

LÂMINA DA OFERTA

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

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme art. 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**").

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública 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**" ou "**Prospecto Preliminar**").

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Preliminar.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO DEVE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO RELATIVA A FATORES DE RISCO.

ALERTAS

Risco de	☒ Perda do principal.	O investimento nos CRI envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	☒ Falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação aos CRI. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	☒ Dificuldade de entendimento.	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados ao Devedor, aos Imóveis ou ao setor imobiliário. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	☒ CRI. ☐ CRA.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 613ª (sexcentésima décima terceira). Série: em série única, classe única.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor	Nome: OPEA SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 02.773.542/0001-22.	Capa do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	☒ Código: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta. ☐ N/A.	N/A
b.2) Mercado de negociação	☒ Nome fantasia: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3. ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - Lote Base	226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a maior taxa entre ("Taxa Teto"): (i) o percentual correspondente a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030 ("NTN-B 30"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de spread positivo equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar.	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado - Oferta (intervalo)	R\$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais).	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	☐ Sim. ☒ Não.	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.8) Lote adicional	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	☐ Sim. ☒ Não.	N/A
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	Nome: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 36.113.876/0004-34	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão (conforme definido no Prospecto Preliminar) à Cedente.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI tem seu lastro na CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do saldo do preço de aquisição dos imóveis denominados Edifício Metropolitan (Rua Amauri, 255, Jardim Paulista, São Paulo/SP, 19 unidades autônomas, matrículas nos 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) e Edifício Platinum Office (Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Paulista, São Paulo/SP, 11 unidades autônomas, matrículas nos 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) (em conjunto, "Imóveis"), os quais são integralmente devidos pelo PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76 ("Devedor"), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM (CNPJ 59.281.253/0001-23), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Preliminar). Os Créditos Imobiliários são garantidos por: (i) alienação fiduciária sobre a	Seções 10 e 12 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis Metropolitan e Platinum, observado o LTV Máximo de 50%; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis (incluindo alugueis presentes e futuros), observado o ICSD Mínimo de 1,2x; e (iii) Fundo de Reserva equivalente a 1 (uma) parcela mensal de Remuneração dos CRI.	
Existência de crédito não performado	Não. Os Créditos Imobiliários são créditos performados considerando que os Imóveis foram efetivamente transferidos pelo Vendedor ao Devedor nos termos da Escritura de Compra e Venda.	Seção 18 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Compra e Venda de uma única devedora, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Compra e Venda não prevê nenhuma dessas hipóteses. O Devedor não possui, na data do Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Adicionalmente, o Devedor não emitiu títulos de dívida nos últimos 3 (três) anos. No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6,70% dos CRI de sua emissão com lastro corporativo foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	Seção 10.6 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de crédito do Devedor: a capacidade do Devedor de honrar suas obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários está diretamente relacionada às receitas provenientes da exploração comercial dos Imóveis, incluindo alugueis. Eventual inadimplência do Devedor pode afetar o pagamento dos CRI.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de concentração: os CRI são lastreados em créditos devidos por um único devedor (Patria Top Offices FII), o que implica concentração de risco de crédito. Eventual deterioração da situação financeira ou patrimonial do Devedor pode impactar negativamente o pagamento dos CRI.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco relacionado ao setor imobiliário: o Devedor é um fundo de investimento imobiliário cuja principal fonte de receita são os aluguéis dos Imóveis. Fatores como vacância, oscilações no mercado imobiliário e condições econômicas adversas podem afetar a capacidade do Devedor de gerar receitas suficientes.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de responsabilidade limitada: o Devedor é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de responsabilidade limitada, cujos cotistas não são responsáveis por qualquer obrigação do fundo além de suas respectivas cotas. Eventual insuficiência patrimonial do Devedor limitará a possibilidade de recuperação dos créditos.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco relacionado ao administrador e gestor do Devedor: a atuação do administrador (BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM) e do gestor do Devedor pode impactar direta ou indiretamente o desempenho do fundo e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em CCI representativa dos Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Prazo e Data de Vencimento dos CRI: os CRI tem prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2031.	Seção 2 do Prospecto
Remuneração	O maior entre (i) a NTN-B 30 (Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de agosto de 2030) acrescida exponencialmente de spread positivo equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, ou (ii) IPCA + 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Capa e Seção 2 e do Prospecto
Amortização/Juros	Amortização dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma parcela única na Data de Vencimento dos CRI, no valor correspondente a 100,00% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.	Seção 2 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, nas datas de pagamento constantes do Anexo II do Termo de Securitização.	
<i>Duration</i>	Aproximadamente 4,09 anos.	Seção 18 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Haverá resgate antecipado dos CRI, em caso de: (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários por parte do Devedor, conforme Escritura de Compra e Venda; e (ii) Evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Termo de Securitização.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado obrigatório em caso de resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme descritos no Termo de Securitização.	Seção 10.8 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado obrigatório em caso da ocorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou da ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, conforme descritos no Termo de Securitização.	Seção 10 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☒ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda restrita a investidores qualificados após o encerramento da oferta ¹ . ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da oferta.	Seção 7 do Prospecto
Formador de mercado	Não aplicável. ²	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantias	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis	Capa e Seção 2 do Prospecto

¹ Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Nos termos da Resolução CVM 60 e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

² Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos da Ofertas Públicas da ANBIMA, em vigor, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições de regulamentos da CVM e B3 aplicáveis; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Não obstante a referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	Metropolitan e Platinum, em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, observado o LTV Máximo de 50%; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis (alugueis presentes e futuros), em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, observado o ICSD Mínimo de 1,2x; e (iii) Fundo de reserva no valor de 1 parcela mensal de Remuneração dos CRI.	
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	A Emissão não contará com a contratação de agência classificadora de risco para a elaboração de relatório de classificação de risco.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Classificação de Risco	N/A.	Capa e Seção 2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 2 do Prospecto
Como participar da oferta?	Mediante envio de intenções ou ordens de investimento, na forma de reserva, durante o Período de Reserva.	Seção 5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	O rateio das intenções de investimento admitidas que indicarem as taxas de Remuneração dos CRI definidas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será operacionalizado de forma discricionária.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado nas intenções de investimento.	Seção 5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<u>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</u> https://www.italy.com.br/italyba-pt/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, 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); <u>OPEA SECURITIZADORA S.A.</u> https://www.opecapital.com/ (neste <i>website</i>, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela "Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 613ª Emissão da Opea" e em seguida localizar o documento desejado); <u>B3</u> http://www.b3.com.br (neste <i>website</i>, 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); e <u>CVM</u> https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste <i>website</i>, 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).	Seção 16 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas e contratadas para participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, identificadas no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Seção 18 do Prospecto
Procedimento de colocação	☐ Melhores Esforços. ☒ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 8 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Calendário		
Qual o período de reservas?	10/08/2026 a 24/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	25/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	25/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	27/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado nas intenções de investimento.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Revenda livremente entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 5 do Prospecto

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) pela Devedora, 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, item "e", 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 DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

