



# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DAS 508ª e 509ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

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

Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000 - São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

**R\$ 1.140.501.000,00**

(Um bilhão, cento e quarenta milhões, quinhentos e um mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: Nº BRRBRACRIBX0

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: Nº BRRBRACRIBY8

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) PRELIMINAR PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AAA(exp)sf(bra)"\*

\*Esta classificação foi realizada em 26 de abril de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, e registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 18.406 ("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, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME 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 escritório 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, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA") e o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safra") e, quando em conjunto com o Itaú BBA e com o Coordenador Líder, os "Coordenadores", no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 508ª e 509ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora ("CRI IPCA I" e "CRI IPCA II", respectivamente e, conjuntamente, os "CRI") realizada em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, ("Oferta", respectivamente), sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) 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/ME sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.003180999 ("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 22ª (vigésima segunda) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado, em 20 de abril de 2022, entre a Devedora, o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido) e, na qualidade de interveniente anuente, a Securitizadora, COMUNICAM, nesta data, qual seja, 25 de maio de 2022, que foi realizado o Procedimento de Bookbuilding, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, no âmbito da Oferta, tendo sido definido que: (i) serão emitidas duas séries, com o consequente cancelamento da 500ª série; (ii) serão emitidos 1.140.501 (um milhão, cento e quarenta mil, quinhentos e um) CRI no âmbito da Oferta, dos quais: 798.634 (setecentos e noventa e oito mil, seiscentos e trinta e quatro) serão CRI IPCA I e 341.867 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e sete) serão CRI IPCA II, totalizando o valor de R\$ 1.140.501.000,00 (um bilhão, cento e quarenta milhões, quinhentos e um mil reais), sendo o valor total dos CRI IPCA I de R\$ 798.634.000,00 (setecentos e noventa e oito milhões, e seiscentos e trinta e quatro mil reais) e valor total dos CRI IPCA II de R\$ 341.867.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões, oitocentos e sessenta e sete mil reais), sendo certo que o valor inicial, correspondente a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) foi aumentado





em 14,05% (catorze inteiros e cinco centésimos por cento), ou seja, em 140.501 (cento e quarenta mil, quinhentos e um) CRI, em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional; **(iii)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,8300% (cinco inteiros e oito mil e trezentos décimos de milésimos) 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; **(iv)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,0100% (seis inteiros cem décimos de milésimos) 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 4.5.1 do Termo de Securitização; e **(v)** que o Prospecto Preliminar, conforme abaixo definido, será ajustado de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* está sendo divulgado nos mesmos termos do Anúncio de Início e do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”).

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 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ([www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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@pentagonotruster.com.br](mailto:assembleias@pentagonotruster.com.br).

Para os fins da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, as informações acerca dos outros serviços prestados pelo Agente Fiduciário à Emissora podem ser encontradas no Anexo XI do Termo de Securitização e na seção “Agente Fiduciário” do Prospecto Preliminar.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR E A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES “DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

As informações incluídas no Prospecto Preliminar estão sob análise por parte da CVM, e, portanto, o mesmo está sujeito a complementação e correção.

O Prospecto Definitivo estará à disposição dos Investidores nos endereços indicados no Anúncio de Início após o registro da Oferta pela CVM.

**“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.”**

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021, 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 “B”, 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 DE DEBÊNTURES, 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, 25 de maio de 2022



Coordenadores



**Safra**

Investment  
Bank



COMUNICADO AO MERCADO

