

AVISO AO MERCADO

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



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO



GRUPO SALTA EDUCAÇÃO S.A.

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRADBS0G5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRADBS0H3

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRADBS0I1

**Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI prevista pela
Fitch Ratings.: "AA-(bra)" *.**

**Esta classificação é uma previsão indicada pela Fitch Ratings, porém ainda não emitida oficialmente. Estando as características deste papel sujeitas a alterações*

A **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, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), o **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 04543-011, 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, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, 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, os "Coordenadores"), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição primária de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora, ("CRI"), todos com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de março de 2024, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), 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**”), 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 e demais normativos aplicáveis (“**Resolução CVM 60**”), e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida conforme o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem recebimento de reservas e sem lotes mínimos ou máximos (“**Procedimento de Bookbuilding**”) para verificação da demanda pelos CRI e definição: **(i)** da taxa final da remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, da taxa final de remuneração das Debêntures de cada série; **(ii)** do número de séries dos CRI, e, conseqüentemente, do número de séries das Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes. O público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. (“**Resolução CVM 30**”)

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 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 até 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 (“**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**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, sendo que a Oferta será realizada sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta.

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será 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**”).

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

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 (<i>roadshow</i>)	25/03/2024
3.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05/04/2024
4.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	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 ⁽³⁾	04/10/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal 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⁾ O Anúncio de Início e 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 272ª (Ducentésima Septuagésima Segunda) Emissão, em até 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 a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ n.º 22.610.500/0001-88) (“Termo de Securitização”).

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 características 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.

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 Aviso ao Mercado é 25 de março de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

