



AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 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 DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

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

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI: BRRBRACRIIING
CÓDIGO ISIN DOS IPCA I: BRRBRACRIIO4
CÓDIGO ISIN DOS IPCA II: BRRBRACRIIP1

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, 6º andar, Conjunto 62, 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"); o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA 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 Olímpia, 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"), vêm a público comunicar, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que foi requerido, em 19 de julho de 2023, perante a CVM, o pedido de registro automático da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais ("CRI") em até 3 (três) séries ("CRI DI", "CRI IPCA I" e "CRI IPCA II", respectivamente) e, quando em conjunto, "CRI", sendo que a quantidade dos CRI será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, inicialmente, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2023, o montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser (i) aumentado em razão do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) reduzido em função da distribuição parcial dos CRI, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que observado o montante mínimo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) CRI ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Os CRI serão destinados a Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos ("Investidores Qualificados"), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b), e 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários ("Oferta"), conforme previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A." ("Termo de Securitização"), celebrado em 18 de julho de 2023, entre a Emissora e 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, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com telefone (21) 3385-4565, website: <https://www.pentagonotrustee.com.br>, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, no âmbito da Emissão ("Agente Fiduciário dos CRI").





Os CRI serão lastreados em direitos creditórios representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries (“**Debêntures**”), para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), 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, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé, 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, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI (“**Devedora**”), nos termos 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.” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), celebrado em 18 de julho de 2023 entre a Devedora, a Emissora e 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, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“**Agente Fiduciário das Debêntures**”).

Adicionalmente, será adotado, no âmbito da Oferta, procedimento de coleta de intenções de investimento (“**Procedimento de Bookbuilding**”), organizado pelos Coordenadores, junto aos Investidores Qualificados para definição **(a)** do número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, poderá ser cancelada; **(b)** do volume final da Emissão dos CRI, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional, e, consequentemente, do volume final das Debêntures; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(d)** da taxa final da Remuneração dos CRI DI, da taxa final da Remuneração dos CRI IPCA I e da taxa final da Remuneração dos CRI IPCA II, e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures DI, da taxa final da remuneração das Debêntures IPCA I e da taxa final da remuneração das Debêntures IPCA II, respectivamente.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Emissora, conforme previamente acordado com os Coordenadores e com a Devedora, a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000.000 (quinhentos mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da oferta (“**Opção de Lote Adicional**”), podendo totalizar até 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil) CRI, correspondente a até R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA⁽⁴⁾

#	Eventos ⁽¹⁾	Data ⁽²⁾
1	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	19 de julho de 2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores do Público-Alvo da Oferta	19 de julho de 2023
3	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	20 de julho de 2023
4	Início do Período de Reserva	26 de julho de 2023
5	Divulgação de Comunicado de Modificação da Oferta e do Novo Prospecto Preliminar	10 de agosto de 2023
6	Início do Período de Desistência	11 de agosto de 2023
7	Encerramento do Período de Desistência	17 de agosto de 2023
8	Encerramento do Período de Reserva	20 de agosto de 2023
9	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21 de agosto de 2023
10	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22 de agosto de 2023
11	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	23 de agosto de 2023
12	Data de Liquidação Financeira dos CRI	24 de agosto de 2023
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ⁽³⁾	19 de fevereiro de 2024

⁽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 dos Coordenadores. 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 dos Coordenadores, 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” do Prospecto Preliminar.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Aviso 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.” (“Aviso ao Mercado”) que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no 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 AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta nos endereços e nos websites da Emissora e dos Coordenadores abaixo:

EMISSORA: <https://www.opeacapital.com/emissoes/> (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 documento 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);

BRDESCO BBI: <https://www.brdescobbi.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 os 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 DOR” - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 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 “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora 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”);

B3: <http://www.b3.com.br> (neste 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 Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras 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 Securitizadora S.A.).

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 DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 19 de julho de 2023



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.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



AVISO AO MERCADO

