



LÂMINA DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 207ª (DUCENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S1 - CVM nº 94
CNPJ nº 41.811.375/0001-19
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 39.575.786/0001-00
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina CEP 51.110-160, Recife - PE

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e 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 aos fatores de risco.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos na presente lâmina terão o mesmo significado que lhes foi atribuído no prospecto ou nos demais documentos da operação.

ALERTAS

Risco de	☒ Perda do principal.	O CRI é um título de crédito privado que envolve riscos que podem resultar na perda parcial ou total do capital investido. Não há garantia de rentabilidade, nem de devolução integral do valor aplicado.
	☒ Falta de liquidez.	O CRI possui baixa liquidez no mercado secundário, o que pode dificultar sua negociação antes do vencimento. O investidor pode não conseguir vender o título ou ter que fazê-lo por valor inferior ao investido.
	☒ Dificuldade de entendimento.	O CRI é um instrumento financeiro estruturado, cuja compreensão exige conhecimento técnico e análise detalhada dos riscos envolvidos, inclusive os relacionados à estrutura da operação, à qualidade dos devedores e às garantias constituídas. Recomenda-se a leitura cuidadosa dos documentos da oferta e a consulta a assessores especializados.
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	☐ CRA / ☒ CRI.	Capa do Prospecto
a.1) Emissão e série	1ª (Primeira) série da 207ª (ducentésima sétima) emissão.	Capa do Prospecto



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
a.2) Ofertante/Emissora	Canal Companhia de Securitização.	Capa do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	ISIN: BRCASCCR19C5.	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	☒ CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários / ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Capa do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Até 21.700.	Capa do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração do CRI (intervalo)	A partir da Data de Início da Rentabilidade (conforme definido abaixo), sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos.	Capa do Prospecto
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	Até R\$ 21.700.000,00 (vinte e um milhões e setecentos mil reais).	Capa do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	Capa do Prospecto
b.8) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Capa do Prospecto
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos recebidos em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento. A Devedora deverá alocar no Empreendimento 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais nas unidades autônomas do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 12.034 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco (“Empreendimento”), até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento Tropi, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.	Seção 3 do Prospecto



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE A EMISSORA DOS CRI		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI têm como lastro créditos imobiliários oriundos da emissão de notas comerciais escriturais em série única da 1ª (primeira) emissão da PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 (“Devedora”). A Devedora possui como propósito específico o desenvolvimento, a construção e a comercialização do Empreendimento Tropi a ser realizado no Imóvel. Os CRI são lastreados em 21.700 (vinte e uma mil e setecentas) Notas Comerciais da 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora. Portanto, os CRI são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora. As demonstrações financeiras auditadas da Devedora e indicadores financeiros ajustados pós captação estão disponíveis no Prospecto.	Seção 12 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.	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. Capacidade creditícia/operacional. O pagamento dos CRI depende da capacidade de crédito e operação da Devedora, sujeita a inadimplimento, aumento de custos e limitações no cumprimento integral e pontual de suas obrigações. A eventual insuficiência de recursos da execução das Notas Comerciais pode comprometer o pagamento dos CRI aos investidores.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização. Como os CRI têm lastro exclusivo nas Notas Comerciais emitidas pela Devedora, todos os riscos que impactem suas finanças, operações ou atividades podem comprometer a pontualidade dos pagamentos. A inadimplência da Devedora afetará a remuneração e a amortização.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. O não cumprimento da legislação/regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora. Descumprimentos ambientais podem gerar multas, responsabilidades civis e penais, além de impactar reputacionalmente e financeiramente a Devedora. A necessidade de adequação à legislação pode comprometer recursos, afetando negativamente a capacidade de honrar os pagamentos dos CRI.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações. A Securitizadora não analisou a real capacidade econômica da Devedora e Garantidores. Outras obrigações por eles assumidas podem afetar sua liquidez e comprometer o fluxo de pagamento da operação, afetando adversamente os CRI.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor



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
5. Risco de Performance do Empreendimento. O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O CRI		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais) e serão objeto de distribuição pública sob registro automático de distribuição, nos conforme Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços, podendo a Oferta ser concluída parcialmente, em caso de Distribuição Parcial dos CRI.	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI possuem prazo de 1.466 (mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, qual seja 17 de julho de 2026, vencendo-se, portanto, em 22 de julho de 2030.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração do CRI	A partir da Data de Início da Rentabilidade, sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos.	Seção 2.6 do Prospecto
Informações sobre o valor mobiliário		
Amortização/Juros	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Total dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na data de vencimento dos CRI e conforme fórmula prevista na Cláusula 6.2.8 do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Os CRI terão <i>duration</i> equivalente a aproximadamente 1,27 anos.	Seção 17 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Na ocorrência de verificação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, por ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no Termo de Emissão; ou do resgate antecipado total das Notas Comerciais, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos do Termo de Emissão.	Seção 10 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Na ocorrência de verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 do Termo de Emissão.	Seções 2 e 10 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O CRI		MAIS INFORMAÇÕES
Formador de mercado	Não aplicável.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias		
Alienação Fiduciária de Quotas	a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas detidas pelos Avalistas PJ, na Devedora, a ser constituída pelos Avalistas PJ, na qualidade de fiduciários, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”	Seção 10 do Prospecto
Garantias		
Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Tropi	A alienação fiduciária (ii.a) das unidades autônomas do Empreendimento Tropi que remanescerem em estoque após a obtenção do Habite-se e da liberação pela Caixa Econômica Federal e (ii.b) de três unidades autônomas específicas do Empreendimento Tropi, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”.	Seção 10 do Prospecto
Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas MPC	A alienação fiduciária de quatro unidades autônomas específicas do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco, a ser constituída pela SPE MPC, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”.	Seção 10 do Prospecto
Cessão Fiduciária	A Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Autônomas Remanescentes Tropi, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Carteira Pró-Soluto e Carteira de Vendas Diretas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Autônomas Específicas Tropi e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Autônomas MPC, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”.	Seção 10 do Prospecto
Aval	O Aval outorgado pelo Adailton, pelo André, pelo César e pela Karina (“Avalistas PF”), pela Due e pela Arbore (“Avalistas PJ”) e, quando em conjunto com os Avalistas PF, “Avalistas”.	Seção 10 do Prospecto
Fundos	O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.	Seção 10 do Prospecto
Classificação de Risco		
Agência de Classificação de Risco	Não aplicável.	N/A
Classificação de Risco	Não aplicável.	N/A



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
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os CRI serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e distribuídos pelo Coordenador Líder.	Seção 5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Não, é irrevogável e irrevogável. Caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à oferta, poderá ser requerida à CVM sua revogação.	Seção 7 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, exceto para pessoas físicas e investidores pessoas físicas residentes no exterior.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Emissora: https://www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste website, selecionar o ícone correspondente à presente Emissão). B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 / Fundos.Net: https://www.gov.br/cvm (neste website, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securitizadora” selecionar “Canal Companhia de Securitização”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “CANAL SEC CRI Emissão: 207ª Emissão”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e filtrar). CVM: https://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 “Canal Companhia de Securitização”, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com informações da Oferta, os documentos estarão ao final da página).	Seção 5 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder da Oferta poderá convidar outras instituições devidamente autorizadas para distribuição de valores mobiliários.	Seção 2 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Procedimento de colocação	☒ Melhores Esforços. ☐ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	Início: 29/07/2026. Fim: 24/01/2027.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Data de início da liquidação financeira dos CRI: 14/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Não aplicável.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.	Seção 2.4 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER E EMISSORA



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

