

BIVI HOLDING S.A.

NIRE 35300518632 CNPJ nº 08.964.236/0001-50

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2024

1. Data, Hora e Local: Aos 30/12/2024, às 13 horas, na sede social da BIVI Holding S.A., situada na comarca de Ribeirão Preto/SP na Avenida Wladimir Meireles Ferreira, nº 1465, sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630 ("Cia."). **2. Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação em face da presença da totalidade dos membros integrantes do Conselho de Administração. **3. Mesa: Presidente: José Vitor Monteiro Jordani**, brasileiro, solteiro, maior nascido em 27/03/1987, natural de Mirandópolis/SP, diretor de empresas, RG n. 33.465.000-8-SSP-SP, expedida em 13/06/2008 e CPF nº 365.463.368-47. **Secretário: Flávio Guedes de Alcântara Filho**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 12/09/1978, natural de Sorocaba/SP, administrador de empresas, RG n. 23.838.041-5-SSP-SP, expedida em 10/01/2005 e CPF nº 278.409.148-10. **4. Ordem do Dia:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: **(I)** em adição às deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Cia. realizada no dia 25/11/2024, às 13 horas ("RCA Original da Emissão"), em que o Conselho de Administração da Cia. aprovou a realização da 1ª emissão, pela Cia., de notas comerciais escriturais, em até 3 séries ("Emissão") e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26/08/2021, conforme em vigor, para colocação privada perante a Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais"), nos termos do "Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 Séries, para Colocação Privada, da BIVI Holding S.A." ("Termo de Emissão") celebrado em 25/11/2024 entre a Cia., a Bilid Desenvolvimento Imobiliário S.A., CNPJ nº 29.998.522/0001-06 ("Bilid"), a Vittá Residencial S.A., CNPJ nº 15.080.241/0001-65 ("Vittá") e, em conjunto com a Bilid, as "Fiduciárias"), e a Securitizadora, que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis da 347ª emissão, em classe única, em até 3 séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, nos termos da Lei nº 14.430, de 3/08/2022, conforme em vigor e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23/12/2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), disciplinada nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª Emissão, em Classe Única, em Até 3 Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BIVI Holding S.A." ("Termo de Securitização"), celebrado em 25/11/2024 entre a Securitizadora e a Vórtix Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., CNPJ nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), para distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13/07/2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), **deliberar sobre** (a) a alteração do valor total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais para, inicialmente, R\$250.000.000,00 (a) a alteração (conforme definido no Termo de Emissão), com a inclusão do conceito de montante máximo de Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e alteração do montante mínimo de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão; (b) a alteração da quantidade inicial de Notas Comerciais Escriturais a serem emitidas para 250.000 Notas Comerciais Escriturais; (c) alteração da data de emissão, do prazo e data de vencimento e das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais; e (d) alteração das taxas e fórmulas de cálculo de remuneração das Notas Comerciais Escriturais da 3ª Série e, por conseguinte, a inaplicabilidade da atualização monetária para todas as séries (em conjunto, as "Novas Condições da Emissão"); **(II)** a aprovação da alteração das deliberações tomadas na RCA Original da Emissão, em relação ao item 5.1, alíneas "(b)", "(c)", "(d)", "(e)", "(f)", "(g)", "(h)", "(i)", "(j)", "(k)", "(l)", "(m)", "(n)", "(o)", "(p)", "(q)", "(r)", "(s)", "(t)", "(u)", "(v)", "(w)", "(x)", "(y)", "(z)", "(dd)" e "(ee)", para refletir as Novas Condições da Emissão; **(III)** a autorização para que a diretoria da Cia., direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação das Novas Condições da Emissão, incluindo, sem limitação a assinatura de todos os documentos aplicáveis (incluindo aditamentos a documentos); e **(iv)** a ratificação de todas as deliberações da RCA Original da Emissão não impactadas pelas deliberações acima e de todos os atos já praticados pela diretoria da Cia., direta ou indiretamente por meio de procuradores, para realização da Emissão e/ou da Oferta. **5. Deliberações:** Dando início aos trabalhos, os membros integrantes do Conselho de Administração da Cia. examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem ressalvas: **5.1.** Aprovar as Novas Condições da Emissão; **5.2.** Aprovar a alteração das deliberações tomadas na RCA Original da Emissão, em relação ao item 5.1, alíneas "(b)", "(c)", "(d)", "(e)", "(f)", "(g)", "(h)", "(i)", "(j)", "(k)", "(l)", "(m)", "(n)", "(o)", "(p)", "(q)", "(r)", "(s)", "(t)", "(u)", "(v)", "(w)", "(x)", "(y)", "(z)", "(dd)" e "(ee)", para refletir as Novas Condições da Emissão, de forma que passarão a vigorar com a redação abaixo: **(B)** Número de Séries. A Emissão, em classe única, será realizada em até 3 séries (sendo a 1ª série denominada "1ª Série", a 2ª (segunda) série denominada "2ª Série"; e a 3ª série denominada "3ª Série", e, em conjunto e indistintamente, "Séries"), sendo que a existência de cada Série e a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a serem alocadas como notas comerciais escriturais da primeira série ("Notas Comerciais Escriturais 1ª Série") e/ou como notas comerciais escriturais da segunda série ("Notas Comerciais Escriturais 2ª Série") e/ou como notas comerciais escriturais da terceira série ("Notas Comerciais Escriturais 3ª Série") e, em conjunto com as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, "Notas Comerciais Escriturais", será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação das Notas Comerciais Escriturais entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de distribuição aplicável a esta é a quantidade das Notas Comerciais Escriturais de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Notas Comerciais Escriturais a ser prevista no Termo de Emissão, definido a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Notas Comerciais Escriturais alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão, sendo certo que serão emitidas, no máximo, 100.000 Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, equivalentes a R\$100.000.000,00 ("Montante Máximo da 1ª Série" e "Sistema de Vasos Comunicantes", respectivamente), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de Bookbuilding. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado o Montante Máximo da 1ª Série, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (1) aprovação do Titular de Notas Comerciais e das demais Partes do Termo de Emissão, (2) deliberação societária adicional da Cia. ou das Fiadoras, ou (3) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme seja definido no Termo de Emissão). Não há subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, exceto pelo Montante Máximo da 1ª Série, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Notas Comerciais Escriturais será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de Bookbuilding. Para fins desta Ata, "Procedimento de Bookbuilding": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, por meio do qual se definirá: (i) a taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Tetra 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 ser cancelada; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo; **(C)** Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais. O valor total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais será, inicialmente, R\$250.000.000,00 na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo ("Valor Total da Emissão"). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (1) aprovação do Titular de Notas Comerciais e das demais Partes do Termo de Emissão, (2) deliberação societária adicional da Cia. ou das Fiadoras, ou (3) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(D)** Quantidade. Serão emitidas, inicialmente, 250.000 Notas Comerciais Escriturais, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série e/ou da 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme previsto na Cláusula 7.2 acima, observado o Montante Máximo da 1ª Série e observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Notas Comerciais Escriturais a ser emitida e sua alocação em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado o Montante Máximo da 1ª Série, sendo certo que o presente Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, sem (a) necessidade de aprovação da Titular de Notas Comerciais e das demais Partes deste Termo de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, a serem previstas no Termo de Emissão, após o Procedimento de Bookbuilding, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente emitidos, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de Bookbuilding, observada a quantidade mínima de 200.000 Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$200.000.000,00, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínima"). (...) **(I) Data de Emissão.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a data prevista no Termo de Emissão ("Data de Emissão"); **(K) Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** Sem prejuízo do disposto em lei, para os fins da Operação de Securitização, as Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo a ser previsto no Termo de Emissão, e integralizados mediante o cumprimento das Condições Precedentes a serem descritas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, nas respectivas datas de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), e exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Notas Comerciais Escriturais em mais de uma data, o preço de integralização para as Notas Comerciais Escriturais que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização de uma respectiva Série será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão ("Preço de Integralização"); **(L) Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, (i) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será de 1.461 dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, na data prevista no Termo de Emissão ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série"); (ii) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será de 1.825 dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, na data prevista no Termo de Emissão ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série"); e (iii) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será de 1.825 dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, na data prevista no Termo de Emissão ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série"); **(m) Amortização das Notas Comerciais Escriturais.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será amortizado em 1 parcela, e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série serão amortizados em 2 parcelas, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão (cada uma, indistintamente, uma "Data de Amortização"). Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será considerada a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão; **(n) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será objeto de atualização monetária; **(o) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de Bookbuilding, limitados a 112,00% ao ano, base 252 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 Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI", "Taxa Tetra Notas Comerciais Escriturais 1ª Série" e "Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão; **(p) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 1,75% ao ano, base 252 Dias Úteis ("Taxa Tetra Notas Comerciais Escriturais 2ª Série" e "Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão; **(q) Remuneração das Notas Comerciais Escritu-**

Assinado digitalmente por:
FRANCISCO JORGE ROSA FILHO
CPF: 056.898.198-75
Data: 30/01/2025 09:09:40-03:00



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P4N5L-E755F-FF6V7-AFHQH

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FRANCISCO JORGE ROSA FILHO (CPF 056.898.198-75) - EMPRESA JORNALISTICA E EDITORA BARAO DO BANANAL L (CNPJ 71.661.599/0001-52) em 30/01/2025 09:09 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate/P4N5L-E755F-FF6V7-AFHQH>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate>