



Data de ação de rating

25 de agosto 2026

Vigência do rating

Setembro de 2027

* Uma classificação SR Rating constitui opinião independente sobre a segurança da obrigação em análise, não representando, em qualquer hipótese, sugestão ou recomendação de compra ou venda. Todos os tipos de obrigação, mesmo quando classificados na categoria de investimento de baixo risco, envolvem um certo nível de exposição ao *default*. Decisões de compra e venda dependerão sempre do cotejo entre risco e retorno esperados pelo próprio investidor. A presente classificação buscou avaliar exclusivamente o risco de *default* da obrigação, segundo confiáveis fontes de informação disponíveis. A SR Rating não assume qualquer responsabilidade civil ou penal por eventuais erros de avaliação atuais ou mudanças supervenientes, ou ainda, por frustração do retorno financeiro esperado.

contato: Rodrigo Mariani

rodrigo@srating.com.br

Rua Duque Estrada, 81 –
Gávea – 22451-090
Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Telefone: +55 21 2233.0350

www.srating.com.br

SR RATING | 30 ANOS

A primeira agência de
classificação de riscos
do Brasil

www.srating.com.br

Relatório de **Inicial** de rating de CRI*

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1ª e 2ª séries da 191ª emissão da Canal Companhia de Securitização

| CIC LOG

CRI	Equivalência “br”	Nota global
191ª emissão 1ª e 2ª séries	brBBB (o.e.)	B+^{SR}(o.e.)
Tendência estável		

As definições das categorias de rating, seus significados, alcances e limitações, bem como as metodologias e procedimentos adotados pela SR Rating, estão disponíveis em www.srating.com.br/escala-de-notas.

Os principais fatores a serem considerados na atual classificação decorrem dos riscos associados à estrutura de securitização, lastreada em Nota Comercial – em duas séries - emitida pela EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LOG PR – SPE LTDA (Premoação) e cujo pagamento está vinculado ao fluxo futuro de recebíveis do galpão logístico denominado CIC-LOG, desenvolvido pela devedora.

O empreendimento encontra-se em estágio inicial de construção, de forma que os riscos associados à sua conclusão constituem ponto central e restritivo para a classificação da operação. O pagamento da dívida deverá ocorrer a partir do fluxo futuro de recebíveis de locação, objeto de cessão fiduciária com mecanismo de *full cash sweep*, a ser constituído após a conclusão do empreendimento.

Dessa forma, permanecem relevantes os riscos associados à adequada condução das obras, bem como à capacidade da companhia de formar e administrar a carteira de locatários e gerar os fluxos necessários ao pagamento da operação. Embora a empresa apresente histórico relevante de atuação no segmento, a operação dependerá da capacidade de execução e comercialização do empreendimento, mitigado pela presença de contrato de locação entre a devedora e por empresa de primeira linha de risco de crédito. Adicionalmente, o risco de crédito da Premoação é relevante, uma vez que a companhia deverá suportar os custos e as necessidades financeiras da operação durante o período inicial, até a conclusão do empreendimento e o início dos pagamentos pelos locatários, quando se iniciará a geração recorrente de recebíveis. A operação contará com mecanismo de *cash sweep*, podendo contribuir para a redução da *duration* da operação.

Não obstante, existem outras garantias atreladas, tais como a presença de uma fiadora e outros mecanismos garantidores na operação, de direcionamento de riscos aos cedentes, em caso de vacância e, por fim, a presença de garantias reais.

Destaca-se que a operação foi avaliada em caráter preliminar, sem acesso à documentação definitiva da operação. Dessa forma, a nota atribuída poderá sofrer ajustes após o recebimento e a revisão do material final pela SR Rating.

