



LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) 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 Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Terceira) 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 Terceira Série 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 Terceira Série. 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 a 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 Terceira Série.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

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	3ª (terceira) 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
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código ISIN: BRCASCCR14R4. <input 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	45.305.	Seção 2.6 do Prospecto



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00.	Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	IPCA + 10,40% ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado da Série 2 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 45.305.000,00.	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 à constituição do fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), 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 Terceira 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 2024, bem como os indicadores financeiros ajustados pós captação.	Seções 12.2 e 18.2 do Prospecto



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Existência de crédito não performedo	Não.	Seção 10.1 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	<p>As Debêntures Terceira Série foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI Terceira Série e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplimento, perdas ou pré-pagamentos dos créditos imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.</p> <p>Assim, para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160 e seguindo a orientação do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, com perfil similar de prazo aos das Debêntures Terceira Série e compreendendo o período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora informa que: (i) não houve inadimplimentos ou perdas; e (ii) houve a ocorrência de pré-pagamento em apenas uma oportunidade, na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora, em que a Devedora era também a emissora das debêntures.</p> <p>Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 8,66% (oito vírgula sessenta e seis 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.</p>	Seção 10.6 do Prospecto

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. Risco de não formalização das Garantias Reais ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação.	Maior	Maior
2. Risco de Crédito da Devedora e dos Fiadores e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI Terceira Série.	Média	Maior
3. Risco de não emissão/renovação de Alvará de Construção de empreendimentos imobiliários.	Média	Maior
4. Os Investidores devem atentar para a limitação da Fiança em relação aos Fiadores Pessoas Físicas.	Média	Maior
5. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento.	Menor	Maior

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	<p>Certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) 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.</p>	Seção 2.6 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Vencimento/Prazo	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias, 21 de outubro de 2031.	Seção 2.6
Remuneração	IPCA + 10,40% a.a.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Amortização: parcela única. Juros: mensal, com início em 20/11/2024.	Seção 2.6
Duration	5,10 anos.	Seção 18.1 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI Terceira Série nas hipóteses (i) do resgate antecipado compulsório 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 Terceira 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 Terceira Série, 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 Terceira Série, 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
Alienação Fiduciária de Quotas	A alienação fiduciária de 100% das quotas das SPEs, outorgada pela Devedora e pela MS EMPREENHIMENTOS 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



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Garantias (se houver)		
Fiança	<p>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.</p> <p>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.</p>	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?	Não há.	Seção 8.4 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI Terceira Série deverão fazê-lo por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Conforme Plano de Distribuição, a Oferta será encerrada quando encerrado o prazo estipulado para a Oferta ou distribuída a totalidade dos CRI Terceira Série, o que ocorrer primeiro, de forma que não haverá excesso de demanda. Consequentemente, não haverá possibilidade de rateio.	Seção 8.4 do Prospecto
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



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na oferta		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. 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 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 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 a aba “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, selecionar ao lado direito “Informações Periódicas e Eventuais”, que redirecionará o visitante ao sistema Fundos.Net. Neste sistema, filtrar as informações por tipo de certificado, “CRI”, e na categoria “Securitizadora” selecionar a “Canal Companhia de Securitização”, buscando no campo “nome do certificado” a 2ª série da 120ª Emissão da Securitizadora. Após, no campo “categoria”, incluir o filtro “Documentos de Distribuição de Oferta Pública”. O Prospecto da Oferta constará dentre os documentos disponíveis); e</p> <p>CVM 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
Calendário		
Qual o período de reservas?	Não há.	N/A
Qual a data da fixação de preços?	N/A.	N/A



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Calendário		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	22 de dezembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	22 de dezembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Os CRI Terceira Série poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados a partir do primeiro Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER

