



ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



AEDIFICA OESTE SP SPE S.A.

CNPJ nº 58.716.461/0001-45

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, 1º andar, CEP 01.452-910

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

no valor total de

R\$ 305.000.000,00

(trezentos e cinco milhões de reais)

Código ISIN das Debêntures da Primeira Série: BRAEDIDBS006

Código ISIN das Debêntures da Segunda Série: BRAEDIDBS014

**Registro da Oferta das Debêntures da Primeira Série na CVM:
CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/351, concedido em 08 de maio de 2025**

**Registro da Oferta das Debêntures da Segunda Série na CVM:
CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/352, concedido em 08 de maio de 2025**

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

A **AEDIFICA OESTE SP SPE S.A.**, companhia fechada, em fase pré-operacional, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, 1º andar, CEP 01.452-910, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 58.716.461/0001-45 (“**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Coordenador Líder**” ou “**Bradesco BBI**”), e com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores



mobiliários, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Santander**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), vêm a público, **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X, e do artigo 27, inciso I, ambos da Resolução CVM 160, e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Oferta**”), da distribuição de 305.000 (trezentas e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Emissora (“**Debêntures**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 30 de abril de 2025, o montante total de R\$ 305.000.000,00 (trezentos e cinco milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definido abaixo) (“**Investidores Profissionais**”), conforme previsto no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, da 1ª (Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Aedifica Oeste SP SPE S.A.*” celebrado em 29 de abril de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures (“**Agente Fiduciário**” e “**Escritura de Emissão**”, respectivamente).

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi e não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou da CVM, uma vez que está sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X e do artigo 27, inciso I, ambos da Resolução CVM 160, por se tratar (i) de oferta pública de valores mobiliários representativos de dívida; (ii) de emissão de emissor não registrado na CVM; e (iii) exclusivamente destinada a Investidores Profissionais, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”). A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, na data abaixo indicada.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

O registro da Oferta das Debêntures da Primeira Série na CVM: CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/351, concedido em 08 de maio de 2025; e

O registro da Oferta das Debêntures da Segunda Série na CVM: CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/352, concedido em 08 de maio de 2025.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:



Nº	Evento	Data ¹²³
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	05/05/2025
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	08/05/2025
3	Data Estimada para Subscrição das Debêntures	09/05/2025
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias a contar da divulgação do Anúncio de Início

5. DISPENSA DE DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Nos termos do artigo 9º, inciso I e do artigo 23, parágrafo 1º, ambos da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da oferta para a realização desta Oferta, considerando que a Oferta foi destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Anúncio de Início de Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, em 2 (Duas) Séries, da Aedifica Oeste SP SPE S.A.” (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Nos termos do artigo 59, §3º, inciso V da Resolução CVM 160, esclarece-se que mais informações sobre a Oferta podem ser obtidas com os Coordenadores ou com a CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICOU, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS DEBÊNTURES DISTRIBUÍDAS.

¹ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, conforme artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

² Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

³ Quaisquer comunicações ao mercado relativas a tais eventos relacionados à Oferta serão publicadas e divulgadas nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, bem como da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).



TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, E DO ARTIGO 27, INCISO I, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTAVA SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA OU DE QUALQUER ENTIDADE REGULADORA OU AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR

