

# COMUNICADO AO MERCADO

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**



**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, inicialmente,

**R\$320.096.500,22**

(trezentos e vinte milhões, noventa e seis mil, quinhentos reais e vinte e dois centavos)

considerando os Preços Indicativos de Referência dos  
CRI Objeto da Oferta Secundária apurados na data-base de 15 de julho de 2024

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

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,

**GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.**

• COMUNICADO AO MERCADO •



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 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”), em atendimento ao disposto nos artigos 67, § 2º e 3º da Resolução CVM 160, comunicar a republicação do Prospecto Preliminar disponibilizado em 15 de julho de 2024, para alterar determinadas informações da *Seção 18.1. Informações Adicionais da Devedora*, bem como a inclusão da linha 2 abaixo no cronograma da Oferta previsto na *Seção 5 – Cronograma*, sendo certo que não há alteração de qualquer outra data prevista anteriormente.

## 2 | CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA SECUNDÁRIA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, atualizado, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

	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 deste 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 de 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.

Em vista do exposto acima, o Ofertante e o Coordenador Líder comunicam, ainda, que: **(i)** tendo em vista que o Início do Período de Reserva está previsto para 23 de julho de 2024, não houve a adesão de investidores à Oferta Secundária, tampouco recebimento de ordens de investimento à Oferta Secundária, até a presente data, de modo que não será aplicável o direito de desistência previsto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160; e **(ii)** não será necessária a reapresentação da Lâmina tendo em vista que a alteração da *Seção 18.1. Informações Adicionais da Devedora* do Prospecto Preliminar não tem qualquer impacto em seu conteúdo.

Em razão do presente Comunicado ao Mercado, a nova versão do Prospecto Preliminar está disponível ao mercado nos endereços abaixo indicados, nos termos da regulamentação aplicável.

O Coordenador Líder se certificará que os Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta Secundária, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

## 3 | 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 Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Grupo Salta Educação S.A.” (“Aviso ao Mercado”), do “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 Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Grupo Salta Educação S.A.” (“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:

**GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.**

• COMUNICADO AO MERCADO •

- **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 UTMV” ou “Informações, Periódicas e Eventuais” e localizar o documento desejado).

## 4 | 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.

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.

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 16 de julho 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 PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

**GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.**

• COMUNICADO AO MERCADO •

