



# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DAS 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES DA 83ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, 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\$ 400.000.000,00**

(quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: Nº BRRBRACRIF64

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: Nº BRRBRACRIF72

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: Nº BRRBRACRIF80

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: Nº BRRBRACRIF98

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

\*Esta classificação foi realizada em 14 de novembro 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") e 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, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores", no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão de CRI da Emissora ("CRI DI I", "CRI DI II", "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 ("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 4 (quatro) 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 35.3.00318099 ("Devedora") objeto do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (vigésima sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A." (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado, em 14 de novembro de 2022, entre a Devedora, o Agente





Fiduciário (conforme abaixo definido) e, na qualidade de interveniente anuente, a Securitizadora, COMUNICAM, nesta data, qual seja, 30 de novembro de 2022, por meio deste comunicado (“**Comunicado ao Mercado**”) 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 mantidas as 4 (quatro) séries, sendo emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI no âmbito da oferta, dos quais: **(1)** 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) serão CRI DI I; **(2)** 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentos e vinte e três) serão CRI DI II; **(3)** 82.487 (oitenta e dois mil e quatrocentos e oitenta e sete) serão CRI IPCA I; e **(4)** 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) serão CRI IPCA II, totalizando o valor de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo o valor total **(1)** dos CRI DI I de R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões e cento e oitenta e seis mil reais); **(2)** dos CRI DI II de R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões e trezentos e vinte e três mil reais); **(3)** dos CRI IPCA I de R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais); e **(4)** dos CRI IPCA II de R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais), sendo certo, ainda, que não foi exercida de Opção de Lote Adicional, observado que a oferta base correspondente a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) de CRI foi diminuída, tendo sido observado o Montante Mínimo da Emissão, correspondente a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais); **(ii)** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos 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 4.3 do Termo de Securitização; **(iii)** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% (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, observado o disposto na Cláusula 4.3 do Termo de Securitização; **(iv)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos 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; **(v)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,9354% (seis inteiros, nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos 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; e **(vi)** 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 ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”), o qual poderá ser obtido nos seguintes *websites*:

#### EMISSORA

##### OPEA SECURITIZADORA S.A.

[www.opecapital.com](http://www.opecapital.com) (neste *website*, acessar a aba “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 83ª Emissão da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados);

##### XP INVESTIMENTOS

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar a aba “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Rede D’Or - Oferta Pública de Distribuição das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

##### ITAÚ BBA

[www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/](http://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/) (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “Rede D’Or São Luiz S.A.” depois clicar em “2022” e em seguida “CRI REDE D’OR – Nov.2022”, e depois no link no qual será disponibilizado o Prospecto Preliminar da Oferta);

##### B3

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/) (neste *website*, acessar em “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: 83 – Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª”. 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, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.); e

##### CVM

[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em Informações de CRI e CRA (Fundos.NET). Na página do Fundos.NET, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Opea Securitizadora S.A.” ou “RB Capital Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “1” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

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/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ([www.pentagonotrustee.com.br](http://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 contactado 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](mailto:assembleias@pentagonotrustee.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 X do Termo de Securitização e no Anexo X 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 PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

São Paulo, 30 de novembro de 2022.



#### Coordenadores

