

# COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA)  
EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



## OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



Desenvolvimento  
Imobiliário

## 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

NO VALOR DE, INICIALMENTE:

# R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIRG1

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIRH9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIRI7

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 25 de novembro de 2024,  
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 S1 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição 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, Conjunto 281, Bloco A, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Coordenador Líder**”), o **BANCO BRADESCO BBI 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 1.309, 10º andar, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**BBI**”), e 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 (“**XP**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BBI, os “**Coordenadores**”, vêm a público, nesta data, qual seja, 28 de novembro de 2024, por meio deste Comunicado ao Mercado (conforme definido abaixo), **COMUNICAR**, no âmbito da oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme, de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, para distribuição pública da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2024 (“**Data de Emissão**”), o montante total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), alocado entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, e observada a possibilidade de, nos termos do nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), a Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora (conforme definido no Prospecto Preliminar) e dos Coordenadores, aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, no valor de até R\$75.000.000,00

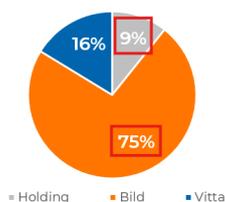
**BIVI HOLDING S.A.**

• **COMUNICADO AO MERCADO** •

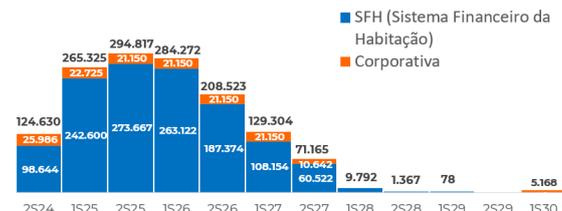
(setenta e cinco milhões de reais), podendo chegar ao valor total de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), a **ALTERAÇÃO** de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual rerepresentam o Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) inicialmente divulgado ao mercado em 25 de novembro de 2024, para, **única e exclusivamente, (i)** retificar, na seção “18. Informações Adicionais para Fins do Código ANBIMA”, item “Informações Adicionais da Devedora e das Fiadoras”, do Prospecto Preliminar, as informações atinentes ao gráfico “Saldo da Dívida em 30 de junho de 2024” e mantê-las consistentes às demais informações apresentadas na tabela constante da mesma seção, com indicação do saldo da dívida da Devedora e da Bild (conforme definida no Prospecto Preliminar) no referido período, **(a)** de “**11%**” para “**9%**”, em relação à Devedora; e **(b)** de “**73%**” para “**75%**”, em relação à Bild; e **(ii)** atualizar o “Cronograma de Etapas da Oferta” constante do Prospecto Preliminar, o qual passará a vigorar conforme descrito no item “Cronograma Estimado da Oferta” abaixo, de modo a consignar a divulgação deste Comunicado ao Mercado e da nova versão do Prospecto Preliminar. Em decorrência das alterações à seção “18. Informações Adicionais para Fins do Código ANBIMA”, item “Informações Adicionais da Devedora e das Fiadoras”, esta passará a constar do Prospecto Preliminar com a apresentação das seguintes informações:

### Cronograma de Endividamento

Saldo da Dívida em 30 de junho de 2024



Histograma de Amortização - R\$ mil



Empresa	Valor Contratado R\$ mil	Saldo Devedor em 30 de junho de 2024 R\$ mil	%
Holding	150.000	126.898	9%
Bild	1.928.235	1.040.899	75%
Vitta	1.181.247	226.644	16%
<b>Total Empréstimos e Financiamentos (Circulante e Não Circulante)</b>	<b>3.259.482</b>	<b>1.394.441</b>	<b>100%</b>

Indexador	Valor Contratado R\$ mil	Saldo Devedor em 30 junho de 2024 R\$ mil	Taxa Média (CDI+)
CDI	519.115	372.039	CDI + 2,72%
TR	2.714.466	1.000.179	CDI + 0,15%
IPCA	25.901	22.223	CDI + 0,95%
<b>Total Empréstimos e Financiamentos (Circulante e Não Circulante)</b>	<b>3.259.482</b>	<b>1.394.441</b>	<b>CDI + 0,85%</b>

- (1) Saldo da dívida se refere ao saldo de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante em 30 de junho de 2024  
 (2) CDI, Certificado de Depósito Interbancário  
 (3) TR, Taxa Referencial  
 (4) IPCA, Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

Tendo em vista que, nesta data, ainda não se iniciou o Período de Reserva dos CRI, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo), inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160. A nova versão do Prospecto Preliminar divulgada nesta data substitui, em sua integralidade, a versão inicialmente divulgada ao mercado em 25 de novembro de 2024.

Exceto quando especificamente definidos neste “Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A.” (“**Comunicado ao Mercado**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na nova versão do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) 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**”).

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:** Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA (conforme definidas no Prospecto Preliminar), 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.

### 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 <sup>(1) (2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/11/2024
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	26/11/2024
3.	Disponibilização deste Comunicado ao Mercado Disponibilização de Nova Versão do Prospecto Preliminar	28/11/2024
4.	Início do Período de Reserva	03/12/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2024
6.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	19/12/2024

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
7.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19/12/2024
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/12/2024
9.	Procedimento de Alocação	23/12/2024
10.	Primeira Data de Integralização da Oferta	23/12/2024
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/06/2025

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 Comunicado ao Mercado, da nova versão do Prospecto Preliminar e da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) 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 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**

- **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

- Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

- <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI Bild” e, então, clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

- **BBI**

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

- Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, bairro Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

- [www.bradescobbi.com.br/public-offers/](http://www.bradescobbi.com.br/public-offers/) (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Bild - 347ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

- **XP**

- **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/](http://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 347ª 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).

- **Emissora**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 347ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Comunicado 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 2024 e buscar a “Emissão: 347ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2024 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).



• 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).

**SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.**

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 COMUNICADO 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 E DAS FIADORAS, 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, AS FIADORAS 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 Comunicado ao Mercado é 28 de novembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



BIVI HOLDING S.A.

• COMUNICADO AO MERCADO •