Risco
Macroeconômico

Risco de Crédito
e Contraparte

Risco Operacional

Risco Estrutural

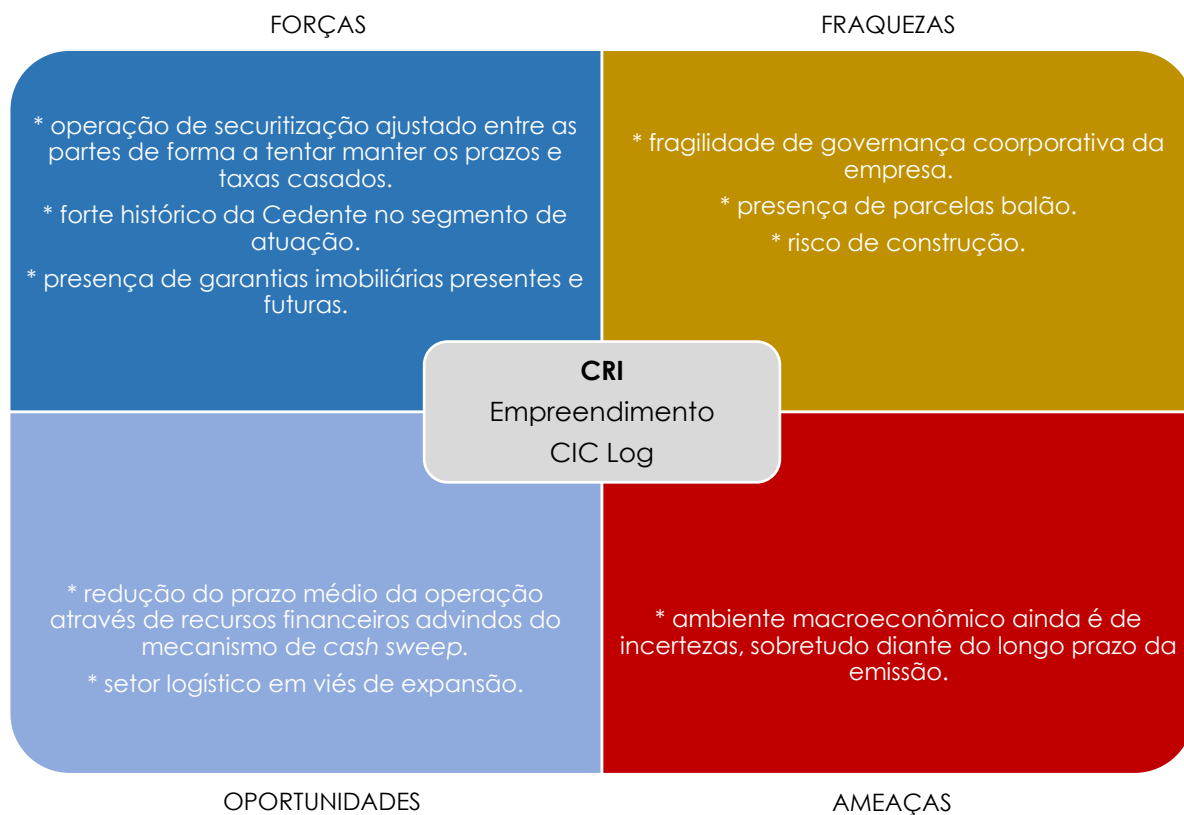
A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários | A Canal Companhia de Securitização emitirá um CRI com valor total de até R\$ 360 milhões, lastreado em Notas Comerciais devidas pela Premiação Construtora, destinadas ao financiamento da construção de um centro de distribuição. A operação será estruturada em duas séries, uma indexada ao CDI e outra ao IPCA, refletindo o cronograma de desembolsos e a evolução do empreendimento. Os recursos das 1ª e 2ª Séries serão liberados de forma simultânea na Primeira Tranche, após o cumprimento cumulativo das respectivas Condições Precedentes, em montante proporcional à participação de cada série no Valor Total da Emissão. As tranches subsequentes serão liberadas após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, por meio do Fundo de Obras, conforme previsto na documentação da operação.

A operação contará com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas da SPE proprietária, aval dos controladores, fundos de obras, despesas e reserva, cessão fiduciária dos recebíveis de locação com cash sweep, além de um ICSD mínimo de 1,2x.

Adicionalmente, a estrutura contempla mecanismos que reforçam a proteção dos investidores durante o período de construção e estabilização do empreendimento, incluindo a obrigação de conclusão das obras pela construtora e a possibilidade de amortizações extraordinárias em determinadas hipóteses previstas na documentação da operação. Os recursos provenientes da operação, serão utilizados para o desenvolvimento do Centro Logístico da empresa, o CIC LOG.

SWOT de riscos

no presente rating de Fundo, são considerados, em suma, os seguintes fatores relevantes:



Informações relevantes para a operação | Os documentos da operação refletem, mas não se limitam, as principais condições abaixo descritas:

- * emissora: Canal Companhia de Securitização
- * nº e série: 1ª e 2ª séries da 191ª emissão
- * data da emissão: 20/08/2026
- * valor total: R\$ 360.000.000,00, sendo R\$ 70 milhões na 1ª série e R\$ 290 milhões na 2ª série.
- * indexador e taxa: CRI 1ª Série CDI + 3% a.a., CRI 2ª Série IPCA + 9,7% a.a.
- * vencimento: 1ª série CDI+ 48 meses; 2ª série IPCA+ 192 meses.
- * lastro: Notas Comerciais emitidas pela Premoação Construtora, com lastro em recebíveis futuros do projeto CIC Log.
- * devedora dos créditos imobiliários: EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LOG PR – SPE LTDA - Premoação Construtora
- * garantias: Alienação fiduciária do imóvel, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundos de Despesas, Reserva e Obras, e Seguro Patrimonial.
- * cedente: Empreendimento Imobiliário Log Par – SPE Ltda.
- * agente fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A..

* coordenador líder: Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores.

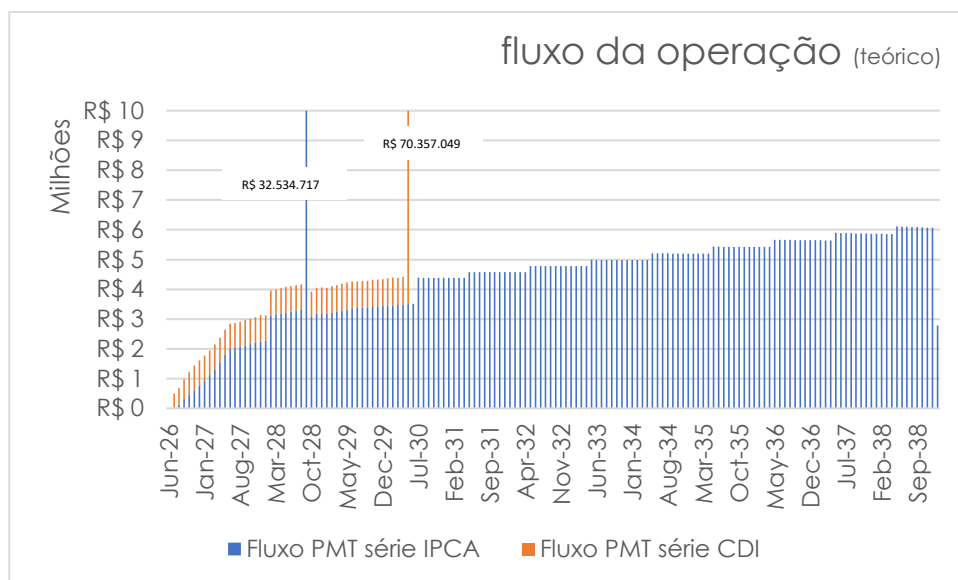
Lastro imobiliário e Imóveis objetos da operação | A construção do CIC LOG possui localização estratégica na Cidade Industrial de Curitiba (CIC), no município de Curitiba (PR), às margens da BR-116 (Linha Verde), principal corredor logístico da capital paranaense. O empreendimento será desenvolvido em terreno de aproximadamente 335,7 mil m², contemplando cerca de 135,6 mil m² de área construída, distribuída em dois módulos logísticos. O projeto foi concebido para atender operadores logísticos e industriais, contando com especificações de padrão institucional, como pé-direito livre de 12 metros, capacidade de piso de 6 t/m², sistema de combate a incêndio por sprinklers, docas para carga e descarga, mezaninos e possibilidade de adaptação dos módulos às necessidades dos futuros ocupantes.

