



# ANÚNCIO DE INÍCIO



## ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 190ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA



### OPEA SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA SECURITIZADORA – CVM N.º 477, CATEGORIA S1  
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22  
RUA HUNGRIA 1.240, 1º ANDAR, CONJUNTO 12, CEP 01455-000, SÃO PAULO, SP  
LASTREADOS EM DEBÊNTURES PRIVADAS EMITIDAS PELA



### VOTORANTIM CIMENTOS S.A.

COMPANHIA ABERTA – CVM N.º 27189  
CNPJ N.º 01.637.895/0001-32  
RUA GOMES DE CARVALHO 1996, 12º ANDAR, CONJUNTO 122, CEP 04547-006, SÃO PAULO, SP  
E

### VOTORANTIM CIMENTOS N/NE S.A.

CNPJ N.º 10.656.452/0001-80  
RUA MADRE DE DEUS 27, 7º ANDAR, CEP 50030-110, RECIFE, PE

NO MONTANTE TOTAL DE

# R\$793.280.000,00

(SETECENTOS E NOVENTA E TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRIJD5

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRIKN2

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS  
BRASIL LTDA.: AAAsf(bra)<sup>1</sup>

A Oferta foi registrada automaticamente na CVM em 13 de dezembro de 2023, sob o n.º CVM/  
SRE/AUT/CRI/PRI/2023/641, segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26,  
inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160.

<sup>1</sup>ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

#### COORDENADORES DA OFERTA



bradesco bbi



Itaú BBA



Santander





# ANÚNCIO DE INÍCIO



Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjunto 12, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 (“Emissora”), na qualidade de emissora e ofertante, e o **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.819.125/0001-73 (“Coordenador Líder”), o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.588.111/0001-03 (“Banco BV”), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários inscrita no CNPJ sob o n.º 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”), o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários inscrita no CNPJ sob o n.º 17.298.092/0001-30 (“Itaú BBA”) e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários inscrita no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42 (“Santander” e, em conjunto com o Coordenador Líder, Banco BV, Bradesco BBI e Itaú BBA, “Coordenadores da Oferta”), na qualidade de instituições intermediárias, vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição de 793.280 (setecentos e noventa e três mil, duzentos e oitenta) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 190ª (centésima nonagésima) emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários decorrentes das (i) debêntures da espécie quirografária da 15ª (décima quinta) emissão da Votorantim Cimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 01.637.895/0001-32 (“VCSA”); e (ii) debêntures da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória da VCSA, da 4ª (quarta) emissão de Votorantim Cimentos N/NE S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.656.452/0001-80 (“CRI”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2023, o montante total de R\$793.280.000,00 (setecentos e noventa e três milhões, duzentos e oitenta mil reais) (“Oferta”).

A quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, 700.000 (setecentos mil) CRI, no valor de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), foi, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta e as Devedoras, acrescida em aproximadamente 13,33% (treze inteiros e trinta e três centésimos por cento), ou seja, em 93.280 (noventa e três mil, duzentos e oitenta) CRI, no valor de R\$93.280.000,00 (noventa e três milhões, duzentos e oitenta mil reais), os quais foram destinados a atender excesso de demanda que foi constatado no momento em que foi encerrado o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido no Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo requerimento de registro o de modificação dos termos da Oferta (“Opção de Lote Adicional”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelos Coordenadores da Oferta sob regime de melhores esforços de colocação.

## PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

O “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 190ª (Centésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Votorantim Cimentos S.A. e Votorantim Cimentos N/NE S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e a “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 190ª (Centésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Votorantim Cimentos S.A. e Votorantim Cimentos N/NE S.A.” estão disponíveis nos seguintes endereços na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”):





# ANÚNCIO DE INÍCIO



**VOTORANTIM**  
cimentos

## EMISSORA

[www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com) (neste website, acessar a aba "Conteúdos e Ferramentas", clicar no ícone "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ DUAS SÉRIES DA 190ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA", e localizar o documento desejado).

## COORDENADOR LÍDER

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar em "Votorantim Cimentos – 190ª Emissão de CRI da OPEA Securitizadora S.A." e, então, localizar o documento desejado).

## BANCO BV

[www.bv.com.br](http://www.bv.com.br) (neste website, acessar a aba "Institucional" e, então, clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em andamento" e na sequência selecionar o documento desejado).

## BRADESCO BBI

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, no campo "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo:", selecionar "CRI", localizar "CRI Votocimentos 2023", e depois clicar no documento desejado).

## ITAÚ BBA

[www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/](http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/) (neste website, acessar "Votorantim Cimentos", posteriormente, na seção "CRI 2023" e acessar o documento desejado).

## SANTANDER

[www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento](http://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento) (neste website, clicar em "CRI Votorantim Cimentos" e acessar o documento desejado).

## CVM

[www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação do Requerimento" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, em seguida clicar em "Filtrar" e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado).

## B3

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar "Opea Securitizadora S.A." ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 190 - Série: 2". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e clicar em "Buscar", e na sequência selecionar o documento desejado).







# ANÚNCIO DE INÍCIO



## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com os Coordenadores da Oferta ou com a CVM.

## CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

N.º	EVENTO	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Primeira divulgação do Aviso ao Mercado Primeira disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação do comunicado ao mercado, com a atualização do cronograma estimado para as principais etapas da Oferta. Segunda divulgação do Aviso ao Mercado Segunda disponibilização do Prospecto Preliminar	15 de novembro de 2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	16 de novembro de 2023
3.	Início do Período de Reserva	24 de novembro de 2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	11 de dezembro de 2023
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Divulgação do Comunicado ao Mercado com a divulgação do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12 de dezembro de 2023
6.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	13 de dezembro de 2023
7.	Data de Liquidação dos CRI	15 de dezembro de 2023
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	10 de junho de 2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal





# ANÚNCIO DE INÍCIO



cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", nas páginas 69 a 70 do Prospecto Definitivo.

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

**AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E COM O PROSPECTO DEFINITIVO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, AS DEVEDORAS E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES DA OFERTA, À EMISSORA E À CVM.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA VCSA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

Nos termos do artigo 4º das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, os CRI são classificados como (i) categoria: "corporativo"; (ii) concentração: concentrado; (iii) tipo de segmento: "Industrial"; e (iv) tipo de contrato com lastro: "cédulas de créditos bancários ou valores mobiliários representativos de dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

## COORDENADORES DA OFERTA



bradesco bbi



Santander

## COORDENADOR LÍDER