

AVISO AO MERCADO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA)
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 447

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano

CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 47.548.932/0001-37

Rua Voluntários da Pátria, nº 138, bloco 1, loja 201, Botafogo

CEP 22270-010, Rio de Janeiro - RJ

COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

no montante total de

R\$ 330.000.000,00

(trezentos e trinta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: BRRBRACRIX88

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: BRRBRACRIX96

Classificação Preliminar de Risco dos CRI feita pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: "AAA(bra)"**

**Esta classificação foi realizada em 26 de agosto de 2025, estando as características deste papel sujeita a alterações.*

Classificação Preliminar de Risco dos CRI feita pela Standard & Poor's Ratings Do Brasil Ltda.: "brAAA"**

**Esta classificação foi realizada em 26 de agosto de 2025, estando as características deste papel sujeita a alterações.*

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), 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 sede 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 sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicar, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), que foi protocolado na presente data, perante a CVM, o requerimento de pedido de registro, sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27 e seguintes, da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de 330.000 (trezentos e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 2 (duas) séries ("**CRI IPCA I**" e "**CRI IPCA II**"), da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da Securitizadora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de setembro de 2025, o montante total de R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e a Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**" e "**Oferta**", respectivamente), nos termos do "**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.**" ("**Termo de Securitização**") celebrado entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 26 de agosto de 2025, e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado.



Os CRI serão lastreados em 2 (duas) cédulas de crédito imobiliárias (“CCI”) emitidas pela **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, nº 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.862.614/0001-04 (“**Cedente**”) para representar os créditos imobiliários devidos pela **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, nº 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22270-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932/0001-37 (“**Devedora**”), em decorrência de aquisição, pela Devedora, de Imóvel (conforme definido no Prospecto Preliminar) de propriedade da Cedente, nos termos e condições da Escritura de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Preliminar), que contou com garantia fidejussória outorgada pela **REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39 (“**Fiadora**”).

As CCI representativas dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Prospecto Preliminar) foram cedidas pela Cedente à Securitizadora nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 26 de agosto de 2025 (“**Contrato de Cessão**”), sendo certo que, a Securitizadora vinculou às CCI aos CRI em momento subsequente a cessão. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

A emissão dos CRI será realizada em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). A Oferta é destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”, respectivamente).

Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A (conforme definido no Prospecto Preliminar), conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e conseqüentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, conseqüentemente, o valor a ser alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e do valor total alocado em cada CCI; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas na Escritura de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Preliminar) em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI (“**Procedimento de Bookbuilding**”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Compra e Venda, à Escritura de Emissão de CCI e ao Contrato de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Cedente, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pela Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder da Oferta, e poderá contar com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, no segmento de Balcão, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido no Prospecto Preliminar) (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para os Investidores, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: **(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) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do referido Anexo Complementar IX; **(iii)** Tipo de Segmento: “Outros”, considerando que o Imóvel objeto da Escritura de Compra e Venda é, um hospital, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, 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 DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública, no Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentesima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D’Or São Luiz S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentesima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D’Or São Luiz S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso 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**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Rede D’Or - Oferta Pública de Distribuição da 490ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com Garantia Fidejussória da Rede D’Or São Luiz S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

• **SECURITIZADORA**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela “Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 490ª Emissão da Opea” e em seguida localizar o documento desejado).

• **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” “490ª 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).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme o “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024 e as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, também da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025.

O requerimento de Registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 26 de agosto de 2025.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160	26/08/2025
2.	Divulgação deste Aviso ao Mercado	26/08/2025
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	26/08/2025
4.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	27/08/2025
5.	Início do Período de Reserva	02/09/2025
6.	Encerramento do Período de Reserva	21/09/2025
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/09/2025
8.	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	23/09/2025
9.	Registro da Oferta pela CVM	24/09/2025
10.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	24/09/2025
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	24/09/2025
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	25/09/2025
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Encerramento

⁽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, da Devedora 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 37 do Prospecto Preliminar.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso 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.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

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 AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA 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, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

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.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 29 DE AGOSTO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

A data deste Aviso ao Mercado é 26 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

