

# ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM 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 08.964.236/0001-50

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

NO VALOR DE:

# R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIRG1

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIRH9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIRI7

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/023 EM 23 DE JANEIRO DE 2025

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/024 EM 23 DE JANEIRO DE 2025

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/025 EM 23 DE JANEIRO DE 2025

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA  
STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., EM ESCALA NACIONAL: brA+ (sf)

\*Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 23 de janeiro de 2025.

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

Nos termos do artigo 76, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a 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"), e, ainda, em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuaram na qualidade de participantes especiais: BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, e RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES E MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, os "Participantes Especiais" e, quando em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta") comunicam, nesta data, o encerramento da oferta de distribuição pública, registrada automaticamente perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo

BIVI HOLDING S.A.

• ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO •



26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora, em classe única, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) no âmbito da Oferta, sendo 46.482 (quarenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois) CRI emitidos no âmbito da 1ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$46.482.000,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil reais), 11.259 (onze mil, duzentos e cinquenta e nove) CRI emitidos no âmbito da 2ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$11.259.000,00 (onze milhões, duzentos e cinquenta e nove mil reais), e 142.259 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove) CRI emitidos no âmbito da 3ª Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI, a R\$142.259.000,00 (cento e quarenta e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil reais). A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 200.000 (duzentas mil), poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 25% (vinte por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, uma vez que não houve exercício da Opção de Lote Adicional.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários os quais são oriundos de (i) notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) 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 (“Devedora” e “Notas Comerciais Escriturais”, respectivamente), subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais Escriturais foram emitidas nos termos do “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Devedora, a **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 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, Anexo 01, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06 (“Bild”), a **VITTA RESIDENCIAL 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, Anexo 02, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65 (“Vitta” e, em conjunto com a Bild, as “Fiadoras”), e a Emissora, conforme aditado em 30 de novembro de 2024, em 23 de janeiro de 2025 e de tempos e tempos (“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, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante, conforme aditado em 30 de novembro de 2024, em 23 de janeiro de 2025 e de tempos e tempos (“Créditos Imobiliários”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.”, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

**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.**

Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no 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.

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo, nos termos do Anexo N da Resolução CVM 160:

CRI 1ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas naturais	332	15.831
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	-	-
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-



CRI 1ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Investidores estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	1	30.651
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
<b>Total</b>	333	46.482

CRI 2ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas naturais	291	11.259
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	-	-
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-
Investidores estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
<b>Total</b>	291	11.259

CRI 3ª Série		
Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Pessoas naturais	226	19.958
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	-	-
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-
Investidores estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias participantes do consórcio de distribuição	1	30.651
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	2	61.300
Demais instituições financeiras	-	-



## CRI 3ª Série

Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade Total Subscrita
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	3	30.350
<b>Total</b>	232	142.259

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTAVA SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU 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 DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, 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 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.

FOI RECOMENDADO AOS INVESTIDORES LEREM ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVERIAM 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 CONSTA 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.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA FOI DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII, ALÍNEA “B”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A data deste Anúncio de Encerramento é 28 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



BIVI HOLDING S.A.

• ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO •