



# ANÚNCIO DE INÍCIO

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, 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 - CNPJ/ME nº 06.047.087/0001-39

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

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: nº BRRBRACRIBX0

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: nº BRRBRACRIBY8

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AAAsf(bra) "\*\*

\*Esta classificação foi realizada em 27 de maio de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA I FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 13 DE JUNHO DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2022/019.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA II FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 13 DE JUNHO DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2022/020.

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("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"), 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 ("Banco Safra" e, quando em conjunto com o Itaú BBA e com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") e MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., SENSO CORRETORA DE CÂMBIO DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA., BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BANCO BTG PACTUAL S.A., OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BANCO BRADESCO S.A., CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., BANCO C6 S.A., GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, BANCO DAYCOVAL S.A., UBS BRAZIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., CA INDOSUEZ WEALTH (BRAZIL) S.A. e BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., ("Participantes Especiais" e, quando referidos em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, nos termos do artigo 53 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), o início da distribuição pública de 1.140.501 (um milhão, cento e quarenta mil, quinhentos e um) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais ("CRI"), em 2 (duas) séries ("CRI IPCA I" e "CRI IPCA II", respectivamente) sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI para cada série foi definida conforme o Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), para distribuição pública, das 508ª e 509ª séries da 1ª emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no 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 CVM sob o nº 18.406 ("Emissora" ou "Securitizedora"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de ("Valor Total da Emissão"):

## R\$ 1.140.501.000,00

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

A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60" e "Oferta", respectivamente).





Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora 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 de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 508ª e 509ª séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

## 1. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO E TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**1.1. Autorizações Societárias:** **1.1.1.** A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas por deliberação do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 16 de março de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 24 de março de 2022, sob o nº 156.790/22-1, e publicada no jornal “Valor Econômico” (“Valor”) em 1º de abril de 2022, com divulgação simultânea da íntegra no *website* do jornal e da Emissora, acompanhado da respectiva certificação digital da autenticidade emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social.

**1.1.2.** A emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Prospecto Definitivo) de que a **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**”) seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 20 de abril de 2022. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 20 de abril de 2022 foi arquivada na JUCESP sob o nº 209.573/22-3, em 03 de maio de 2022, e foi publicada no jornal “Diário Comercial” em 05 de maio de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

**1.2. Termo de Securitização:** **1.2.1.** A Emissão é regulada pelo “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 27 de maio de 2022 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, com telefone (21) 3385-4565, site: <https://www.pentagonotrustee.com.br>, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, no âmbito da Emissão (“**Agente Fiduciário**”).

**1.2.1.** Para os fins do artigo 6º, parágrafos 2º e 3º, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”), as informações acerca dos outros serviços prestados pelo Agente Fiduciário à Emissora podem ser encontradas no Anexo X do Termo de Securitização e na seção “Agente Fiduciário” do Prospecto Definitivo.

**PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO “AGENTE FIDUCIÁRIO” DO PROSPECTO DEFINITIVO E NO ANEXO X DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

## 2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

**2.1.** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em 2 (duas) séries, para distribuição privada de emissão da Devedora (“**Debêntures**”) objeto do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em 2 (Duas) Séries, da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.*”, celebrado, em 20 de abril de 2022, conforme aditada em 27 de maio de 2022 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**” e “**Primeiro Aditamento**”, respectivamente) entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures foi inscrita na JUCESP sob o nº ED004548-2/000, em 03 de maio de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações. O Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão foi registrado perante a JUCESP em 06 de junho de 2022, sob o nº AD004548-2/001 e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.1.1.** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, devidos pela Devedora, os quais são oriundos de 1.140.501 (um milhão, cento e quarenta mil, quinhentas e uma) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja 25 de abril de 2022 (“**Data de Emissão das Debêntures**”), o valor total de R\$ 1.140.501.000,00 (um bilhão, cento e quarenta milhões, quinhentos e um mil reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios devidos pela Devedora (“**Créditos Imobiliários**”), decorrentes da totalidade das Debêntures de emissão da Devedora.

**2.1.2.** Os Créditos Imobiliários são representados por 2 (duas) cédulas de crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”) emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária em 2 (Duas) Séries sob a Forma Escritural*” celebrado em 27 de maio de 2022 entre a Emissora e o a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Custodiante**”).

