

## ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 56ª (QUINQUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 – CVM nº 388

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01.451-902, São Paulo – SP

### LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



### EBM INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ nº 03.025.881/0001-93

Rua Teodoro Sampaio nº 1.020, sala 1.303, Pinheiros, CEP 05.406-050, São Paulo – SP

Perfazendo o montante total de

**R\$25.000.000,00**

(vinte e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRHBSCCRIBC9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRHBSCCRIBD7

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRHBSCCRIBE5

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/322

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/323

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/324

**todos em 03 de maio de 2024**

### 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 388, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.352.068, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo) e de coordenadora da Oferta (conforme definido abaixo) responsável pela distribuição dos CRI (“**Securitizadora**”), comunica, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada na CVM, em 02 de maio de 2024, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, de 25.000 (vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 56ª (quincuagésima sexta) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora (“**CRI**”), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 22 de abril de 2024, de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), sendo (i) 5.000 (cinco mil) correspondentes aos CRI 1ª Série; (ii) 12.000 (doze mil) correspondentes aos CRI 2ª Série; e (iii) 8.000 (oito mil) correspondentes aos CRI 3ª Série, perfazendo, portanto, o valor

total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 23 de abril de 2024 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, acima qualificada, oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em 3 (três) séries, da EBM Incorporações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.025.881/0001-93 (“**Debêntures**”, “**Devedora**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da EBM Incorporações S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”), celebrado em 23 de abril de 2024 entre a Devedora, a Securitizadora, o Bento Odilon Moreira Filho (“**Bento**”) e o Élbio Moreira (“**Élbio**” e, em conjunto com o Bento, “**Fiadores**”), observado que as Debêntures contam com a Fiança (conforme definida na Escritura de Emissão) prestada pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão.

Os CRI são classificados como (i) Categoria: “Residencial”, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamento; (ii) Concentração: “Concentrado”, uma vez que mais do que 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora”; (iii) Tipo de Segmento: “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os recursos oriundos dos CRI serão destinados para o pagamento de despesas e/ou gastos futuros de natureza imobiliária relacionados à construção e/ou reforma dos Imóveis Lastro (conforme definido no Termo de Securitização”; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”, uma vez que os Créditos Imobiliários, representadas pelas CCI, oriundas das Debêntures, darão lastro aos CRI, em virtude da Destinação dos Recursos (conforme definido no Termo de Securitização).

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª (Quinquagésima Sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela EBM Incorporações S.A.*” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 56ª (Quinquagésima Sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela EBM Incorporações S.A.*”, celebrado em 23 de abril de 2024 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”).

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação.

## **2. OBTENÇÃO DE INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

---

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, informações adicionais a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI e das Debêntures podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

### **COORDENADOR/SECURITIZADORA**

CRI 1ª Série: [https://habitasec.com.br/controle\\_emissoes/cri-alinea-copy-5-copy-copy-copy-copy-2/](https://habitasec.com.br/controle_emissoes/cri-alinea-copy-5-copy-copy-copy-copy-2/)

CRI 2ª Série: [https://habitasec.com.br/controle\\_emissoes/cri-alinea-copy-5-copy-copy-copy-copy-2-copy/](https://habitasec.com.br/controle_emissoes/cri-alinea-copy-5-copy-copy-copy-copy-2-copy/)

CRI 3ª Série: [https://habitasec.com.br/controle\\_emissoes/cri-alinea-copy-5-copy-copy-copy-copy-2-copy-copy/](https://habitasec.com.br/controle_emissoes/cri-alinea-copy-5-copy-copy-copy-copy-2-copy-copy/)

### **CVM/B3**

<http://www.gov.br/cvm> (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Habitasec Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período

de 01/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “HABITASEC CRI Emissão: 56 Série(s): 1 (+2) EBM INCORPORAÇÕES SA 04/2024 BRHBSCCRIBC9” e selecionar o “Download” do documento desejado.

### **3. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM**

---

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160.

### **4. DISPENSA DE DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA**

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, inciso VII, e do artigo 23, parágrafo 1º, 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.

### **5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA**

---

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1) (3)</sup></b>
<b>1.</b>	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	03/05/2024
<b>2.</b>	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2) (3)</sup>	03/05/2024
<b>3.</b>	Data Estimada de Liquidação da Oferta	06/05/2024
<b>4.</b>	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	29/10/2024

<sup>(1)</sup> 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, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início é, e o Anúncio de Encerramento será, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DOS FIADORES E DAS DEBÊNTURES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CCI, ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES.**

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA FOI DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS FIADORES E/OU DAS DEBÊNTURES, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA, OS FIADORES E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM A COORDENADORA OU COM A CVM.**

São Paulo, 03 de maio de 2024.

Coordenador

