

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

LÂMINA DA OFERTA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

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 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª (Centésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização" ("**Prospecto Preliminar**").

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Lâmina que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar).

ALERTAS

Risco de:	☒ perda do principal ☒ falta de liquidez ☒ dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto Preliminar
------------------	--	---------------------------------

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 44 DO PROSPECTO.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	☐ CRA / ☒ CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	Emissão: 195ª (centésima nonagésima quinta). Série: Única.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (" Emissora ").	Capa e Seção 2.2 do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI: BRCASCCRI8W5	Capa e Seção 2.6, item "d", do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de Negociação	☒ nome fantasia: B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO. ☐ não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6, item "h", do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada – lote base	100.000 (cem mil).	Seção 2.6, item "b", do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2.6, item "a", do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,00% (" Remuneração "). Mediante a ocorrência de um Evento de Step-Up (conforme definido no Termo de Emissão), a sobretaxa deve ser alterada para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.	Seção 2.6, item "i", do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI (intervalo)	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).	Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.8) Lote adicional	☒ Sim. ☐ Não.	Capa e Seção 2.6, item "c", do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34,	Capa e Seções 10.10 e 16.5 do Prospecto Preliminar

2. Propósito da Oferta

Mais Informações

Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Qualificados será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais Escriturais. Parte desses recursos será liberada para pagamento das Despesas Iniciais e demais custos relacionados à Emissão, conforme previsto no Termo de Securitização, e parte será retida para constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. Independentemente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emitente com a Emissão serão destinados integralmente, pela Emitente ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPes Investidas"), à aquisição e/ou construção de determinado empreendimento imobiliário, conforme Anexos II e III do Termo de Emissão ("Empreendimento Imobiliário", "Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente). Caso necessário, em razão da dinâmica comercial do setor em que atua, a Emitente poderá destinar os recursos em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação de concluir a Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação integral dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.	Seção 3 do Prospecto Preliminar
--	---	---------------------------------

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários

Mais Informações

Tipo de Lastro	Concentrado.	Seções 10.3 e 11.1 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente das Notas Comerciais. Nos termos do item 3.3 do Termo de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde inicialmente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). O Crédito Imobiliário é equiparado a crédito performado, uma vez que decorre integralmente de título de dívida cujo pagamento devido não estão condicionados a qualquer evento futuro.	Seção 10.1 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não.	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Os CRI são representados pelas Notas Comerciais Escriturais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais especificamente no âmbito da Oferta, de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos CRI 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 as Notas Comerciais Escriturais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve qualquer inadimplemento, perda e/ou pré-pagamento, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta. Já com relação à Emissora, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 10,19% (dez inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	

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
O aumento do inadimplemento dos clientes frente aos financiamentos pode afetar negativamente a Companhia, sua reputação, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.	☒ Maior ☐ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para capital de giro e construção de empreendimentos. Não há garantia de manutenção das atuais fontes, disponibilidade ou condições desses recursos no futuro, o que pode afetar negativamente a Companhia, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.	☒ Maior ☐ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.	☒ Maior ☐ Menor ☐ Média	☒ Maior ☐ Menor ☐ Médio
O aumento na taxa de juros pode impactar de forma adversa e relevante a capacidade da Companhia de exercer suas atividades e realizar seus negócios, bem como seus resultados e sua situação econômico-financeira.	☐ Maior ☐ Menor ☒ Média	☐ Maior ☐ Menor ☒ Médio
Falhas ou o atraso no prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou de terceiros para os quais a Companhia tenha sido contratada para atuar podem afetar negativamente a Companhia, seus negócios e resultados operacionais.	☐ Maior ☒ Menor ☐ Média	☐ Maior ☒ Menor ☐ Médio

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados, lastreados nas Notas Comerciais representativas do Crédito Imobiliário e vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização.	Seções 2.3 e 2.6 do Prospecto Preliminar