**2.2. Composição dos Patrimônios Separados:** (i) os patrimônios únicos e indivisíveis em relação aos CRI para os CRI IPCA I e os CRI IPCA II (“**Patrimônios Separados dos CRI**”), são compostos pelos Créditos dos Patrimônios Separados dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em decorrência da instituição dos Regimes Fiduciários dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Os Patrimônios Separados não se confundem com o patrimônio comum da Emissora, e destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.

**2.3.** As demais características gerais dos Créditos Imobiliários e das Debêntures se encontram descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”).





### 3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

**3.1.** Foram emitidos 1.140.501 (um milhão, cento e quarenta mil, quinhentos e um) CRI, sendo 798.634 (setecentos e noventa e oito mil, seiscentos e trinta e quatro) CRI IPCA I e 341.867 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e sete) CRI IPCA II, observado, que a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi aumentada mediante exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme a seguir definida). A Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em 14,05% (catorze inteiros e cinco centésimos por cento) do valor inicialmente ofertado, ou seja, em 140.501 (cento e quarenta mil, quinhentos e um) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Opção de Lote Adicional**”).

**3.2. Distribuição Parcial:** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**3.3. Valor Nominal Unitário:** Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

**3.4. Número da Série e da Emissão:** A presente Emissão corresponde as 508ª e 509ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora.

**3.5. Valor Total da Emissão:** O Valor Total da Emissão é de R\$ 1.140.501.000,00 (um bilhão, cento e quarenta milhões, quinhentos e um mil reais), sendo R\$ 798.634.000,00 (setecentos e noventa e oito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil reais) correspondente aos CRI IPCA I, e R\$ 341.867.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões, oitocentos e sessenta e sete mil reais) correspondente aos CRI IPCA II, observado que foi exercida parcialmente a Opção de Lote Adicional.

**3.6. Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI:** Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“**B3**”), e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador (conforme definido no Prospecto Definitivo) aos titulares dos CRI (“**Titulares dos CRI**”).

**3.7. Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I:** Os CRI IPCA I terão prazo de vencimento de 2.608 (dois mil, seiscentos e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

**3.8. Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II:** Os CRI IPCA II terão prazo de vencimento de 3.704 (três mil, setecentos e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

**3.9. Preço de Integralização:** O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme aplicável (“**Preço de Integralização**”), observado o Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(b)** alteração no IPCA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

**3.10. Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(i)** nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; e **(ii)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(b)** alteração no IPCA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

**3.11. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3.

**3.12. Forma de Distribuição dos CRI:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 500ª, 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado em 20 de abril de 2022, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme com relação ao montante total inicial da Oferta, qual seja, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), enquanto a distribuição pública dos CRI oriundos de exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e demais disposições regulamentares aplicáveis.

**3.12.1.** Anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, os Coordenadores disponibilizaram ao público o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e, em conjunto com o Prospecto Definitivo, “**Prospectos**”, precedido de divulgação do “*Aviso ao Mercado da Oferta de Distribuição Pública das 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 (“**Aviso ao Mercado**”). A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes da Oferta realizaram o procedimento de coleta de intenções de investimentos perante os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas), no âmbito da Oferta,





com recebimento de reservas, por meio de recebimento de pedidos de reserva (“**Pedidos de Reserva**”) ou intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, coordenado pelos Coordenadores, conforme procedimentos previstos no Prospecto Definitivo (“**Procedimento de Bookbuilding**”). Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram o Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da Remuneração dos CRI foram os seguintes: **(i)** foram estabelecidas taxas máximas para a Remuneração dos CRI, no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; **(ii)** no âmbito da Oferta, os Investidores puderam indicar, na respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, um percentual mínimo de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas como teto; e **(iii)** foram atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir as taxas finais definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, que foram as taxas fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.

