



LÂMINA DA OFERTA

Conteúdo da lâmina da oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora conforme art. 23 da Resolução nº 160 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 13 de julho de 2023 (“Resolução CVM 160”).

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

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

ALERTAS		
Risco de	X	perda do principal
	X	falta de liquidez
	[]	dificuldade de entendimento
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	CRI	Seção Capa
a.1) Emissão e série	51ª, em até 4 (quatro) séries	Seção Capa
a.2) Ofertante/Emissora	Habitasec Securitizadora S.A.	Seção Capa
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI da 1ª série: BRHBSCCRIB18 Código ISIN dos CRI da 2ª série: BRHBSCCRIB26 Código ISIN dos CRI da 3ª série: BRHBSCCRIB34 Código ISIN dos CRI da 4ª série: BRHBSCCRIB42	Seção Capa
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3	Seção Capa
b.3) Quantidade ofertada - lote base	até 250.000 CRI, observada a possibilidade de distribuição parcial, em até 4 (quatro) séries	Seção Capa
b.4) Preço unitário	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI	Seção Capa



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
b.5) Taxa de remuneração	<p>CRI da 1ª Série: Taxa DI + sobretaxa de 2,00% a.a.</p> <p>CRI da 2ª Série: 120,04% da Taxa DI</p> <p>CRI da 3ª Série: Juros prefixados de 12,5908% a.a.</p> <p>CRI da 4ª Série: IPCA + sobretaxa de 7,7040% a.a.</p>	Seção Capa
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.3*b.4)	inicialmente, R\$ 250.000.000,00, em até 4 (quatro) séries	Seção Capa
b.7) Lote suplementar	Não aplicável	N/A
b.8) Lote adicional	Não aplicável	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não aplicável	N/A
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ nº 22.610.500/0001-88	Seção Capa

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do preço de integralização das notas Comerciais, nos termos do “<i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até (quatro) Séries, com Garantias Reais, Para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.</i>” (“<i>Termo de Emissão</i>”), por meio do qual a Helbor Empreendimentos S.A., CNPJ nº 49.263.189/0001-02 (“<i>Devedora</i>”), emitiu 250.000 (duzentas e cinquenta mil) notas comerciais, em até 4 (quatro) séries, com garantias reais, para colocação privada no valor total de R\$ 250.000.000,00.</p> <p>Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, incluindo gastos com construção do referido Empreendimento Alvo.</p>	Seção 3



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais informações
INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO		
Tipo de Lastro	Concentrado na Devedora	Seção 2.1
Principais informações sobre o lastro	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários serão lastreados nas CCI, a serem emitidas pela Emissora, representativas dos créditos decorrentes das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora.	Seção 2.6
Existência de crédito não performedo	Não.	Seção 2
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Emissora declara não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.	Seção 10.6

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performedo) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.	Maior	Maior
2. O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.	Maior	Maior
3. O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.	Maior	Maior
4. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.	Maior	Maior



Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performedo) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
5. Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	Maior	Maior

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Notas Comerciais emitida pela Helbor Empreendimentos S.A.	Seção 2.3
Vencimento/Prazo	25 de setembro de 2029 / 2.024 dias contados da data da emissão dos CRI	Seção 2.6
Juros Remuneratórios	<u>CRI da 1ª Série:</u> Taxa DI + sobretaxa de 2,00% a.a. <u>CRI da 2ª Série:</u> 120,04% da Taxa DI <u>CRI da 3ª Série:</u> Juros prefixados de 12,5908% a.a. <u>CRI da 4ª Série:</u> IPCA + sobretaxa de 7,7040% a.a.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Nota Comercial, o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, serão amortizados em parcela única, na data de vencimento final, sendo que o pagamento dos Juros Remuneratórios será feito mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previstos no Termo de Securitização.	Seção 2.6
Duration	<u>CRI da 1ª Série:</u> 4,08 anos <u>CRI da 2ª Série:</u> 4,08 anos <u>CRI da 3ª Série:</u> 4,05 anos <u>CRI da 4ª Série:</u> 4,52 anos	N/A



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI em caso de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado das Notas Comerciais	Seção 8.1
INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Notas Comerciais, conforme previstos nas cláusulas 7.1 e 7.2 do Termo de Emissão.	Seção 8.1
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta.	Seção 5.1
Formador de mercado	Não há.	
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pelo Fundo de Despesas, no âmbito das Notas Comerciais.	Seção 2.6
Garantia 2	Não há	N/A
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não há	N/A
Classificação de Risco	Não há	N/A

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	Investidores Profissionais e Investidores Qualificados	Seção 2.4



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Participação na oferta		
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há	N/A
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão realizar ordem de investimento mediante preenchimento do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, conforme o caso	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding seja verificada demanda superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento conforme ordem de chegada	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado do encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 8.5
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos	Seção 8.5
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF; ISS; CSLL; PIS; COFINS; e IOF/TVM a depender das circunstâncias específicas do investidor	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Na página da rede mundial de computadores (i) da Emissora (www.habitasec.com.br); (ii) do Coordenador Líder (www.brpartners.com.br); (iii) da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), na qualidade de entidade administradora de mercado organizado de valores mobiliários (www.b3.com.br/pt_br/); e da CVM (www.sistemas.cvm.gov.br).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Seção Capa
Outras instituições participantes da distribuição	Podem participar da Oferta como instituições convidadas pelo Coordenador Líder outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado brasileiro	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
CALENDÁRIO		
Qual o período de reservas?	18 de março de 2024 a 22 de março de 2024	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	22 de março de 2024	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	27/03/2024	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	27/03/2024	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Entre investidores profissionais e qualificados, a qualquer tempo. Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta.	Seção 5.1



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

