período de Reserva	11/08/2026

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
5.	Encerramento do Período de Reserva	24/08/2026
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/08/2026
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	26/08/2026
8.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	27/08/2026
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério do Devedor, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado 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 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**”).

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

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de 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 da Oferta Pública de Distribuição de 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*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado 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://opea.com.br/pt/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Relações com o Mercado”; em seguida selecionar “Emissões”, buscar pela 613ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

- **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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE *RATING*, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

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.

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.

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 COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO 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 E A LÂMINA DA OFERTA, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

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

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.

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

A data deste Comunicado ao Mercado é 10 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DO
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

MATTOS FILHO

De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma: (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 lajes corporativas, 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 deste papel sujeitas a alterações.**