



ANÚNCIO DE INÍCIO

DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51^a(QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1^a SÉRIE: BRHBSCCRIB18 | CÓDIGO ISIN DOS CRI 2^a SÉRIE: BRHBSCCRIB26
CÓDIGO ISIN DOS CRI 3^a SÉRIE: BRHBSCCRIB34 | CÓDIGO ISIN DOS CRI 4^a SÉRIE: BRHBSCCRIB42

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1^a SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/180,
CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2^a SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/181,
CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3^a SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/182,
CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 4^a SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/183,
CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o



BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder” ou “BR Partners”) vem, por meio do presente anúncio de início de distribuição (“Anúncio de Início de Distribuição”), comunicar o início da distribuição e dar ampla divulgação ao “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª (Quinquagésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Prospecto Definitivo”), por meio do qual serão ofertados 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 51^a (quinquagésima primeira) emissão da



HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou

ANÚNCIO DE INÍCIO



“Securitizadora”), sendo 27.265 (vinte e sete mil e duzentos e sessenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 1^a série (“CRI da 1^a Série”), 20.511 (vinte mil e quinhentos e onze) certificados de recebíveis imobiliários da 2^a série (“CRI da 2^a Série”), 164.898 (cento e sessenta e quatro mil e oitocentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 3^a série (“CRI da 3^a Série”) e 37.326 (trinta e sete mil e trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 4^a série (“CRI da 4^a Série” e, em conjunto com os CRI da 1^a Série, os CRI da 2^a Série e os CRI da 3^a Série, simplesmente, “CRI”), todos com valor nominal unitário, em 11 de março de 2024 (“Data de Emissão”), de R\$ 1.000 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), os quais possuem lastro nos créditos imobiliários decorrentes das 250.000 (duzentas e cinquenta mil) notas comerciais, em 4 (quatro séries), com garantias reais, para colocação privada da 1^a (primeira) emissão da

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02, sendo 27.265 (vinte e sete mil e duzentos e sessenta e cinco) notas comerciais da 1^a série (“Notas Comerciais da 1^a Série”), 20.511 (vinte mil e quinhentos e onze) notas comerciais da 2^a série (“Notas Comerciais da 2^a Série”), 164.898 (cento e sessenta e quatro mil e oitocentos e noventa e oito) notas comerciais da 3^a série (“Notas Comerciais da 3^a Série”) e 37.326 (trinta e sete mil e trezentos e vinte e seis) notas comerciais da 4^a série (“Notas Comerciais da 4^a Série” e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1^a Série, as Notas Comerciais da 2^a Série e as Notas Comerciais da 3^a Série, “Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “Termo da 1^a (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais, Para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A” (“Termo de Emissão”), conforme aditada, tudo conforme o “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51^a Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Termo de Securitização”), conforme aditado.

II. INDICAÇÃO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo foi protocolado na presente data perante a CVM, por meio do rito de registro automático, conforme previsto na Resolução CVM 160. Em conjunto com a respectiva lâmina da oferta, o Prospecto Definitivo pode ser obtido nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **Emissora**

<https://habitasec.com.br/controle-de-emissoes/> (neste website, acessar a opção “Visualizar” referente à “Emissão - Série” 51

- **Coordenador Líder**

<https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste website, acessar “Ofertas Públicas Resolução CVM 160”, clicar em “2024”, “CRI” e “51^a (Quinquagésima Primeira) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A. (CRI Helbor 2024)”

ANÚNCIO DE INÍCIO



- **B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**

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 “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Habitasec Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

- **CVM**

www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, no campo de filtro “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “Habitasec Securitizadora S.A.”, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com informações da Oferta, os documentos estarão ao final da página)

III. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, no qual não há análise prévia da CVM, conforme inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160.

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) mediante a utilização do Prospecto e Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.

IV. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta (conforme definido no Prospecto) seguirá o cronograma tentativo abaixo:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|---|------------------------------|
| 1. | Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático | 12/03/2024 |
| 2. | Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar | 12/03/2024 |
| 3. | Início das apresentações para potenciais Investidores (“ <u>Roadshow</u> ”) | 12/03/2024 |
| 4. | Início do Período de Reserva | 18/03/2024 |

ANÚNCIO DE INÍCIO



| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|--|------------------------------|
| 5. | Encerramento do Período de Reserva | 22/03/2024 |
| | Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 22/03/2024 |
| 6. | Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | |
| 7. | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início de Distribuição ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Definitivo | 25/03/2024 |
| 8. | Realização do Procedimento de Alocação dos CRI | 25/03/2024 |
| 9. | Data de Início da liquidação financeira dos CRI | 27/03/2024 |
| 10. | Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾ | 21/09/2024 |

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, segundo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data estimada de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto; (iii) a atualização da Lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais 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, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

ANÚNCIO DE INÍCIO



V. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do Anexo Complementar IX, das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) Categoria: Residencial, (ii) Concentração: Concentrado, (iii) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Notas Comerciais. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder e demais instituições participantes do consórcio de distribuição, ou com a CVM.

São Paulo, 25 de março de 2024



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ANÚNCIO DE INÍCIO