

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA 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**



**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 1ª SÉRIE: BRRBRADBS0G5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRADBS0H3

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRADBS0I1

Registro Automático da Oferta Secundária relativa aos CRI 1ª Série na

CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/SEC/2024/003, em 02 de agosto de 2024

Registro Automático da Oferta Secundária relativa aos CRI 2ª Série na

CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/SEC/2024/004, em 02 de agosto de 2024

Registro Automático da Oferta Secundária relativa aos CRI 3ª Série na

CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/SEC/2024/005, em 02 de agosto de 2024

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

**GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.**

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



## 1 | VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO, IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE, DO EMISSOR E DO COORDENADOR

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**"), e ainda as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrito no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("**Ativa Investimentos**"); **CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30 ("**CM Capital**"); **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Itaú Corretora**"); e **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("**RB Investimentos**" em conjunto com a Ativa Investimentos, a CM Capital e a Itaú Corretora, os "**Participantes Especiais**", e em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), vêm a público comunicar, nos termos do artigo 59, inciso II e §3º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), o início do período de distribuição da oferta pública de distribuição secundária de 16.106 (dezesesseis mil, cento e seis) 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 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**" e "**CRI Objeto da Oferta Secundária**", respectivamente), sendo (i) 2.804 (dois mil, oitocentos e quatro) correspondentes ao CRI 1ª Série; (ii) 4.505 (quatro mil, quinhentos e cinco) correspondentes ao CRI 2ª Série; e (iii) 8.797 (oito mil, setecentos e noventa e sete) correspondentes ao CRI 3ª Série ("**Oferta Secundária**"). Observado os termos do Prospecto Definitivo, cada CRI Objeto da Oferta Secundária, será adquirido e liquidado à vista, em moeda corrente nacional, no ato de aquisição, pelo correspondente Preço de Aquisição (conforme definido abaixo), apurado na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), qual seja, 1º de agosto de 2024, conforme a seguir: (i) para os CRI 1ª Série: R\$1.020,98 (mil e vinte reais e noventa e oito centavos) ("**Preço de Aquisição dos CRI 1ª Série**"); (ii) para os CRI 2ª Série: R\$972,43 (novecentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos) ("**Preço de Aquisição dos CRI 2ª Série**"); e (iii) para os CRI 3ª Série: R\$999,31 (novecentos e noventa e nove reais e trinta e um centavos) ("**Preço de Aquisição dos CRI 3ª Série**", e quando em conjunto com o Preço de Aquisição dos CRI 1ª Série e o Preço de Aquisição dos CRI 2ª Série, os "**Preços de Aquisição**"). Considerando os Preços de Aquisição, a Oferta Secundária corresponde a um montante total de R\$16.034.555,14 (dezesesseis milhões, trinta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos), sendo (i) 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; (ii) 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 (iii) R\$8.790.930,07 (oito milhões, setecentos e noventa mil, novecentos e trinta reais e sete centavos) correspondentes ao CRI 3ª Série.

Tendo em vista o regime de colocação em melhores esforços para a totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, os quais são destinados exclusivamente para Investidores Qualificados (conforme definido no Prospecto Definitivo), foi admitida a distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160 ("**Distribuição Parcial**"), observado que, conforme demanda apurada para a colocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária no âmbito do procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado nos termos dos artigos 65 e seguintes da Resolução CVM 160, em 1º de agosto de 2024 ("**Procedimento de Alocação**"), ocorreu a Distribuição Parcial no âmbito da Oferta Secundária, de modo que a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária foi reduzida. O saldo de CRI Objeto da Oferta Secundária não vendido no âmbito da Oferta Secundária permanecerá com o Ofertante.

Os CRI Objeto da Oferta Secundária 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 Emissora 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, conforme aditado em 08 de abril de 2024, entre a Emissora 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**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente).



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

O “Prospecto Definitivo 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 Definitivo**”) e a Lâmina da Oferta Secundária estão disponíveis nos 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** (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 “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora 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 UTVM” ou “Informações, Periódicas e Eventuais” e localizar o documento desejado).

**Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).**

## 3 | RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA SECUNDÁRIA NA CVM

A Oferta Secundária foi objeto de registro na CVM, por meio do rito de registro automático de distribuição, não estando sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”).

## 4 | CRONOGRAMA DA OFERTA SECUNDÁRIA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta Secundária:

	Eventos	Data <sup>(1)</sup>
1.	Requerimento de Registro na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/07/2024
2.	Divulgação do Comunicado ao Mercado Disponibilização de Novo Prospecto Preliminar	16/07/2024
3.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	16/07/2024
4.	Início do Período de Reserva	23/07/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	31/07/2024
6.	Realização do Procedimento de Alocação	01/08/2024
7.	Obtenção do Registro da Oferta Secundária junto à CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/08/2024
8.	Data de Liquidação da Oferta Secundária	05/08/2024
9.	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/01/2025

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações e a critério do Ofertante e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM.



Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta Secundária, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta Secundária serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores do Ofertante, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos endereços acima indicados.

## 5 | INFORMAÇÕES ADICIONAIS

OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE “ANÚNCIO DE INÍCIO 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.” (“ANÚNCIO DE INÍCIO”), QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELAS ATRIBUÍDO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

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 DO OFERTANTE, 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 E À OFERTA SECUNDÁRIA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SECUNDÁRIA.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA 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 DEFINITIVO, DA LÂMINA DA OFERTA, 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 DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA SECUNDÁRIA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À CVM, E/OU À B3, CONFORME DESCRITO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

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.

São Paulo, 02 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 ENGLOBALM 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 PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •