COMUNICADO AO MERCADO

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

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 61, parágrafo 4º 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 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**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 Kubitscheck, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, 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 04.543-011, 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 04.543-010, 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, por meio deste Comunicado ao Mercado (conforme definido abaixo), **COMUNICAR** que foi realizado, no dia 22 de janeiro de 2025, o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 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 o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), tendo sido definido o que segue:

Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 112,00% (cento e doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão** ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de *internet* (www.b3.com.br). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e do Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo).
Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.

Remuneração dos CRI 3ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 16,9962% (dezesseis inteiros e nove mil, novecentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
Número de Séries da Emissão	A Emissão será realizada em 3 (três) séries. A alocação dos CRI em cada série ocorreu em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar).
Quantidade de CRI	Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI no âmbito da Oferta, sendo 46.482 (quarenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois) CRI 1ª Série; 11.259 (onze mil, duzentos e cinquenta e nove) CRI 2ª Série; e 142.259 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove) CRI 3ª Série, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 200.000 (duzentos mil) CRI, poderia ter sido, mas não foi, aumentada em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Preliminar).
Volume Total da Emissão	O valor total da Emissão será de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que R$46.482.000,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil reais) correspondem aos CRI 1ª Série; R$11.259.000,00 (onze milhões, duzentos e cinquenta e nove mil reais) correspondem aos CRI 2ª Série; e R$142.259.000,00 (cento e quarenta e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil reais) correspondem aos CRI 3ª Série, na Data de Emissão, observado que o valor inicial da Emissão, qual seja, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi, aumentado em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional.
Pessoas Vinculadas	Observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160, tendo em vista que não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que fossem Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto Preliminar) e as intenções de investimento realizadas por Investidores que fossem Pessoas Vinculadas não foram canceladas.

Exceto quando especificamente definidos neste "*Comunicado ao Mercado 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., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding 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.*", datada de 07 de janeiro de 2025 ("**Prospecto Preliminar**"), e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 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 de tempos em tempos ("**Termo de Securitização**").

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 caraterísticas do papel sujeitas a alterações.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Serão celebrados aditamentos aos documentos da Oferta, exclusivamente para a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme aplicável. O Prospecto Definitivo da Oferta e o Anúncio de Início, refletindo os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 23 de janeiro de 2025, nos endereços e páginas da internet indicados abaixo. Adicionalmente, os Investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta, 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, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

  BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

  Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 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.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.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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 22 de janeiro de 2025.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

Santander

COORDENADORES DA OFERTA

bradesco bbi

XP investment banking

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

CESCON BARRIEU

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

MATTOS FILHO

LUZ CAPITAL MARKETS