Atualmente, o empreendimento encontra-se em fase de implantação, apresentando evolução consistente das obras. Conforme relatório de acompanhamento de junho de 2026, a etapa de terraplenagem registrava 61,14% de execução física, com avanço simultâneo das frentes de escavação, drenagem, contenções em gabião e preparação das plataformas para as próximas etapas construtivas. Adicionalmente, o projeto já possui as principais licenças ambientais e urbanísticas necessárias para sua execução e incorpora soluções voltadas à sustentabilidade, incluindo previsão de certificação LEED, utilização de energia solar fotovoltaica e infraestrutura para recarga de veículos elétricos.

A emissão de CRI iniciou com presença intensa do risco de construção, natural dos estágios mais iniciais desse modelo de operação. É um dos riscos restritivos do projeto e, portanto, importante para ponderação no risco de pagamento. Nesse momento trata-se de um risco importante, frente à fase inicial das obras, iniciadas em abril de 2026. Destaca-se que o imóvel possui as licenças necessárias para sua ocupação e para exploração das atividades lá desenvolvidas.

Fluxo da operação | Trata-se de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados em Notas Comerciais devidas pela Premoço Construtora. Os recursos da operação serão destinados ao financiamento da construção do empreendimento CIC Log, que se encontra em estágio inicial de desenvolvimento. A estrutura da operação contará com garantias como a alienação fiduciária do imóvel e a cessão fiduciária dos recebíveis futuros, de modo que a conclusão do empreendimento e a geração dos fluxos de locação constituirão fatores essenciais para assegurar a capacidade de pagamento da operação.

A dívida será amortizada por meio dos fluxos gerados pelo empreendimento após sua conclusão, tendo como principal fonte de pagamento os recebíveis de locação do galpão logístico, os quais serão objeto de cessão fiduciária em favor da operação. Adicionalmente, a estrutura prevê mecanismo de full cash sweep sobre os recebíveis líquidos de impostos após o início da locação, direcionando os recursos excedentes para a amortização extraordinária da dívida e fortalecendo a capacidade de pagamento dos CRIs. A projeção conta com as premissas de pagamento realizado por cash sweep após o período de carência.



A operação será estruturada em duas séries: a 1ª série CDI+, de até R\$ 70 milhões, com liberações iniciais e prazo de até 48 meses, e a 2ª série IPCA+, de até R\$ 290 milhões, com liberações vinculadas ao avanço físico da obra e prazo de até 194 meses. Durante o período de obras, ambas as séries contarão com carência 20 meses para pagamento de juros, sendo que a série CDI+ terá amortização *bullet* em parcela única, enquanto a série IPCA+ iniciará a amortização após a conclusão do empreendimento, em sistema *Price*. A operação prevê mecanismo de cash sweep integral sobre os recebíveis de locação após o início da ocupação do imóvel, bem como possibilidade de redução da remuneração mediante atingimento de determinados marcos operacionais, como a emissão do Habite-se e o recebimento do primeiro aluguel.

Considerando que o empreendimento ainda se encontra em fase de desenvolvimento, o principal risco da operação está associado à conclusão tempestiva das obras, ao cumprimento do orçamento e à efetiva entrada em operação do ativo, de forma a viabilizar a geração dos fluxos de locação esperados. Para mitigar esses riscos, a estrutura conta com alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval dos controladores, fundos de Obras, Despesas e Reserva, cessão fiduciária dos recebíveis de locação, além da exigência de ICSD mínimo de 1,2x, compondo um conjunto de mecanismos destinados a reforçar a proteção dos investidores durante as fases de construção e operação do empreendimento.

A devedora | A Premoaço é uma construtora e incorporadora, fundada em 1983 pelo Sr. Isaias Paulo da Silva cuja sede administrativa está situada no município de Curitiba – PR. Através de uma sucessão familiar, a empresa é atualmente administrada pelo Sr. Paulo Ricardo. Com uma gama de importantes clientes, a construtora realiza obras industriais de grande porte há quase três décadas. Dentre os serviços prestados de pré-fabricação de concreto e estruturas metálicas, locação de galpões metálicos e obras industriais, há um grande foco no segmento *Built-to-Suit* e *Sale Leaseback*.



