

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO E DE ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA
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

Nos termos do disposto no artigo 67, parágrafo 2º, e no artigo 69 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**”), vêm a público, nesta data, qual seja, 18 de dezembro de 2024, por meio deste Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta (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 e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora (conforme definida no Prospecto Preliminar) e dos Coordenadores, aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em

BIVI HOLDING S.A.

• **COMUNICADO AO MERCADO** •

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 (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 reapresentam o Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) divulgado ao mercado em 28 de novembro de 2024 e a Lâmina (conforme definida abaixo) inicialmente divulgada ao mercado em 25 de novembro de 2024, para, única e exclusivamente, **(i)** alterar a data de encerramento do Período de Reserva, de “**18/12/2024**” para “**21/01/2025**”; **(ii)** alterar a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, de “**19/12/2024**” para “**22/01/2025**”; **(iii)** alterar a data de divulgação do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de “**19/12/2024**” para “**22/01/2025**”; **(iv)** alterar a data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM, bem como de divulgação do Anúncio de Início e de disponibilização do Prospecto Definitivo, de “**20/12/2024**” para “**23/01/2025**”; **(v)** alterar a data de realização do procedimento de alocação dos CRI, de “**23/12/2024**” para “**27/01/2025**”; **(vi)** alterar a data da primeira integralização dos CRI no âmbito da Oferta, de “**23/12/2024**” para “**27/01/2025**”; **(vii)** alterar a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento, de “**18/06/2025**” para “**22/07/2025**”; e **(viii)** 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 de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta e das novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina, bem como bem como as datas de início e encerramento do Período de Desistência (conforme definido abaixo) e as demais alterações descritas nos itens “(i)” a “(vii)” retro.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, **(i)** os Coordenadores e/ou Participante Especial deverão comunicar diretamente ao Investidor Qualificado (conforme definido no Prospecto Preliminar) que tenha formalizado sua intenção de investimento junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta; e **(ii)** os Investidores Qualificados que já apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no “**Período de Desistência**” compreendido entre os dias **19 de dezembro de 2024** (inclusive) e **27 de dezembro de 2024** (inclusive), devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16:00 horas do dia 27 de dezembro de 2024, ao Coordenador e/ou ao Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta até a presente data.

OS COORDENADORES REITERAM A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DA VERSÃO ATUALIZADA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência 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., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*” (“**Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta**”), 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 ^{(1) (2)}
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 do Comunicado ao Mercado Disponibilização de Nova Versão do Prospecto Preliminar	28/11/2024
4.	Início do Período de Reserva	03/12/2024
5.	Disponibilização deste Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta Disponibilização de Novas Versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina	18/12/2024
6.	Início do Período de Desistência	19/12/2024
7.	Encerramento do Período de Desistência	27/12/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	21/01/2025

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
9.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/01/2025
10.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/01/2025
11.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/01/2025
12.	Procedimento de Alocação	27/01/2025
13.	Primeira Data de Integralização da Oferta	27/01/2025
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/07/2025

⁽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.

⁽²⁾ 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 de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta, da nova versão do Prospecto Preliminar e da nova versão 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/ (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/ (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.opecapital.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 DE MODIFICAÇÃO E DE ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA DA OFERTA 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 de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta é 18 de dezembro 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** •