



ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

1. Valor Mobiliário e Ofertante

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a



OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 477, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2022 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com a:



Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), vêm a público, na qualidade de ofertante e de Coordenador Líder, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar que iniciou, na presente data, a oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) séries, da 601ª (seiscentésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de até R\$ 193.000.000,00 (cento e noventa e três milhões de reais) (“CRI”), em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Oferta”).

Os CRI são lastreados nos direitos creditórios devidos por força das Notas Comerciais emitidas pela **Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, n.º 1.260, sala M, Distrito Industrial Álvaro Britto, CEP 15.406-255, Olímpia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.880.619/0001-50 na qualidade de emissora (“Devedora”) por meio do *Termo da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, no valor de até R\$ 193.000.000,00 (cento e noventa e três milhões de reais) (“Lastro” e

“Créditos Imobiliários”, respectivamente). Os Créditos Imobiliários contam (ou contarão, conforme o caso) com as seguintes garantias: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) alienação fiduciária de participações; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de despesas; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras (“Garantias”), e são representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária (“CCI”), emitidas pela Emissora por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliária sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Os termos e condições da Oferta estão estabelecidas no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) séries, da 601ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela da Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* (“Termo de Securitização”), celebrado em 20 de maio de 2026, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”).

Nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI, os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos imóveis objeto da destinação dos recursos captados pela Devedora (“Imóvel(is) Destinatários”) e contam com lastro “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. O(s) Imóvel(is) Destinatários enquadram-se nos segmentos “Apartamento ou casas”. Além disso, os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÃO.**

A Emissão dos CRI e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2.

Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam neste Anúncio de Início definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização.

2. Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

3. Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 26 de maio de 2026, sob os n.ºs CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/307, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/308, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/309, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/310 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/311, respectivamente.

4. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

#	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático da Oferta	26/05/2026
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	26/05/2026
3	Publicação do Anúncio de Início.	26/05/2026
4	Data de Início da Oferta.	26/05/2026
5	Data de início da liquidação financeira da Oferta.	27/05/2026
6	Data Máxima para Divulgação 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 e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

5. Obtenção do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder, ou com a CVM.

São Paulo, SP, 26 de maio de 2026

Securitizadora



Coordenador Líder



Assessores Legais da Oferta

