

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA 122ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 388 - Categoria S1

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01451-000

**Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela**

## **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS GRÉCIA LTDA.**

Sociedade Limitada

CNPJ/MF nº 47.370.562/0001-90

Avenida Primeira Avenida, s/nº, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Sala 23,  
Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, GO, CEP 74934-600

No valor total de

# R\$ 105.000.000,00

(cento e cinco milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRHBSCCRIE5

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/250

Processo CVM Nº: SRE/1416/2026

## 1. A OFERTA

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, sob o nº 388, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, Conjunto 112 Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi requerido perante a CVM, em 07 de maio de 2026, o registro da distribuição pública de 105.000 (cento e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª (primeira) série, da 122ª emissão da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 04 de maio de 2026 (“**Data de Emissão dos CRI**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais escriturais, da **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS GRÉCIA LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Primeira Avenida, s/nº, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Sala 23, Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, GO, CEP 74934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 47.370.562/0001-90 (“**Devedora**”), na qual foram emitidas 310.000 (trezentas e dez mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das notas comerciais, qual seja, 04 de maio de 2026, o valor total de R\$ 310.000.000,00 (trezentos e dez milhões de reais) (“**Notas**”), nos termos e condições previstos no *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.*, celebrado 04 de maio de 2026 (“**Termo de Emissão**”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram estabelecidos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª (centésima vigésima segunda) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.* (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 04 de maio de 2026, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”). Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização.

## 2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e do Coordenador Líder, abaixo indicadas, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

- Securitizadora**  
<https://habitasec.com.br/> (neste *website*, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “BRHBSCCRIB5”, clicar em “Abrir” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo documento e/ou relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).
- Coordenador Líder**  
<https://www.hedgeinvest.com.br/institucional/>
- CVM**  
<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “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)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Habitasec”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRHBSCCRIB5”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Anúncio de Início”).

## 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, de forma que o registro da Oferta não foi analisado previamente pela CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

## 4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	07/05/2026
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	07/05/2026
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI <sup>(3)</sup>	07/05/2026
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI <sup>(2)</sup>	14/05/2026
5.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	15/05/2026
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI <sup>(4)</sup>	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

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

<sup>(3)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à cada Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(4)</sup> O anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

## 5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Prospecto Definitivo, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, nas páginas na rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM.

Nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, os CRI são classificados como: **(i)** “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); **(ii)** “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; **(iii)** “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e **(iv)** “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (B), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, OBSERVADO QUE OS CRI NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS PARA O PÚBLICO EM GERAL, TENDO EM VISTA QUE A DEVEDORA NÃO CUMPRE O REQUISITO PREVISTO NO INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, ARTIGO 4º DO ANEXO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**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.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.**

São Paulo, 07 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER

**hedge.**  
INVESTMENTS

AGENTE FIDUCIÁRIO

**VORTX**

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