**3.12.2.** Os Investidores participaram do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva ou intenções de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, realizada no Período de Reserva, sendo que tais Pedidos de Reserva e intenções de investimento foram apresentados a uma das Instituições Participantes da Oferta, de acordo com o procedimento descrito no Contrato de Distribuição do Prospecto Definitivo da Oferta, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Para fins da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), conforme em vigor, o pedido de reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os investidores pessoas físicas que participaram da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizaram suas intenções de investimento por meio de Período de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

**3.12.3.** O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado à satisfação, até a data da concessão do Registro da Oferta pela CVM, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso ela já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

**3.12.4.** Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 400. Caso, por qualquer motivo, não haja o exercício da garantia firme em decorrência do não atendimento a qualquer das condições precedentes, tal fato se configurará como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

**3.12.5.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta tem início após **(i)** o registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

**3.12.6.** Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de resilição voluntária ou resilição involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a resilição voluntária ou resilição involuntária, conforme o caso, caso haja aprovação da CVM do pleito da revogação.

**3.12.7. Não foi:** **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

**3.13. Procedimentos da Oferta:** Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI **(i)** realizaram a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o período que se iniciou em 03 de maio de 2022 (inclusive) e se encerrou em 13 de maio de 2022 (inclusive) (“**Período de Reserva**”), mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou **(ii)** apresentaram aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

**3.13.1.** Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos foram efetuados pelos Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nas alíneas (i), (iii) e (iv) abaixo: **(i)** cada um dos Investidores interessados em subscrever os CRI (incluindo Pessoas Vinculadas) efetuou Pedido de Reserva perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva, ou apresentou a qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta sua intenção de investimento, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber; **(ii)** no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, puderam indicar um percentual mínimo da Remuneração dos CRI IPCA I e da Remuneração dos CRI IPCA II, observada a taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI IPCA I e a taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI IPCA II, respectivamente sendo o atingimento do percentual mínimo da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II condição de eficácia do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento e de aceitação da Oferta por referidos Investidores. Recomendou-se aos Investidores que entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido; **(iii)** observado o item (ii) acima, a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva do Investidor foi cancelada caso o percentual mínimo referente à Remuneração dos CRI IPCA I e/ou à Remuneração dos CRI IPCA II por ele indicado fosse superior ao percentual da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; **(iv)** como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação; **(v)** como o total de CRI objeto de intenções de investimento e de Pedidos de Reserva não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii) acima, foi superior ao montante inicial da Oferta, não foram integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento admitidas e foram canceladas em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta; **(vi)** como o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores excedeu o Valor Total da Emissão, não foram atendidos os Pedidos de Reserva e atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir as taxas definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento dos CRI admitidas que indicaram as taxas





definidas no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores, pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI; **(vii)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva informou aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile **(a)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e **(b)** o horário limite da data de liquidação que cada Investidor deveria pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3; **(viii)** as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor desistir da intenção de investimento ou do Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento e do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento ou do respectivo Pedido de Reserva; e **(ix)** as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais. O Prospecto Definitivo foi devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI PERANTE PESSOAS VINCULADAS, CONSULTAR O ITEM “DISTRIBUIÇÃO DOS CRI” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.14. Prazo Máximo de Colocação:** O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação deste Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do “Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro.

**3.15. Público-Alvo da Oferta:** Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definido no artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”).

**3.16. Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas:** Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*. Como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) a quantidade dos CRI inicialmente ofertada, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar em especial as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” item “A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI” nas páginas 145 e 146 do Prospecto Definitivo.

**3.16.1. São consideradas “Pessoas Vinculadas” (i)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas Controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PÔDE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI”, DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.17. Atualização Monetária dos CRI IPCA I:** O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I”).

**3.18. Atualização Monetária dos CRI IPCA II:** O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II”) e, quando em conjunto com o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, “Valor Nominal Unitário Atualizado”).





**3.19. Remuneração dos CRI IPCA I:** 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 por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“Remuneração dos CRI IPCA I”), calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

**3.20. Remuneração dos CRI IPCA II:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,0100% (seis inteiros e cem décimos de milésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“Remuneração dos CRI IPCA II”), calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

**3.21. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização.

**3.22. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA II, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização.

**3.23. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI IPCA I.

**3.24. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas iguais, anualmente, a partir do 96º mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, sendo a primeira em 15 de junho de 2030, a segunda em 15 de junho de 2031, e a terceira na Data de Vencimento dos CRI IPCA II.

