

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA DE 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 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

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA I NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/537

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA II NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/538

todos em 24 de setembro de 2025

Classificação Definitiva de Risco dos CRI feita pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: "AAAsf(bra)"

Classificação Definitiva de Risco dos CRI feita pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "brAAA (sf)"

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 endereço 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"), e (1) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (2) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (3) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (4) AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.684.408/0001-95; (5) BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; (6) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (7) BANCO DAYCOVAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; (8) GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; (9) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (10) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (11) ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; (12) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (13) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42; e (14) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98 (os "Participantes Especiais", e quando em conjunto com o Coordenador Líder, às "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público, nesta data, por meio deste Anúncio de Início, comunicar o início da oferta pública de distribuição de 330.000 (trezentos e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 2 (duas) séries



("CRI IPCA I" e "CRI IPCA II", respectivamente, e, em conjunto, "CRI"), sendo (i) 115.114 (cento e quinze mil e cento e quatorze) CRI IPCA I; e (ii) 214.886 (duzentos e quatorze mil e oitocentos e oitenta e seis) CRI IPCA II, todos da 490ª (quadringentesima nonagésima) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), 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), sendo (i) R\$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões e cento e quatorze mil reais) correspondentes aos CRI IPCA I; e (ii) R\$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões e oitocentos e oitenta e seis mil reais) correspondentes aos CRI IPCA II ("Valor Total da Emissão" e "Oferta", respectivamente).

Os CRI são 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 Definitivo) de propriedade da Cedente, nos termos e condições da Escritura de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Definitivo), 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").

Exceto quando especificamente definidos neste "Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentesima Nonagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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." ("Anúncio de Início"), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública, no Rito de Registro Automático de Distribuição dos 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." ("Prospecto Definitivo").

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do "Código de Ofertas Públicas", das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA", "Regras e Procedimentos ANBIMA" e "Regras e Procedimento de Deveres Básicos"), bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta dos CRI foi registrada automaticamente perante a CVM em 24 de setembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/537 para os CRI IPCA I, e sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/538 para os CRI IPCA II.

4. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

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 do Aviso ao Mercado	26/08/2025
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	26/08/2025
4.	Início das Apresentações de Roadshow	27/08/2025
5.	Início do Período de Reserva	02/09/2025
6.	Encerramento do Período de Reserva	21/09/2025
7.	Procedimento de Bookbuilding	22/09/2025
8.	Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding	23/09/2025
9.	Registro da Oferta pela CVM	24/09/2025
10.	Divulgação deste 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 Início

⁽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 Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e utilizados terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do *Prospecto Definitivo*, da “*Lâmina da Oferta Pública, no Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados 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.*” (“*Lâmina da Oferta*”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, 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.opecapital.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 das 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 “Ofertas 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).

- **PARTICIPANTES ESPECIAIS**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

FOI REALIZADO PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, COM RECEBIMENTO DE RESERVAS DOS INVESTIDORES, CONDUZIDO PELO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 61 E 62 DA RESOLUÇÃO CVM 160, DE MODO A DEFINIR A TAXA DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E A ALOCAÇÃO DOS CRI ENTRE AS SÉRIES.

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 DAS CCI REPRESENTATIVAS 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 ANÚNCIO DE INÍCIO, 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 FIADORA E/OU DA DEVEDORA, BEM COMO SOBRE OS CRI DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO 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 DEFINITIVO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ 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.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 02 DE SETEMBRO 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 FIADORA, 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.

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 DESTES PÁPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

A data deste Anúncio de Início é 24 de setembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

PINHEIRO GUIMARÃES



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

