



## LÂMINA DA OFERTA

Conteúdo da lâmina da oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora conforme art. 23 da Resolução nº 160 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 13 de julho de 2023 (“Resolução CVM 160”).

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

*Esta lâmina contém informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

ALERTAS		
Risco de	X	perda do principal
	X	falta de liquidez
	[ ]	dificuldade de entendimento
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	CRI	Seção Capa
a.1) Emissão e série	43ª, 1ª série	Seção Capa
a.2) Ofertante/Emissor	Habitasec Securitizadora S.A.	Seção Capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	ISIN: BRHBSCCRIA4	Seção Capa
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3	Seção Capa
b.3) Quantidade ofertada - lote base	80.000 CRI	Seção Capa
b.4) Preço unitário	R\$ 1.000,00	Seção Capa



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
b.5) Taxa de remuneração	Juros prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento)% ao ano, com base em um ano de 252 Dias Úteis	Seção Capa
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4)	R\$ 80.000.000,00	Seção Capa
b.7) Lote suplementar	Não aplicável	N/A
b.8) Lote adicional	Não aplicável	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não aplicável	N/A
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ nº 22.610.500/0001-88	Seção Capa

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos obtidos com a subscrição de integralização dos CRI serão utilizados pelo Emissor exclusivamente para o pagamento do Preço de Cessão da “Cédula de Crédito Bancário n° 5158, Referente a Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida pela Helbor Empreendimentos S.A., CNPJ nº 49.263.189/0001-02 (“Devedora”), no valor total de até R\$ 80.000.000,00.</p> <p>Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, no Empreendimento Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, incluindo gastos com a aquisição da fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”) e/ou construção do referido Empreendimento Alvo.</p>	Seção 3



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais informações
INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO		
Tipo de Lastro	Concentrado na Devedora	Seção 2.1
Principais informações sobre o lastro	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são lastreados na CCI, emitida pela Emissora, representativa dos créditos decorrentes da CCB, emitida pela Devedora.	Seção 2.6
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 2
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Houve inadimplência da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.	Seção 10.6

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.	Maior	Maior
2. O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.	Maior	Maior
3. O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.	Maior	Maior
4. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.	Maior	Maior
5. Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	Maior	Maior



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
<b>INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO</b>		
<b>Principais características</b>	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Cédula de Crédito Bancário emitida pela Helbor Empreendimentos S.A.	Seção 2.3
<b>Vencimento/Prazo</b>	26 de novembro de 2027 / 1.463 dias contados da data da emissão	Seção 2.6
<b>Juros Remuneratórios</b>	Prefixados em 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento)% a.a.	Seção 2.6
<b>Amortização/Juros</b>	Amortização será paga em parcela única, na data de vencimento final e os Juros Remuneratórios de forma mensal	Seção 2.6
<b>Duration</b>	3,2 anos	Seção 2.6
<b>Possibilidade de resgate antecipado compulsório</b>	A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI em caso de Vencimento Antecipado da CCB ou resgate antecipado da CCB	Seção 8.1
<b>Condições de recompra antecipada</b>	Não aplicável.	N/A
<b>Condições de vencimento antecipado</b>	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático da CCB, conforme previstos nas cláusulas 15 e 16 da CCB.	Seção 8.1
<b>Restrições à livre negociação</b>	Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta.	Seção 5.1
<b>Formador de mercado</b>	Não há.	
<b>Garantias (se houver)</b>		
<b>Garantia 1</b>	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis e pelo Fundo de Despesas, no âmbito da CCB.	Seção 2.6



Garantia 2	Não há	N/A
<b>Classificação de risco (se houver)</b>		
Agência de Classificação de Risco	Não há	N/A
Classificação de Risco	Não há	N/A

<b>5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta?	Investidores Qualificados	Seção 2.4
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há	N/A
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão realizar ordem de investimento mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Não há	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não há	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, na hipótese de Evento de Resilição, conforme previsto no Contrato de Distribuição.	Seção 8.1
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF; ISS; CSLL; PIS; COFINS; e IOF/TVM a depender das circunstâncias específicas do investidor	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Na página da rede mundial de computadores (i) da Emissora ( <a href="http://www.habitasec.com.br">www.habitasec.com.br</a> ); (ii) do Coordenador Líder ( <a href="http://www.brpartners.com.br">www.brpartners.com.br</a> ); (iii) da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (" <u>B3</u> "), na qualidade de entidade administradora de mercado organizado de valores mobiliários ( <a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">www.b3.com.br/pt_br/</a> ); e da CVM ( <a href="http://www.sistemas.cvm.gov.br">www.sistemas.cvm.gov.br</a> ).	



Quem são os coordenadores da oferta?	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Seção Capa
Outras instituições participantes da distribuição	Podem participar da Oferta como instituições subcontratadas do Coordenador Líder outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado brasileiro	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4
<b>CALENDÁRIO</b>		
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	N/A
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	A partir de 5 de dezembro de 2023	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Não aplicável	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Entre investidores profissionais e qualificados, a qualquer tempo a partir subscrição e integralização dos CRI.	Seção 5.1



**COORDENADOR LÍDER**



**DEVEDORA**



**AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**



**ASSESSOR LEGAL**

