



COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Companhia Aberta - CVM 2482-1
CNPJ/MF nº 06.047.087/0001-39

NO VALOR TOTAL DE

R\$1.510.835.000,00

(um bilhão, quinhentos e dez milhões
e oitocentos e trinta e cinco mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI: BRRBRACRII06

CÓDIGO ISIN DOS IPCA I: BRRBRACRII04

CÓDIGO ISIN DOS IPCA II: BRRBRACRII01

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) PRELIMINAR PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: “AAA(EXP)sf(bra)”*

*Esta classificação foi realizada em 19 de julho de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na Categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 35.300.157.648 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com 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, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”); o **BANCO ITAÚ BBA 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Jardim Paulistano, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Itaú BBA”); o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, bloco A, 24º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Santander”); a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 (“UBS BB”); o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”); o **BANCO BTG PACTUAL 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 (“Banco BTG”); e 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, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Banco Safra”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, Itaú BBA, Santander, UBS BB, Bradesco BBI e o Banco BTG, os “Coordenadores”, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão de CRI da Emissora (“CRI DI”, “CRI IPCA I” e “CRI IPCA II”, respectivamente e, conjuntamente, os “CRI”) realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60” e “Oferta”, respectivamente), sendo os CRI





lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries (“**Debêntures**”), para colocação privada, de emissão da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 2482-1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099 (“**Devedora**”) objeto do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, da 30ª (trigésima) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.*” celebrado, em 18 de julho de 2023 (conforme aditado de tempos em tempos, a “**Escritura de Emissão de Debêntures**”), entre a Devedora, o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido) e, na qualidade de interveniente anuente, a Securitizadora, **COMUNICAM**, nesta data, qual seja, 22 de agosto de 2023, por meio deste “*Comunicado ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Comunicado ao Mercado**”), que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no prospecto da Oferta), organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61 e do artigo 62 da Resolução CVM 160, no âmbito da Oferta, tendo sido definido que: **(i)** serão mantidas as 3 (três) séries, sendo emitidos 1.510.835 (um milhão, quinhentos e dez mil, oitocentos e trinta e cinco) CRI no âmbito da Oferta, dos quais: **(1)** 429.340 (quatrocentos e vinte e nove mil e trezentos quarenta) serão CRI DI; **(2)** 557.457 (quinhentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e sete) serão CRI IPCA I; e **(3)** 524.038 (quinhentos e vinte e quatro mil e trinta e oito) serão CRI IPCA II, totalizando o valor de R\$1.510.835.000,00 (um bilhão, quinhentos e dez milhões e oitocentos e trinta e cinco mil reais), sendo o valor total **(1)** dos CRI DI de R\$429.340.000,00 (quatrocentos e vinte e nove milhões, trezentos e quarenta mil reais); **(2)** dos CRI IPCA I de R\$557.457.000,00 (quinhentos e cinquenta e sete milhões e quatrocentos e cinquenta e sete mil reais); e **(3)** dos CRI IPCA II de R\$524.038.000,00 (quinhentos e vinte e quatro milhões, e trinta e oito mil reais), sendo certo, ainda, que a Oferta **(a)** poderia ter sido, mas não foi, aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, e **(b)** foi diminuída em R\$489.165.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove milhões e cento e sessenta e cinco mil reais), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado e o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta foi cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização; **(ii)** sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,0000% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, observado o disposto na Cláusula 4.3 do Termo de Securitização; **(iii)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,2000% (seis inteiros e dois mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, observado o disposto na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização; e **(iv)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,5500% (seis inteiros e cinco mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, observado o disposto na Cláusula 4.5 do Termo de Securitização. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* está sendo divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será também divulgado por meio do Prospecto Definitivo, que será divulgado juntamente com o Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Preliminar, este Comunicado ao Mercado e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3:

EMISSORA: <https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

COORDENADOR LÍDER: www.xpi.com.br (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Rede D'Or - Oferta Pública de Distribuição, em até três séries, da 176ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e assim obter os documentos desejados);

ITAÚ BBA: www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, acessar “Rede D'Or São Luiz S.A.”, posteriormente, na seção “2023” e na subseção “CRI Rede D'Or”, acessar o documento desejado);

SANTANDER: <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI Rede D'Or”, e assim obter os documentos desejados);

UBS BB: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* clicar em “Rede D'Or - 176ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora” e, então, clicar em no documento desejado);

BRADESCO BBI: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “CRI 160 Rede D'Or”, e assim obter o documento desejado);

BANCO BTG: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI REDE D'OR” - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 176ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e selecionar o documento desejado);





SAFRA: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI – Rede D’or 2023”, e então, clicar no documento correspondente);

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria”, selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 18/07/2023 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e

B3: <http://www.b3.com.br> (nesta página, acessar “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securizadora S.A., ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 176 - Séries: 1ª, 2ª e 3ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A.).

O Agente Fiduciário é a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (www.pentagonotrustee.com.br), na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI, no âmbito da Emissão (“**Agente Fiduciário**”).

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS E/OU DA DEVEDORA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM. LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: “Corporativos”, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos; **(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”, das referidas regras e procedimentos; **(iii)** Tipo de Segmento: “Outros”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da saúde (hospitais e clínicas), o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do prospecto preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso iii, item “i”, das referidas regras e procedimentos; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: “Valores Mobiliários representativos de Dívida”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

São Paulo, 22 de agosto de 2023.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



COMUNICADO AO MERCADO