**3.25. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total:** Nos termos e prazo previstos na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.19 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

**3.26. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Total por alteração de Tributos:** Nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, ao Agente Fiduciário das Debêntures, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da proposta para o resgate, informando **(a)** a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado da totalidade das Debêntures. Será permitido o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries das Debêntures, com o conseqüente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o conseqüente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

**3.27. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série, com o conseqüente cancelamento referidas Debêntures, conforme o caso, que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures e no Prospecto. Neste caso, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de uma determinada série, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 10 do Termo de Securitização.

**3.28. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

**3.29. Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.29.1 e 7.29.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

**3.29.1. Vencimento Antecipado Automático:** Ocorrendo qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.29.1 e 7.29.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização (“Eventos de Inadimplemento”), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**3.29.2. Vencimento Antecipado Não Automático:** Na ocorrência de qualquer das hipóteses de Eventos de Inadimplemento não sanados dentro dos prazos de cura previstos na Cláusula 7.29 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos do Termo de Securitização para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 10.2.4 do Termo de Securitização.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, FAVOR VERIFICAR O ITEM “VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” E “FATORES DE RISCO”, ITEM “RISCO DE VENCIMENTO ANTECIPADO OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**





**3.30. Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração dos Patrimônios Separados e promover a liquidação dos Patrimônios Separados, na hipótese de a Assembleia Geral, realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados**”): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS, FAVOR VERIFICAR O ITEM “EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.31. Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto no item (xxiv) da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxvi) da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização.

**3.32. Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.32.1.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures IPCA I e a Emissão das Debêntures IPCA II serão destinados, pela Devedora, (i) (a) até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, qual seja, 15 de junho de 2029, no caso da Emissão das Debêntures IPCA I; e (b) até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, qual seja, 15 de junho de 2032, no caso da Emissão das Debêntures IPCA II; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas subsidiárias em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures (“**Subsidiárias**”), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário das Debêntures referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, ou a Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, (A) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas Subsidiárias, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo IX do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Destinação**”); e/ou (B) reembolso de gastos, custos e despesas já incorridos pela Devedora ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 25 de abril de 2020 até 25 de abril de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo IX do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Reembolso**”) e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “**Empreendimentos Lastro**”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo IX do Termo de Securitização, respectivamente.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” VEJA A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.33. Regimes Fiduciários:** Na forma do artigo 24º da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor (“**Medida Provisória 1.103**”), ou do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor e aplicável a Emissora instituiu os Regimes Fiduciários sobre os Créditos dos Patrimônios Separados, com a conseqüente constituição dos Patrimônios Separados

**3.34. Garantia:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

**3.35. Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**3.36. Locais de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, nas Contas dos Patrimônios Separados, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**3.37. Publicidade:** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3.

**3.37.1.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais, conforme abaixo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

**3.37.2.** Adicionalmente, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação no jornal “Valor Econômico - ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.

**3.37.3.** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.





**3.37.4.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

**3.38. Modificação da Oferta:** Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

**3.38.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400:** (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, os investidores 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, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor 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.

**3.39. Suspensão da Oferta: Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM:** (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o 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.

**3.40. Cancelamento ou Revogação da Oferta:** Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

**3.40.1.** Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor 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 do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

**3.41. Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI:** Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início, serão instituídos regimes fiduciários sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Contas do Patrimônios Separados, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI em circulação corresponderá um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

**3.42. Classificação de Risco:** A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Fitch”) para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Fitch Ratings atribuiu o *rating* definitivo “AAAsf(bra)” aos CRI. O serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco deverá existir por toda a vigência dos CRI, não podendo ser interrompido, conforme previsto no Termo de Securitização. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI; e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, todos nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <http://www.opecapital.com> (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 508ª e 509ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**3.42.1.** A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º da Resolução CVM 60.

**3.43. Fatores de Risco:** Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 143 a 189 do Prospecto Definitivo.

**3.44. Declaração de Inadequação de Investimento:** O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (saúde).





## 4. CRONOGRAMA TENTATIVO

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

	Evento <sup>(3)</sup>	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/03/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	26/04/2022
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	26/04/2022
4	Início do <i>Roadshow</i>	27/04/2022
5	Início do Período de Reserva	03/05/2022
6	Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	17/05/2022
7	Início Período de Desistência	18/05/2022
8	Encerramento Período de Desistência	24/05/2022
9	Encerramento do Período de Reserva	24/05/2022
10	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/05/2022
11	Registro da Oferta pela CVM	13/06/2022
12	Divulgação do Anúncio de Início	14/06/2022
13	Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/06/2022
14	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	15/06/2022
15	Data da Liquidação Financeira dos CRI	15/06/2022
16	Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/06/2022
17	Data de Início da Negociação dos CRI na B3	20/06/2022

<sup>(1)</sup> 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 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 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> 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, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" do Prospecto Definitivo.

