

ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 388

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano,
CEP 01451-902, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais)

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes da emissão de 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, objeto da 1ª (primeira) emissão da **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Lidice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31201734732 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Notas Comerciais"), totalizando o valor total de emissão de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido dos juros remuneratórios, devidos nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Realiza Construtora Ltda*", celebrado em 24 de janeiro de 2024 ("Termo de Emissão"), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, **nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430.**

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRHBSCCRIAT5

**Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/066, realizado em 31 de janeiro de 2024**

Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta.



A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, cadastrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob a 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, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunica o início da distribuição pública de 55.000 (cinquenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 48ª emissão da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora ("Oferta"). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso II, alínea a), da Resolução CVM 160.

Serão considerados "Investidores Profissionais" ou "Investidores" as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	Eventos	Data de Realização/ Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Registro da Oferta pela CVM	31/01/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início	31/01/2024
3	Data de Liquidação financeira dos CRI ⁽⁴⁾	31/01/2024
4	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	29/07/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora, Devedora e dos Coordenadores da Oferta, quando aplicável. 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.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores, quando aplicável, e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽⁴⁾ Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, quando aplicável, da B3 e da CVM.

⁽⁵⁾ Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, quando aplicável, da B3 e da CVM.

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora, da B3 e da CVM, nos endereços abaixo:

Emissora

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, São Paulo – SP

Website: http://habitasec.com.br/control_e_missoes/

CVM (Fundos NET)

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: 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 "Termo de Securitização" e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/10/2019 até a data da busca. Localizar a categoria: "Termo de Securitização" e selecionar o "Download")

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Endereço: Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-010, São Paulo – SP

Website: www.b3.com.br (nesse website, clicar em "Produtos e Serviços" no canto superior esquerdo; em seguida, na coluna "Negociação", clicar no item "Renda Fixa"; em seguida, no menu "Títulos Privados", clicar em "Saiba Mais"; em seguida, na

barra no canto superior esquerdo, clicar em "CRI" e, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", clicar em "CRIs segmento Balcão"; em seguida, selecionar "Emissor" e "Buscar" por "Habitasec Securitizadora S.A.", selecionando a Oferta.

DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda " celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário") na data de 24 de janeiro de 2024.

OUTRAS INFORMAÇÕES

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, MAS NÃO O SUBSTITUEM.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NA RESOLUÇÃO CVM 60.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Emissora e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

São Paulo, 31 de janeiro de 2024.