



## COMUNICADO AO MERCADO

### MODIFICAÇÃO DE 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.

Nos termos do disposto no artigo 67, parágrafo 2º, e no artigo 69 da Resolução nº 160 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, 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 ACESSORIA 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 Nova Conceição, 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"), COMUNICAM nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 a ALTERAÇÃO do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Rede D'or São Luiz S.A." ("Prospecto Preliminar", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), disponibilizado ao público em 24 de julho de 2023, apenas e tão somente para (i) realizar os ajustes necessários de forma a refletir, na seção "Informações sobre a





Devedora ou Coobrigados”, na página 107 do Prospecto Preliminar, o resultado da divulgação, em 9 de agosto de 2023, pela Devedora, de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, as quais se encontram incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar; **(ii)** alterar a seção “Fatores de Risco da Oferta, item “Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora”, na página 34 do Prospecto Preliminar, para refletir, também, o resultado da divulgação, em 9 de agosto de 2023, pela Devedora de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2023; **(iii)** alterar a seção “Documentos Incorporados a este Prospecto Preliminar por Referência ou como Anexos”, na página 133 do Prospecto Preliminar para refletir também o resultado da divulgação, em 9 de agosto de 2023, pela Devedora de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2023; **(iv)** alterar a seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, item “Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais”, na página 135 do Prospecto Preliminar, para refletir, também, o resultado da divulgação, em 9 de agosto de 2023, pela Devedora de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2023; e **(v)** alterar a seção “Outros Documentos e Informações”, na página 140 do Prospecto Preliminar, para refletir, também, o resultado da divulgação, em 9 de agosto de 2023, pela Devedora de suas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2023.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado (conforme abaixo definido), e conforme já havia sido previsto no Prospecto Preliminar divulgado em 24 de julho de 2023, para que informem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação deste Comunicado ao Mercado, isto é, de 11 de agosto de 2023 a 17 de agosto de 2023 (“**Período de Desistência**”), eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou seu Pedido de Reserva (por meio de correio eletrônico ou correspondência física enviada ao endereço respectivo da Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em **NÃO** revogar sua aceitação. Se o Investidor, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Comunicado ao Mercado de Modificação 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.” (“Comunicado 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 COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

## PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

O novo Prospecto Preliminar, este Comunicado ao Mercado e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3:

**EMISSORA:** <https://app.opecapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (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](http://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 documentos desejados);

**ITAÚ BBA:** [www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/](http://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);

**BRADESCO BBI:** <https://www.bradescobbi.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 o 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](http://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 “Securizadora” buscar “Opea Securizadora 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> (nesta 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 Securizadora S.A., ou identificar nas securizadoras 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 Securizadora 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 PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

São Paulo, 10 de agosto 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



COMUNICADO AO MERCADO

