

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora e para os fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 120ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao “Prospecto Definitivo da da Oferta Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 120ª (Centésima Vigésima) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização” (“Prospecto”). A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Exceto se expressamente indicado nesta Lâmina, palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto no Prospecto.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nos CRI envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação aos CRI. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	dificuldade de entendimento	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora ou ao seu setor de atuação. Para mais informações, veja 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.	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	1ª (primeira) série da 120ª (centésima vigésima) emissão, em 4 (quatro) séries.	Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	Canal Companhia de Securitização	Capa do prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> código / <input checked="" type="checkbox"/> N/A.	Capa do prospecto
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia / <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado. Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão - Balcão B3 (“B3”).	Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada – lote base	41.100	Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00	Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% ao ano, calculados conforme fórmula constante do Prospecto.	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 41.100.000,00.	Seção 2.5 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Seção 16 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, que serão integralizadas com os recursos captados por meio da Oferta, destinam-se se à constituição do fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão), que por sua vez será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora (conforme abaixo definido), ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos no Prospecto.	Seção 3.2 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Capa do prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI Primeira Série são integralmente concentrados na MS Incorporadora S/A , sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46 (“ Devedora ”), como única devedora. Em conformidade com seu objeto social, a Devedora atua no setor de construção civil e incorporação imobiliária, com foco na concepção, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos residenciais e comerciais em diversas regiões de Santa Catarina, especialmente na costa norte do estado. No Prospecto, estão disponíveis as demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, bem como os indicadores financeiros ajustados pós captação.	Seções 12.2 e 18.2 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10.1 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	As Debêntures Primeira Série foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI Primeira Série e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplimento, perdas ou pré-pagamentos dos créditos imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Também não houve inadimplimentos, perdas ou pré-pagamentos de debêntures emitidas pela Devedora compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplimentos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 1,21% (um inteiro e vinte e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	Seção 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
1. Risco de Crédito da Devedora e dos Fiadores e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI.	Média	Maior
2. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento.	Menor	Maior
3. Risco de Limitação da Fiança em relação aos Fiadores.	Média	Maior
4. Risco de não formalização das Garantias Reais ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação.	Maior	Maior
5. Risco de não emissão/renovação de Alvará de Construção dos empreendimentos imobiliários.	Média	Maior



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 120ª (centésima vigésima) Emissão, em 4 (quatro) séries da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, representados pelas CCI, vinculados à emissão por meio da formalização do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	2.562 (dois mil, quinhentos e sessenta e dois) dias, 24 de outubro de 2031.	Seção 2.6
Remuneração	10,50% a.a.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Amortização: parcela única. Juros: mensal, com início em 26 de novembro de 2024.	Seção 2.6
<i>Duration</i>	5,07 anos.	Seção 18.1 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI Primeira Série na hipótese (i) do resgate antecipado das Debêntures; e (ii) de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	As Debêntures que lastreiam os CRI Primeira Série estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado automáticos e não automáticos, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, hipótese na qual a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.	Seção 2.6
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o encerramento da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não há.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que as Debêntures gozam das garantias abaixo.		
Alienação Fiduciária de Imóveis	A alienação fiduciária dos Imóveis Alienação Fiduciária, constituída em benefício da Securitizadora, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.	Seção 2.6 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Alienação Fiduciária de Quotas	A alienação fiduciária de 100% das quotas das SPEs, outorgada pela Devedora e pela MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51 em benefício da Securitizadora, constituída nos termos Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	Seção 2.6 do Prospecto
Cessão Fiduciária	Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, constituída ou a ser constituída, conforme o caso, em benefício da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.	Seção 2.6 do Prospecto
Fiança	Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, cada Fiador prestou garantia fidejussória, na forma de fiança, em favor da Securitizadora, assumindo a condição de fiadores, principais pagadores e responsáveis, solidariamente entre si e com a Devedora, pelo pagamento integral e/ou parcial das Obrigações Garantidas. Em relação aos Fiadores Pessoas Físicas, a Fiança prestada por cada Fiador Pessoa Física está limitada a até 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não há.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	Não há.	Seção 2.6 do Prospecto

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.	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	N/A.	Seção 8.4 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI Primeira Série deverão fazê-lo por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não há.	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p>https://www.terrainvestimentos.com.br/ (neste <i>website</i> colocar o cursor em cima de “Investimentos” e clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida);</p> <p>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</p> <p>www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste <i>website</i> acessar “Emissões”, indicar o código do ativo, e em seguida, selecionar o Prospecto e demais documentos desejados, conforme lista Exibida);</p> <p>B3</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” e buscar pelo “Canal Companhia de Securitização”, buscar no campo “Emissão” “120ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado); e</p> <p>CVM</p> <p>https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste <i>website</i>, 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 “Canal Companhia de Securitização”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).</p>	Seção 16 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Seção 16 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas e contratadas para participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, identificadas no Prospecto.	Seção 8.4 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



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Calendário		
Qual o período de reservas?	Não há.	N/A
Qual a data da fixação de preços?	N/A.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	29/11/2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	29/11/2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	29/04/2025.	Seção 5.1 do Prospecto