

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO  
SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS

## ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 80ª (OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, DA 2ª (SEGUNDA) E DA (3ª (TERCEIRA) SÉRIE, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

*Companhia Securitizadora*

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92

Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38400-050, cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: "BRHBSCCRICL8"**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: "BRHBSCCRICKO"**

Classificação de Risco: Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE E DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE  
FOI REGISTRADA AUTOMATICAMENTE PERANTE A CVM EM 13 DE MAIO DE 2025,  
SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/255 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/256, RESPECTIVAMENTE**

### 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e, ainda, em conjunto com a seguinte instituição financeira consorciada autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuará na qualidade de participante especial: a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.909, Torre Sul - 29º e 30º andares ("Participante Especial" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar, nos termos do disposto no artigo 59, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o início do período de distribuição, por meio do registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), de 62.000 (sessenta e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 2ª (segunda) e da 3ª (terceira) séries, da 80ª (octogésima) emissão da Securitizadora ("CRI da Segunda Série" e "CRI da Terceira Série", respectivamente, e, em conjunto, "CRI"), perfazendo o montante total de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), na data de emissão, qual seja, 12 de maio de 2025, sendo (i) 42.000 (quarenta e dois mil) CRI da Segunda Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI da Segunda Série, a R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (ii) 15.000 (quinze mil) CRI da Terceira Série, equivalentes, na data de emissão dos CRI da Terceira Série, a R\$ 15.000 (quinze milhões de reais). A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder, conforme previsto no Termo de Securitização e da regulamentação aplicável.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários os quais são oriundos de (i) notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 5ª (Quinta) Emissão da **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92 ("Devedora" e "Notas Comerciais", respectivamente), subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais foram emitidas nos termos do "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da 5ª (Quinta) Emissão da Realiza Construtora Ltda.", celebrado em 27 de março de 2025 entre a Devedora, a **DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 043.350.456-03, o **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, o **LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, o **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53 (em conjunto, os "Avalistas"), e a Emissora, conforme aditado ("Termo de Emissão"); e (ii) representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais (as "CCI") emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de

Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, 27 de março de 2025, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª (Segunda) e da 3ª (Terceira) Séries, da 80ª (Octogésima) Emissão, da Habitasec Securitizadora S.A.” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda.”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 1.000 (mil) CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, em conjunto, correspondendo ao montante total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Classificação ANBIMA:** Para os fins da regulamentação aplicável, os CRI são classificados, nesta data, como da categoria residencial, concentrado, do segmento de apartamentos ou casas e com lastro em valores mobiliários representativos de dívida. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

## 2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI da Segunda Série foi concedido pela CVM em 13 de maio de 2025, sob o nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/255**. O registro da Oferta dos CRI da Terceira Série foi concedido pela CVM em 13 de maio de 2025, sob o nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/256**.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Prospecto Definitivo), a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”), conforme o “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, bem como as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” conforme em vigor (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”). São considerados Investidores os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidor Qualificado**” ou “**Investidores**”).

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII 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, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

## 3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos   | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-------------------|---|------------------------------|
| 1.                | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM   | 13/05/2025                   |
| 2.                | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM   | 13/05/2025                   |
| 3.                | Disponibilização do Prospecto Definitivo e Lâmina<br>Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI <sup>(3)</sup> | 13/05/2025                   |
| 4.                | Início do Primeiro Período de Distribuição dos CRI <sup>(2)</sup>   | 21/05/2025                   |
| 5.                | Encerramento do Período de Distribuição dos CRI   | 27/05/2025                   |
| 6.                | Data Estimada da Primeira Liquidação Financeira dos CRI   | 29/05/2025                   |
| 7.                | Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI <sup>(4)</sup>                                       | 09/11/2025                   |

<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 Oferta.

<sup>(3)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à 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 da Oferta, a ser disponibilizado.

#### 4. OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO** (“B3”), conforme abaixo indicados:

- **Emissora:**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

<https://habitasec.com.br/> (neste *website*, acessar “Emissões”, localizar a emissão e a série “80-2” e “80-3”, clicar em “Visualizar”, selecionar “Documentos da Emissão” e, localizar o documento desejado).

- **Coordenador Líder:**

**ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**

<https://ativainvestimentos.com.br/outros/ofertas-publicas> (neste *website*, localizar a emissão e a série, clicar em “Saiba Mais” e, depois localizar o documento desejado).

- **B3:**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Habitasec Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2024 e buscar a “Emissão: 80<sup>a</sup>” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

- **CVM:**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Habitasec Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

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

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA.**

**NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA, OS AVALISTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

A data deste Anúncio de Início é 13 de maio de 2025.



Coordenador Líder



Assessor Jurídico do Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Devedora