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Vencimento/Prazo	Os CRI têm prazo de vencimento de 1.902 (mil novecentos e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2031.	Seção 2.6, item "g", do Prospecto Preliminar
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 3,00%, observada a possibilidade de Step-Up para 4,5% a.a.	Seção 2.6, item "i", do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo II do Termo de Securitização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo II do Termo de Securitização.	Seção 2.6, itens "i" e "j", do Prospecto Preliminar
Duration	Os CRI terão duração de aproximadamente 28,05 meses, calculado em 10 de julho de 2026.	Seção 19.3 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Haverá resgate obrigatório dos CRI: Devedora realize Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, inclusive por mudança de tributo; ocorra vencimento antecipado Notas Comerciais Escriturais por Evento de Vencimento Antecipado; ou não haja acordo sobre Taxa Substitutiva DI ou não ocorra a Assembleia Especial de Titulares dos CRI relacionada.	Seção 2.6, item I, e Seção 10.8 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	Observado o previsto no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo, promover amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do valor correspondente dos CRI, na mesma proporção.	Seção 2.6, item I do Prospecto Preliminar
Condições de vencimento antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 6 do Termo de Emissão, e, consequentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.	Seção 2.6, item I do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados. ☒ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Formador de mercado	Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, 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, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, apesar da recomendação da Securitizadora, a Devedora optou por não contratar instituição para prestação do serviço de formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar
Garantias (se houver)		
Garantias	Os Avalistas (conforme definido no Termo de Securitização), de forma solidária, prestaram aval em favor da Securitizadora, obrigando-se como avalistas e principais pagadores pelo fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Termo de Emissão.	Seção 9.2. do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05.	Seção 2.6, item "e", do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	A Devedora contratará a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. Caso, quando da emissão da classificação de risco (<i>rating</i>) dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI nota inferior ao mínimo equivalente a " A-.br " em escala nacional, será caracterizado um Evento de Step-Up, conforme definido no Prospecto Preliminar.	Capa e Seção 2.6, item "e", do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 2.4 do Prospecto Preliminar
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00 (mil reais).	Seções 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores poderão efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimento nos CRI, que serão irrevogáveis e irretratáveis, observado artigo 65, §5º da Resolução CVM 160.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	Não Aplicável.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio dos contatos indicados na respectiva intenção de investimento.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nas hipóteses previstas na seção 7.3 do Prospecto Preliminar.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6, item "q", do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	• Coordenadores GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. https://www.genialinvestimentos.com.br/onde-investir/renda-variavel/ofertas-publicas/listagem-de-ofertas/page/1/ (neste <i>website</i>, localizar "CRI FGR 2026" e, então clicar em "+" e localizar o Prospecto). • Emissora https://www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste <i>website</i>, selecionar o ícone correspondente à presente Emissão). • CVM e B3 Fundos.NET (CVM e B3) – http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Canal Companhia de Securitização", em seguida, clicar em "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 03/02/25 até a data da busca).	Seção 16.8 do Prospecto Preliminar
Quem são os coordenadores da oferta?	GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 16.2 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Capa do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços. ☐ Garantia firme. ☐ Compromisso de subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto Preliminar
Calendário		
Qual o período de reservas?	21 de julho de 2026 a 31 de agosto de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável, tendo em vista que a definição da taxa não será objeto do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	02 de setembro de 2026.	Seções 5 e 8.5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de liquidação da oferta?	03 de setembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	31 de agosto de 2026.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores qualificados a partir da data de liquidação e poderão ser negociados junto ao público em geral após 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** Residencial, uma vez que o Empreendimento Imobiliário é destinado à atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como casas ou loteamento nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Revolvência:** Não revolvêntes; **(iv) Tipo de Segmento:** Loteamento Apartamento ou casas, uma vez que os recursos serão destinados ao Empreendimento Imobiliário, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(v) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Notas Comerciais Escriturais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