Apesar de ser uma empresa familiar, a equipe gerencial da Premoaço é composta por executivos de destaque que possuem mais de 10 anos de experiência. A cultura empresarial é evidenciada pela retenção de talentos desde a base dos funcionários até os principais executivos.

EXECUTIVOS

- * DIRETOR PRESIDENTE: Paulo Ricardo da Silva
- * DIRETOR FINANCEIRO: Ernandes Temeirão
- * DIRETOR JURÍDICO: José A. Roque
- * GERENTE DE NOVOS NEGÓCIOS: André Maia
- * GERENTE DE APROVAÇÃO DE NEGÓCIOS: Pedro Niro Shima

Por ser uma empresa originalmente posicionada como construtora e fabricante de estruturas pré-moldadas metálicas e de concreto, a companhia apresenta maior verticalização em seus processos construtivos, o que contribui para a redução dos custos de implantação de seus empreendimentos e, consequentemente, possibilita condições mais competitivas na formação dos aluguéis.

A empresa está em negociação atualmente, entre *Built-to-suit* e *Sale Leaseback* com empresas conhecidas, que somam por volta de R\$ 1 bilhão em negócios potenciais com inquilinos nos próximos cinco anos. Estes negócios, quando definidos, serão negociados em forma de fundos de investimento.

O risco de construção é um dos riscos restritivos do projeto e, portanto, importante para ponderação no risco de pagamento das obrigações atreladas a emissão. Nesse aspecto, destaca-se a vasta experiência da construtora, fundada em 1983 e com foco no segmento de obras industriais e comerciais. O longo *track-record*, bem como a forte atuação nesse segmento em obras de grande porte e para uma ampla gama de clientes reconhecidos, posicionam adequadamente a companhia quanto ao risco de construção.

Ao final de 2025, o perfil financeiro da companhia refletia o período de expansão, com estrutura de endividamento voltada principalmente ao financiamento de seus investimentos e ao suporte ao crescimento dos negócios. A dívida financeira era composta por aproximadamente R\$ 12,0 milhões em obrigações de curto prazo e R\$ 22,5 milhões de longo prazo, totalizando cerca de R\$ 35 milhões. A predominância da dívida de longo prazo contribui para um perfil de vencimentos mais alongado e mostra-se compatível com a natureza dos investimentos realizados durante o processo de expansão, minimizando a pressão sobre a liquidez da empresa.

PREMOAÇO CONTRUTORA E INCORPORADORA | HIGHLIGHTS FINANCEIROS

	2022	2023	2024	2025
faturamento líquido	1.002.201	1.140.269	4.131.865	4.131.865
EBITDA	820.400	215.171	1.369.424	1.369.424
margem	81,9%	18,9%	33,1%	33,1%
lucro líquido	131.237	131.237	1.336.257	1.336.257
ativos totais	148.724.629	152.037.556	153.084.828	157.873.574
caixa e equivalentes	2.895.282	532.368	466.615	525.508
imóveis em construção e para venda	37.816.004	38.606.327	4.832.622	4.832.622
Dívida CP	0	3.533.739	8.418.989	12.097.221
Dívida LP	22.503.969	22.503.969	22.503.969	22.503.969
dívidas totais	22.503.969	26.037.708	30.922.958	34.601.190
patrimônio	118.657.322	118.081.175	114.477.802	115.214.059
nível de endividamento	15,9%	18,1%	21,3%	23,1%
cobertura de juros	25,2	6,6	34,6	34,6
exposição à dívida ajustado	11,4	50,4	9,4	10,5

Perspectivas das notas | as notas atribuídas possuem tendência estável, não obstante a possibilidade de alteração em decorrência dos seguintes fatores: (i) deterioração das condições econômico-financeiras significativa que altere a percepção de risco de crédito da companhia e/ou das garantias; (ii) contingenciamentos operacionais que possam alterar a percepção de risco operacional; e (iii) atrasos ou erros nas obras do Centro Logístico.

