

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

PÁTRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

no montante total de

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, conforme republicado em 10 de agosto de 2026 e 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”), cuja versão original foi divulgada em 03 de agosto de 2026, para única e exclusivamente, (i) realizar os seguintes aprimoramentos na documentação da Oferta: (a) maior detalhamento sobre o Cedente e o Cedente Originário (conforme definidos no Prospecto Preliminar, no item 11.1 do Prospecto Preliminar; (b) melhor detalhamento da redação quanto à inaplicabilidade de determinadas seções, no item 3 do Prospecto Preliminar; (c) correção da numeração da seção 15 do Prospecto Preliminar; (d) melhor detalhamento da porcentagem de resgate antecipado e pré-pagamento no item 10.6 do Prospecto Preliminar, que passou a refletir o percentual sobre as emissões da Securitizadora com lastro corporativo; (e) maior detalhamento sobre o resgate antecipado no item 10.8 do Prospecto Preliminar; (f) maior *disclosure* sobre as condições precedentes da Oferta e as consequências de seu eventual não implemento; (g) melhor detalhamento sobre as hipóteses e restrições de negociação dos CRI no mercado secundário; (h) ajustes na tabela de custos da Oferta; e (i) exclusão da possibilidade de distribuição parcial, considerando que tal modalidade não é aplicável à Oferta; 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 o período de desistência, a divulgação deste Comunicado ao Mercado e da nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta.

Tendo em vista que, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, não transcorreram 5 (cinco) dias úteis entre a data de divulgação do Prospecto Preliminar, conforme republicado em 10 de agosto de 2026 e a data de início do Período de Reserva, será concedido aos Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, o período de desistência previsto no artigo 69 da Resolução CVM 160, o qual terá início na partir do dia útil imediatamente subsequente a data de publicação deste Comunicado ao Mercado, nos termos indicados no cronograma abaixo, e se encerrará ao final de 5 (cinco) dias úteis contados a partir desta data, conforme indicado no cronograma abaixo. 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 ⁽¹⁾	Data Prevista ^{(2) (3) (4)}
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 de <i>Roadshow</i>	04/08/2026
3.	Reapresentação do Prospecto Preliminar Divulgação do Comunicado ao Mercado	10/08/2026
4.	Início do Período de Reserva	11/08/2026
5.	Reapresentação do Prospecto Preliminar Divulgação deste Comunicado ao Mercado	13/08/2026

6.	Início do Período de Desistência	14/08/2026
7.	Encerramento do Período de Desistência	20/08/2026
8.	Encerramento do Período de Reserva	24/08/2026
9.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/08/2026
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/08/2026
11.	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI	27/08/2026
12.	Data de 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 38 do Prospecto Preliminar

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-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 13 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

ASSESSOR JURÍDICO DO
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

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.