

ANÚNCIO DE INÍCIO
da
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 2ª SÉRIE DA 258ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
(na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Administradora
Fiduciária de Garantias S.A. - atual denominação social da
True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00)
("Emissora" ou "Securitizadora")

no montante total de
R\$ 22.200.000,00
(vinte e dois milhões e duzentos mil reais)

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



CPRI AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 44.206.107/0001-66
("Devedora")

CÓDIGO ISIN 'BRAPCSCRILL4'

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/528, realizado
em 17 de setembro de 2025.



A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, (na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Administradora Fiduciária de Garantias S.A. - atual denominação social da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00) companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora") e **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CPF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunicam o início da distribuição pública de 22.200 (vinte e duas mil e

duzentas) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos nominativos e escriturais ("CRI") da **2ª Série** da 258ª emissão da Emissora, perfazendo o montante total de R\$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais) ("Valor da Oferta"), observado o montante mínimo de colocação de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"); lastreados em créditos imobiliários devidos pela **CPRI AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66 (respectivamente, "Devedora" e "Oferta"). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b)" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	EVENTOS	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM.	17/09/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/09/2025
3	Procedimento de Alocação	30/09/2025
4	Data da Primeira Liquidação Financeira dos CRI	30/09/2025
4	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽²⁾	Em até 180 dias da divulgação deste 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 no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Nos termos dos Art. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI da 2ª Série será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização, no mínimo, do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Em caso de colocação de montante superior ao Montante Mínimo porém inferior ao Valor da Oferta, o eventual saldo dos CRI da 2ª Série não colocado será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas no Prospecto e demais Documentos da Oferta, os quais estão disponíveis nos endereços da Emissora e da CVM, nos endereços abaixo:

Emissora: <https://app.opecapital.com/pt/emissoes> (neste website, clicar em "Pesquisar Emissões" e com os código ISIN "BRAPCSCRILL4", clicar no quadro da operação e posteriormente

na caixa de seleção “Documentos” selecionar “Prospecto Definitivo” e/ou eventuais outros anúncios, documentos, avisos e comunicados da Oferta)

Coordenador Líder: <https://oslodtvm.com/distribuicao/> (neste website, pesquisar “CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 258ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.”, localizar os “Anexos” e clicar no documento desejado).

CVM/B3 (Fundos NET): <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/companhias/informacoes-de-cri-e-cra-fundos.net> (neste website, selecionar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, depois em “Exibir Filtros”, filtrar: (a) o Tipo de Certificado (CRI); (b) a Securitizadora (“Opea Securitizadora S.A.”); (c) o Nome do Certificado “258 – 2ª Série”, (d) o Período de Entrega Até (“Data de Vencimento da Emissão”), clicar em “Filtrar” e selecionar o documento desejado.)

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPRJ Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.* (celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”) na data de 01 de dezembro de 2023, conforme aditado e consolidado em 13 de dezembro de 2024, em 11 de janeiro de 2024, em 21 de novembro de 2024 e em 15 de setembro de 2025.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DAS CLÁUSULAS E DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL AS QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O INVESTIMENTO NOS CRI SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA



ESTRUTURADOR