<sup>(3)</sup> 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 Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início.

## 5. OS INTERESSADOS EM ADQUIRIR CRI PODERÃO CONTATAR OS COORDENADORES NOS ENDEREÇOS ABAIXO INDICADOS

(i) **Coordenadores**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar, CEP 04551-065, São Paulo - SP

**At.:** Departamento de Mercado de Capitais

**Tel.:** +55 (11) 4871- 4448

**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br)/ [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

**Website:** <https://www.xpi.com.br>

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Rede D'Or - Oferta Pública de Distribuição das 508ª e 509ª Séries da Opea Securitizadora S.A." e então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou no documento desejado).

**Link para acesso direto a este Anúncio de Início:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Rede D'Or Oferta Pública de Distribuição das 508ª e 509ª Séries da Opea Securitizadora S.A." e então, clicar em "Anúncio de Início" ou no documento desejado).





**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-32, São Paulo - SP

**At.:** Acaua Uchoa Azevedo Barbosa

**Tel.:** +55 11 3708-8539

**E-mail:** [acaua.barbosa@itaubba.com](mailto:acaua.barbosa@itaubba.com) / [IBBA-FixedIncomeCIB1@itaubba.com](mailto:IBBA-FixedIncomeCIB1@itaubba.com)

**Website:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/>

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:**

**Website:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em Rede D'Or São Luiz S.A. depois em "2022" e em seguida "CRI REDE D'OR", e depois no link no qual será disponibilizado o Prospecto Definitivo da Oferta);

**Link para acesso direto a este Anúncio de Início:**

**Website:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em Rede D'Or São Luiz S.A. depois em "2022" e em seguida "CRI REDE D'OR", e depois no link no qual será disponibilizado o Anúncio de Início da Oferta);

**BANCO SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, São Paulo - SP

**At.:** Tarso Tietê

**Tel.:** 11 3175-9684

**E-mail:** [tarso.tiete@safra.com.br](mailto:tarso.tiete@safra.com.br)

**Website:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* clicar em "CRI - Rede D'Or 2022", e depois selecionar "Prospecto Definitivo").

Link para acesso direto a este Anúncio de Início: [www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm](https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm) (neste *website* clicar em "CRI - Rede D'Or 2022", e depois selecionar "Anúncio de Início").

**(ii) Emissora**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

**At.:** Flávia Palacios

**Fax:** (11) 3127-2700

**Telefone:** (11) 3127-2708

**E-mail:** [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** <https://www.opeacapital.com> (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão das 508ª e 509ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados).

**Link para acesso direto ao Anúncio de Início:** <https://www.opeacapital.com> (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão das 508ª e 509ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados).

**(iii) B3**

Alameda Xingu, nº 350, 1º andar, Alphaville, CEP 06455-030, Barueri - SP; ou

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [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: 1ª - Séries: 508ª e 509ª Séries". 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 Definitivo de Distribuição Pública das 500ª, 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

**Link para acesso direto ao Anúncio de Início:** [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: 1 - Séries: 508ª e 509ª Séries". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública das 500ª, 508ª e 509ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).





(iv) **CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [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 digitar "500", "508" ou "509" no campo "Nome do Certificado", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

**Link para acesso direto ao Anúncio de Início:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, em "Principais Consultas", clicar em "Pesquisa de Dados", 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 digitar "500", "508" ou "509" no campo "Nome do Certificado", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Data do Início da Oferta: A partir da data da divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 14 de junho de 2022.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**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.**

**O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO E A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DO PROSPECTO DEFINITIVO, 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 DEFINITIVO.**

**O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO", CONFORME CONSTA DO PROSPECTO.**

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

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 DEFINITIVO, 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 DEFINITIVO, 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, 14 de junho de 2022



Coordenadores



ANÚNCIO DE INÍCIO

