

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 530ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 08.964.236/0001-50

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



BIVI HOLDING S.A.

Companhia fechada

CNPJ nº 16.614.075/0001-00

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, Ribeirão Preto - SP

Perfazendo o montante total de:

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIYO1

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIYP8

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIYQ6

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA

PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., EM ESCALA NACIONAL: 'brA+ (sf)'

***Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 31 de outubro de 2025, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 477, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35300157648 ("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 escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**") e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Itaú BBA**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, 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 em vigor ("**Resolução CVM 160**"), foi protocolado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme, de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, para distribuição pública da 530ª (quingentésima trigésima) emissão da Emissora ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de novembro de 2025 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), sendo certo que a quantidade de CRI será alocada entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme definição do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13, da Resolução da CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"), conforme previsto no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 530ª (Quingentésima Trigésima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.*" ("**Prospecto Preliminar**"), sendo certo que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado.

BIVI HOLDING S.A.

• **AVISO AO MERCADO** •

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA (conforme definido abaixo), bem como nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Preliminar), por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: **(i)** a taxa da remuneração aplicável aos CRI de cada série, consequentemente, a taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada série das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa teto das Notas Comerciais Escriturais de cada série; **(ii)** o número de séries de CRI e, consequentemente, o número de séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida; e **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (**"Procedimento de Bookbuilding"**).

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série e/ou a existência de determinada série, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, será refletida no Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Preliminar) e será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou autorização da Devedora (conforme definido abaixo), da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Prospecto Preliminar). A alocação dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais Escriturais entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais de determinada série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma dos CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, alocados em todas as séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI, qual seja, 200.000 (duzentos mil) CRI, e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, objeto da Emissão dos CRI (**"Sistema de Vasos Comunicantes"**).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários os quais são **(i)** oriundos de notas comerciais escriturais, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da BIVI HOLDING S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.518.632 (**"Devedora"** e **"Notas Comerciais Escriturais"**, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas nos termos do *"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A."*, celebrado em 31 de outubro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, e seus eventuais aditamentos (**"Termo de Emissão"**), e **(ii)** representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral (**"CCI"**) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 31 de outubro de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, andar 11, conjunto 1.101 e 1.102 parte, bloco A – Torre Norte, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante (**"Créditos Imobiliários"**). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Híbrido; **(b) Concentração:** Concentrado; **(c) Segmento:** Outros; e **(d) Tipo de Lastro:** Valor Mobiliário Representativo de Dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

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 pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (**"ANBIMA"**) ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Prospecto Preliminar), a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"*, em vigor desde 15 de julho de 2024, conforme alterado e as *"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"* em vigor desde 24 de março de 2025, conforme alterada (**"Regras e Procedimentos ANBIMA"**).

São considerados Investidores os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (**"Investidor Qualificado"** ou **"Investidores"**).

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 ⁽¹⁾	Data Prevista ^{(2) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	31/10/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	03/11/2025
3.	Início do Período de Reserva	07/11/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/11/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/11/2025
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/11/2025
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/11/2025
8.	Procedimento de Alocação Primeira Data de Integralização da Oferta	27/11/2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 530ª (Quingentésima Trigésima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.*” (“**Lâmina**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

www.xpi.com.br/ (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Bild - Oferta Pública de Distribuição da 530ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- Itaú BBA**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP – 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

<https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website*, em “Confira toas as Ofertas Públicas”, clicar em “Bild”, e então, na seção “2025” e clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

- Emissora**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

<https://www.opea.com.br/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 530ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

- B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 530ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

BIVI HOLDING S.A.

• **AVISO AO MERCADO** •

- CVM

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE AVISO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS FIADORAS, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é 31 de outubro de 2025



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADOR DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCHE FORBES

BIVI HOLDING S.A.

• AVISO AO MERCADO •