Informações sobre o processo de análise

- Nenhum conteúdo dos relatórios de rating, incluindo suas notas classificatórias, poderão ser reproduzidos ou distribuídos sem o devido consentimento da SR Rating. O conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado.
- A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados não são responsáveis ou prestam qualquer garantia acerca da exatidão, fidedignidade, tempestividade ou disponibilidade das informações presentes em qualquer conteúdo dos relatórios de rating.
- A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados não são responsáveis ou prestam qualquer garantia pelos resultados aferidos mediante o uso das notas classificatórias ou ainda de qualquer parte do conteúdo do relatório de rating, bem como pela segurança ou manutenção de quaisquer dados ou informações utilizadas pelo usuário.
- A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados isentam-se de qualquer e toda responsabilidade ou garantia, estabelecida de modo explícito ou implícito, sobre a adequação das expectativas do usuário pautadas por nossas opiniões, notas classificatórias, dados ou qualquer outro conteúdo do relatório de rating.
- Em nenhuma circunstância, A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados deverão ser responsabilizados, quer seja pelo contratante quer seja pelo usuário das informações, por quaisquer danos, custos, despesas, perdas de quaisquer naturezas, incluindo sem limitação perdas de rendas ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência, diante do uso de qualquer conteúdo dos relatórios de rating.
- As análises, relatórios, notas classificatórias ou qualquer conteúdo informacional provido pela SR Rating são apenas opiniões na data em que foram emitidas e jamais são declarações de fatos passados, presentes ou futuros. A despeito dos processos adotados no sentido de qualificar a opinião emitida, a SR Rating não atesta da veracidade de qualquer informação presente nos relatórios de rating, não podendo ser responsabilizadas em circunstância nenhuma diante de erros, omissões, por negligência ou não, induzidas pela não veracidade do conteúdo apresentado.
- Uma classificação de risco da SR Rating, bem como qualquer conteúdo do relatório de rating, constitui apenas opinião independente sobre a segurança da obrigação em análise, não representando, em qualquer hipótese, sugestão ou recomendação de compra ou venda, sequer indica qualquer adequação dos investimentos ao perfil esperado pelo investidor. Todos os tipos de obrigação, mesmo quando classificados na categoria de investimento de baixo risco, envolvem um certo nível de exposição ao default. Decisões de compra e venda dependerão sempre do cotejo entre risco e retorno esperados pelo próprio investidor. Não se deve depender das notas classificatórias, relatórios de rating ou qualquer outro conteúdo divulgado pela SR Rating para as decisões de investimento, não sendo jamais substitutos da fidúcia, capacidade e responsabilidade exigida e unicamente imputada ao próprio investidor.
- A SR Rating atua exclusivamente com agência de classificação de risco, estando vedada qualquer outra atividade, sobretudo aquelas relacionadas à consultoria. Assim, não possuímos qualquer participação em decisões de planejamento, estruturação, comercialização ou distribuição de títulos ou negócios. Não sugerimos, não recomendamos e não nos responsabilizamos por qualquer ato, presente ou superveniente, que possa recair sobre a legalidade, licitude ou desempenho esperado e verificado dos títulos ou negócios avaliados.
- **A SR RATING NÃO ASSUME QUALQUER RESPONSABILIDADE CIVIL OU PENAL POR EVENTUAIS ERROS DE AVALIAÇÃO ATUAIS OU MUDANÇAS SUPERVENIENTES, OU AINDA, POR FRUSTRAÇÃO DO RETORNO FINANCEIRO ESPERADO.**

Histórico da classificação de risco

- Em 12 de agosto de 2026, foi disponibilizado o relatório preliminar de rating.
- Em 25 de agosto de 2026, foi disponibilizada nova versão do relatório preliminar, com alterações pontuais.
- Em 08 de setembro de 2026 foi disponibilizada a versão definitiva do relatório de rating.

Recomendamos que os leitores acessem nosso website (www.srrating.com.br) para maiores informações sobre as notas classificatórias, seus alcances e limitações, bem como sobre as metodologias e procedimentos.



Copyright©2026 SR Rating Prestação de Serviços Ltda.