



LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO, DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o 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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Sociedade limitada

CNPJ nº 47.971.660/0001-83 | NIRE 29205428848

Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45807-000, Santa Cruz Cabralia - BA

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina, as palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House Spe Ltda." ("Prospecto").

Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

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

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez.	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento.	Seção 4 do Prospecto
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	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 93 ^a . Série: 2 (duas) Séries, sendo até 12.000 (doze mil) CRI da 1 ^a Série da Emissão (" <u>CRI 1^a Série</u> ") e até 8.000 (oito mil) CRI da 512 ^a Série da Emissão (" <u>CRI 2^a Série</u> ").	Capa e Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (" <u>Emissora</u> "). CNPJ: 09.304.427/0001-58	Capa e Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (" <u>B3</u> "). <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Serão emitidos até 20.000 (vinte mil) CRI, observado que a quantidade de CRI, sendo 12.000 (doze mil) referente à 1 ^a Série e 8.000 (oito mil) referente à 2 ^a Série. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) (" <u>Montante Mínimo</u> "), sendo que a Oferta dos CRI em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Remuneração dos CRI 1^a Série e CRI 2^a Série: Juros remuneratórios equivalentes a 9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano para os CRI da 1 ^a Série e 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano para os CRI da 2 ^a Série.	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado	Montante Ofertado do CRI 1^a Série: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais); e Montante Ofertado do CRI 2^a Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).	Capa e Seção 2.5 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.8) Lote adicional	Não haverá opção de lote adicional.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 22.610.500/0001-88.	Capa e Seção 16.5 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.</p> <p>Destinação dos Recursos pela Devedora: A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com o Cronograma Indicativo. Caso os recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais sejam destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes ao(s) Empreendimento(s) Alvo por sociedades controladas da Devedora, então deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.</p>	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Capa e Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os créditos imobiliários decorrentes das 44.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de	Seção 10.3 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
	R\$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabralia, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45807-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.971.660/0001-83, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.	
Existência de crédito não performedo	Não. Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) na Devedora, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" do Prospecto.	Seção 11.1 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>As Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.</p> <p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.</p> <p>Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) não houve qualquer inadimplemento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta. 	Seções 10.6 do Prospecto



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
Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional. Mudanças nas políticas públicas federais podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que os Devedores não consigam manter sua capacidade de pagamento.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI. Os titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI, todos nominativos e escriturais, das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização.	Seção 2.1 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 1ª Série: 3.654 dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035; e Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 2ª Série: 3.653 dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	Remuneração dos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série: Juros remuneratórios equivalentes a 9,5000% (nove inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série e 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série.	Seção 2.6 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Amortização/Juros	Amortização Programada dos CRI 1ª e 2ª Séries: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
<i>Duration</i>	Os CRI terão duration de aproximadamente 3,65 anos para 1ª Série e 3,63 anos para 2ª Série, calculado nesta data.	Seção 2.3 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório da integralidade dos CRI	Conforme hipóteses previstas na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.	Seção 2.3 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático.	Seção 10.9 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após 1 dia da divulgação do Anúncio de Encerramento. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Distribuidor recomendou formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Apesar da recomendação, não houve a contratação de formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Garantias (se houver)		
Garantia	A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.	Seções 2.6 e 9.2 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	N/A
Classificação de Risco	N/A.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seções 2.4 e 7.1 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI.	Seções 2.6 e 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Reserva, serão apresentadas pelos Investidores as intenções de investimento, mediante entrega ao Distribuidor. Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI aos Investidores. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e da Devedora, organizará a colocação dos CRI.	Seções 5.1, alínea b, e 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.	Seções 5.1, alínea b, e 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nas hipóteses previstas na Seção 7.3 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, IR, IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IOF/Câmbio e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Emissora/Distribuidora: https://habitasec.com.br/controle-de-emissoes/ (neste <i>website</i>, localizar a emissão "CRI VCA Kahakai").</p> <p>CVM: Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP.</p> <p>www.gov.br/cvm (neste <i>website</i> acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)" e, na página seguinte clicar "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar em "Tipo de Certificado" "CRI" e na aba "Securizadora" buscar "Habitasec". Em seguida, no campo "categoria" selecionar o documento desejado e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento desejado que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).</p> <p>B3: Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01.010-901, São Paulo - SP</p> <p>http://www.b3.com.br (neste <i>website</i>, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos", no campo "Título", inserir "Virgo Companhia de Securização" e buscar pelo documento desejado).</p>	
Quem é o coordenador da oferta?	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.	Capa e Seção 16 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	Capa do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	27 de agosto de 2025 (inclusive) a 01 de setembro de 2025 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	20 de agosto de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de setembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de setembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	03 de setembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.	Seção 7.1 do Prospecto

Classificação ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) "Corporativo", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais; (ii) "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pelas Devedoras; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Residencial", conforme descrito nas Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadram na categoria "cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no artigo 4º, inciso iv, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA. Observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

