ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 272ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 61, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.

CNPJ nº 17.765.891/0001-70

Rua Rodrigo de Brito, nº 13, Botafogo, CEP 22280-100, Rio de Janeiro – RJ

Perfazendo o montante total de

R$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRRBRADBS0G5
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRRBRADBS0H3
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: BRRBRADBS0I1

REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI DA 1ª SÉRIE, DOS CRI DA 2ª SÉRIE E DOS CRI DA 3ª SÉRIE NA CVM SOB OS NÚMEROS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/219, CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/220 e, CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/221 RESPECTIVAMENTE, EM 08 DE ABRIL DE 2024

Classificação de risco definitiva da emissão dos CRI realizada pela
Fitch Ratings.: "AA-sf(bra)" *.

**Esta classificação foi realizada em 08 de abril de 2024, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), 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 endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Itaim Bibi, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o n° 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**");

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 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander"); e o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Santander, "Coordenadores"), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), que foi registrada na CVM, em 08 de abril de 2024, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) emissão da Emissora, em 3 (três) séries, da Emissora, ("CRI"), com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de março de 2024 ("Data de Emissão"), de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), sendo (i) 68.954 (sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e quatro) correspondentes ao CRI da 1ª Série; (ii) 104.436 (cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e seis) correspondentes ao CRI da 2ª Série; e (iii) 326.610 (trezentos e vinte e seis mil, seiscentos e dez) correspondentes ao CRI da 3ª Série, perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2024, o valor total de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), com a Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Oferta" e "Resolução CVM 60", respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta. O público-alvo é composto exclusivamente por investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, para colocação privada do GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Rodrigo de Brito, nº 13, Botafogo, CEP 22280-100, inscrita no CNPJ sob o nº 17.765.891/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33300306757 ("Devedora"), nos termos e condições previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, do Grupo Salta Educação S.A."*, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 22 de março de 2024, conforme aditado em 08 de abril de 2024 ("Escritura de Emissão" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), representados integralmente por cédulas de crédito imobiliário ("CCI") emitidas, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, conforme o *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural"* celebrado, em 22 de março de 2024 entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante e agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), conforme aditado em 08 de abril de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste "*Anúncio de Início de Distribuição Pública da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Grupo Salta Educação S.A."* ("Anúncio de Início") os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Grupo Salta Educação S.A.*", celebrado em 22 de março de 2024 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado em 08 de abril de 2024 ("Termo de Securitização").

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 08 de abril de 2024:

CRI DA 1ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/219

CRI DA 2ª SÉRIE: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/220

CRI DA 3ª SÉRIE: CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2024/221

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", vigente desde 1º de fevereiro de 2024 ("**Código ANBIMA**"), e do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA", vigente desde 1º de fevereiro de 2024 ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**").

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [3]
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM e Divulgação do Aviso ao Mercado	25/03/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	25/03/2024
3.	Procedimento de *Bookbuilding*	05/04/2024
4.	Comunicado de Resultado de *Bookbuilding*	05/04/2024
5.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início [2] [3]	08/04/2024
6.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	09/04/2024
7.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento[4]	04/10/2024

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

[2] Data de início do período de distribuição da Oferta.

[3] Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

[4] Este Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) Categoria: "Corporativos", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (ii) Concentração: "Concentrados", uma vez que

mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) Tipo de Segmento: "Outros", uma vez que os recursos serão destinados ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IV ao Termo de Securitização; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida", uma vez que as Debêntures, representadas pelas CCI, darão lastro aos CRI, em virtude da destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, OS COORDENADORES E/OU COM A CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA COMPANHIA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

A data deste Anúncio de Início é 08 de abril de 2024

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

COORDENADOR LÍDER

XP

COORDENADORES

Itaú BBA | Santander

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

STOCCHE FORBES ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lefosse