



AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), o



BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder” ou “BR Partners”) vem, por meio do presente aviso ao mercado (“Aviso ao Mercado”), dar ampla divulgação ao “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª (Quinquagésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Prospecto Preliminar”), por meio do qual serão ofertados, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 4 (quatro) séries, da 51ª (quinquagésima primeira) emissão da



HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”), com valor nominal unitário, em 11 de março de 2024 (“Data de Emissão”) de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“CRI”), perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões reais), os quais possuirão lastro nas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantias reais, a serem emitidas pela Emissora sob a forma escritural, representativas dos créditos imobiliários decorrentes das 250.000 (duzentas e cinquenta mil) notas comerciais, em até 4 (quatro séries), com garantias reais, para colocação privada da 1ª (primeira) emissão da



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02 (“Helbor” e “Notas Comerciais”, respectivamente), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (quatro) Séries, com

AVISO AO MERCADO



Garantias Reais, Para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A” (“Termo de Emissão”), tudo conforme o “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Termo de Securitização”).

O registro da Oferta foi requerido perante a CVM em 11 de março de 2024.

II. INDICAÇÃO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Preliminar foi protocolado na presente data perante a CVM, por meio do rito de registro automático, conforme previsto na Resolução CVM 160. Em conjunto com a respectiva lâmina da oferta, o Prospecto Preliminar pode ser obtido nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **Emissora**
<https://habitasec.com.br/controle-de-emissoes/> (neste website, acessar a opção “Visualizar” referente à “Emissão - Série” 51)
- **Coordenador Líder**
<https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste website, acessar “Ofertas Públicas Resolução CVM 160”, clicar em “2024”, “CRI” e “51ª (Quinquagésima Primeira) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A. (CRI Helbor 2024)”
- **B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**
www.b3.com.br (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Habitasec Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)
- **CVM**
www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, no campo de filtro “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “Habitasec Securitizadora S.A.”, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com informações da Oferta, os documentos estarão ao final da página)

III. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, no qual não há análise prévia da CVM, conforme inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160.



A Oferta será destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.

IV. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar) seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	12/03/2024
2.	Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	12/03/2024
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (“ <i>Roadshow</i> ”)	12/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	18/03/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	22/03/2024
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/03/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽³⁾	25/03/2024
8.	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	25/03/2024
9.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	27/03/2024
10.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	21/09/2024

⁽¹⁾ 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 nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.



Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto Preliminar; (iii) a atualização da Lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “**RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**”.

Nos termos da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no Mercado Secundário ocorrerá (i) somente entre os Investidores Qualificados e (ii) após 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, para o público investidor em geral.

Após o início da Oferta a Mercado (conforme definido no Prospecto Preliminar), os Investidores Qualificados interessados em subscrever os CRI preencherão e assinarão Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) dos CRI durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), que serão irrevogáveis e irretroatáveis, observados os termos e condições estabelecidos nos Pedidos de Reserva. Os Pedidos de Reserva serão enviados ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar Ordens de Investimento (conforme abaixo definido), que serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses previstas no Contrato de Distribuição e de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do art. 65 da Resolução CVM 160.

No contexto da Oferta, e conforme dispõe o artigo 9º e seguintes da Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, nos termos da Resolução CVM 27, e deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, bem como a indicação da quantidade de CRI de cada Série que desejam subscrever, (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iii) conter declaração (a) de que obteve cópia do Prospecto e da Lâmina da Oferta e (b) de sua condição de Investidor Qualificado; e (iv) condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão (“Pedido de Reserva”). Nos termos da Resolução da CVM 160, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Qualificado seja efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Qualificado passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 160, desde que tenha os requisitos exigidos pela Resolução CVM 27, observado que, no caso de Investidores Profissionais, a utilização de um documento de aceitação da Oferta poderá ser dispensada, nos termos do §3º, do art. 9º, da Resolução CVM 160.

Na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI poderão enviar ordens de investimento ao Coordenador Líder indicando (i) a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever; e (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta (“Ordem de Investimento”).

AVISO AO MERCADO



O Coordenador Líder recomenda aos Investidores interessados na formalização dos Pedidos de Reserva e/ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como os Formulários de Referência da Helbor e da Emissora; e (ii) entrem em contato com o Coordenador Líder e com os Participantes Especiais para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder e nos Participantes Especiais, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI pelos Investidores Qualificados, será considerado, como “Período de Reserva” o período compreendido entre 18 de março de 2024 (inclusive) e 22 de março de 2024 (inclusive), no qual haverá a coleta de Pedidos de Reserva.

Na ocorrência de eventual modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do Anexo Complementar IX, das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) Categoria: Residencial, (ii) Concentração: Concentrado, (iii) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Notas Comerciais. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 12 de março de 2024



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



AVISO AO MERCADO