

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª (PRIMEIRA), DA 2ª (SEGUNDA) E DA 3ª (TERCEIRA) SÉRIES, DA 236ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 447 - Categoria "S1"
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NO VALOR TOTAL DE:

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



UNIDAS LOCADORA S.A.

Companhia Aberta - Categoria "B"
Avenida Raja Gabaglia, n.º 1.781, 13º andar, Luxemburgo
CEP 30.380-457– Belo Horizonte, Minas Gerais
CNPJ nº 45.736.131/0001-70
NIRE 31.3.00145786
(devedor único)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRILJ8

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRILK6

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRRBRACRILL4

**REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO
AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 18 DE DEZEMBRO DE 2023:**

CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/664

CRI DA SEGUNDA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/665

CRI DA TERCEIRA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/666

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.** companhia com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora ou Securitizadora”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”); a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP”); o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Safra”); e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, conjunto 281, bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. (“Santander” e, em conjunto com o Coordenador Líder, a XP, o Safra e o Santander, os “Coordenadores”), vêm a público, comunicar o início da oferta pública de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª (primeira), da 2ª (segunda) e da 3ª (terceira) séries (“CRI 1ª Série”, “CRI 2ª Série” e “CRI 3ª Série”, respectivamente e, em conjunto, “CRI”) sendo: **(i)** 51.250 (cinquenta e um mil e duzentos e cinquenta) CRI 1ª Série; **(ii)** 116.250 (cento e dezesseis mil e duzentos e cinquenta) CRI 2ª Série; e **(iii)** 82.500 (oitenta e dois mil e quinhentos) CRI 3ª Série; da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2023, o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo **(i)** R\$51.250.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais) para os CRI 1ª Série; **(ii)** R\$116.250.000,00 (cento e dezesseis milhões e duzentos e cinquenta mil reais) para os CRI 2ª Série; e **(iii)** R\$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais) para os CRI 3ª Série.

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), respectivamente), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos

termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 3ª (terceira) emissão da **UNIDAS LOCADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” na CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 1.781, 13º andar, bairro Luxemburgo, CEP 30.380-457, inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70 (“Devedora” e “Debêntures”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Unidas Locadora S.A.*”, celebrado em 15 de dezembro de 2023, entre a Devedora e a Securitizadora, com a interveniência da **UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “A”, na CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua João Chede, nº 3.136, Cidade Industrial, CEP 81.170-220, inscrita no CNPJ sob o nº 75.609.123/0001-23, na qualidade de fiadora (“Fiadora”). As Debêntures representam créditos imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”) e representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários. A Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), entre a Emissora, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures (“Instituição Custodiante”), na forma dos artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60, a Devedora e a Fiadora, estas últimas na qualidade de intervenientes anuentes, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução da CVM nº 160, para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos CRI. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira), da 2ª (Segunda) e da 3ª (Terceira) Séries, da 236ª (Ducentésima Trigésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Unidas Locadora S.A.*” (“Anúncio de Início”) que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira), da 2ª (Segunda) e da 3ª (Terceira) Séries, da 236ª (Ducentésima Trigésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em*

Créditos Imobiliários devidos pela Unidas Locadora S.A.”, celebrado em 15 de dezembro de 2023 entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”).

Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º das “*Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 2 de janeiro de 2023*”, atualmente vigente, conforme emitido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Corporativo; **(b) Concentração:** Concentrado; **(c) Tipo de Segmento:** Logístico; e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, e artigo 27, inciso I, ambos da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, por se tratar de distribuição pública **(a)** de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM; e **(b)** destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ (2) (3)
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM	18/12/2023
2.	Divulgação deste Anúncio de Início ⁽⁴⁾	18/12/2023
3.	Data de Liquidação dos CRI	21/12/2023
4.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/06/2024

(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 analisada como modificação da Oferta, conforme artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

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

(3) Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede

mundial de computadores da Emissora e dos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo, bem como da CVM e da B3.

(4) Os investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base nos Documentos da Operação, disponíveis nesta data.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado ao mercado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos seguintes endereços e páginas da internet:

- **Coordenador Líder**
BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo - SP
<https://www.btgactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI UNIDAS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 236ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e selecionar o documento desejado).
- **XP Investimentos**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP
www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Unidas Locadora - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira), da 2ª (Segunda) e da 3ª (Terceira) Séries, da 236ª (Ducentésima Trigesima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- **Banco Safra**
BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, São Paulo - SP
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* clicar em “CRI – Unidas Locadora S.A.”, e depois clicar no documento desejado).
- **Santander**
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, conjunto 281, bloco A, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI – Unidas Locadora S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- **Emissora**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
<https://app.opeacapital.com/pt/emissoes> (neste *website*, pesquisar por “BRRBRACRILJ8”, selecionar a emissão e, então, buscar o documento desejado).

- **CVM**

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, no campo “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, clicar no ícone do campo “Ações” da linha com as informações da Oferta, ao final da página selecionar o documento desejado).

- **B3**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3

Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

<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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S/A”, inserir o ano base de 2023 e buscar a “Emissão: 236” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2023 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI OU DA FIADORA.

OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DA FIADORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS DEBÊNTURES.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES

PROFISSIONAIS, CONFORME PREVISTO NO INCISO I DO ARTIGO 9º E PARÁGRAFO 3º E DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DA RESOLUÇÃO CVM 60.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “(A)”, DA RESOLUÇÃO CVM 160 ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU PELA ANBIMA.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

18 de dezembro de 2023.



Coordenadores

