

# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA 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**



**gruposalta**

**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

**OFERTADA PELO**



**BANCO XP S.A.**

CNPJ nº 33.264.668/0001-03

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

**Perfazendo o montante de**

**R\$ 16.034.555,14**

(dezesesseis milhões, trinta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos)

**considerando os Preços de Aquisição apurados no Procedimento de Alocação**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRRBRADBS0G5**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRRBRADBS0H3**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: BRRBRADBS0I1**

**Classificação de Risco (Rating) dos CRI Pela Fitch Ratings.: "AA-sf(bra)"\*\***

\*Esta classificação foi realizada em 08 de abril de 2024, estando as características sujeitas a alterações

## 1 | VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO, IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE, DO EMISSOR E DO COORDENADOR LÍDER E INDICAÇÃO DO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

O **BANCO XP S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 33.264.668/0001-03 ("**Banco XP**" ou "**Ofertante**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**"), no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de 319.774 (trezentos e dezenove mil, setecentos e setenta e quatro) certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro perante a 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 ("**Securizadora**" ou "**Emissora**", "**CRI Objeto da Oferta Secundária**", e "**Oferta Secundária**" respectivamente), destinada a

**GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.**

• **COMUNICADO AO MERCADO** •

investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), estando sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), nos termos da Resolução CVM 160, comunicar que, em 1º de agosto de 2024, foi concluído o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos dos artigos 65 e seguintes da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou lotes máximos, para verificação da demanda pelos CRI Objeto da Oferta Secundária, de forma a **(i)** verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária; e **(ii)** definir a alocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária entre os Investidores, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (“**Procedimento de Alocação**”), sendo também fixados os Preços de Aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária, tendo sido definido o quanto segue:

<b>Valor Total da Oferta Secundária</b>	O valor total da Oferta Secundária é de R\$16.034.555,14 (dezesseis milhões, trinta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos), sendo <b>(i)</b> R\$2.862.827,92 (dois milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos) correspondentes ao CRI 1ª Série; <b>(ii)</b> R\$4.380.797,15 (quatro milhões, trezentos e oitenta mil, setecentos e noventa e sete reais e quinze centavos) correspondentes ao CRI 2ª Série; e <b>(iii)</b> R\$8.790.930,07 (oito milhões, setecentos e noventa mil, novecentos e trinta reais e sete centavos) correspondentes ao CRI 3ª Série.
<b>Quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária:</b>	16.106 (dezesseis mil, cento e seis) CRI, sendo <b>(i)</b> 2.804 (dois mil, oitocentos e quatro) correspondentes ao CRI 1ª Série; <b>(ii)</b> 4.505 (quatro mil, quinhentos e cinco) correspondentes ao CRI 2ª Série; e <b>(iii)</b> 8.797 (oito mil, setecentos e noventa e sete) correspondentes ao CRI 3ª Série, observado que a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária foi reduzida, em virtude do exercício da Distribuição Parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, nos termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160.
<b>Preço de Aquisição dos CRI 1ª Série:</b>	R\$1.020,98 (mil e vinte reais e noventa e oito centavos) (“ <b>Preço de Aquisição dos CRI 1ª Série</b> ”), apurado na data do Procedimento de Alocação, qual seja, 1º de agosto de 2024.
<b>Preço de Aquisição dos CRI 2ª Série:</b>	R\$972,43 (novecentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos) (“ <b>Preço de Aquisição dos CRI 2ª Série</b> ”), apurado na data do Procedimento de Alocação, qual seja, 1º de agosto de 2024.
<b>Preço de Aquisição dos CRI 3ª Série:</b>	R\$999,31 (novecentos e noventa e nove reais e trinta e um centavos) (“ <b>Preço de Aquisição dos CRI 3ª Série</b> ”) e, quando em conjunto com o Preço de Aquisição dos CRI 1ª Série e o Preço de Aquisição dos CRI 2ª Série, os “ <b>Preços de Aquisição</b> ”), apurado na data do Procedimento de Alocação, qual seja, 1º de agosto de 2024.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (Três) Séries, da 272ª (Ducentésima Septuagésima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Grupo Salta Educação S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Para mais informações sobre o Procedimento de Alocação, veja a seção “8. Outras Características da Oferta”, na página 99 do Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre o Preço de Aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária, veja o item 2.6 da Seção “2. Principais Características da Oferta dos CRI”, na página 3 do Prospecto Preliminar.

O resultado do Procedimento de Alocação também será divulgado por meio do Anúncio de Início (conforme definido no Prospecto Preliminar), o qual será divulgado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Tendo em vista que não foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária inicialmente ofertada, será permitida a colocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Assim, não há limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

## 2 | LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E À LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do “Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (Três) Séries, da 272ª (Ducentésima Septuagésima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Grupo Salta Educação S.A.” (“**Aviso ao Mercado**”), do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta Secundária, ou informações adicionais sobre a Oferta Secundária deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Ofertante, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e BANCO XP S.A.**  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar em “CRI Grupo Salta - Oferta Pública De Distribuição Secundária De Certificado De Recebíveis Imobiliários Da 272ª (Ducentésima Septuagésima Segunda) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreado Em Créditos Imobiliários Devidos Pelo Grupo Salta Educação S.A.” e, então, localizar no documento desejado).



- **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar no menu do lado esquerdo da tela, “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, selecionar “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”, em “Securizadora” buscar “**Opea Securizadora S.A.**”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e selecionar a data de corte desejada).

- **B3**

<https://www.b3.com.br/> (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, clicar em “Prospectos segmento Cetip UTM” ou “Informações, Periódicas e Eventuais” e localizar o documento desejado).

### 3 | INFORMAÇÕES ADICIONAIS

**OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO PROSPECTO PRELIMINAR.**

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE OS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA A SEREM DISTRIBUÍDOS. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA SECUNDÁRIA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA SECUNDÁRIA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA E À OFERTA SECUNDÁRIA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE AVISO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SECUNDÁRIA.

OS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA SECUNDÁRIA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU À CVM, CONFORME DESCRITO NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A OFERTA SECUNDÁRIA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA 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.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 1º de agosto de 2024.



COORDENADOR LÍDER



DE ACORDO COM O ARTIGO 4º DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** “CORPORATIVO”, UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS QUE ENGLOBALAM TODOS OS SEGMENTOS IMOBILIÁRIOS; **(II) CONCENTRAÇÃO:** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE MAIS DO QUE 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 A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E NO ANEXO VI 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. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

**GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.**

• **COMUNICADO AO MERCADO** •

