

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 120ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, 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, 42, 43 e 44, Itaim Bibi, CEP 01451-913-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



MS INCORPORADORA S/A

CNPJ nº 05.289.609/0001-46

Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, Rio do Sul - SC

no montante total de até

R\$ 33.000.000,00

(trinta e três milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRCASCCRI4Q6

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/107

em 28 de fevereiro de 2025

Classificação de Risco (*Rating*): Não aplicável.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234 - conjuntos 41, 42, 43 e 44, Itaim Bibi CEP 01451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“**Securizadora**” ou “**Emissora**”), em conjunto com a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“**Coordenador Líder**”) e a **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.965.438/0001-78, instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais convidada para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão (“**Participante Especial**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada na CVM, em 28 de fevereiro de 2025, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de até 33.000 (trinta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série, da 120ª (centésima vigésima) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora (“**CRI Segunda Série**”), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 25 de outubro de 2024 (“**Data de Emissão**”), de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de até R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta**”), realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta. O público-alvo é composto exclusivamente por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”).

Os CRI Segunda Série são lastreados em créditos imobiliários emitidos no âmbito da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 4 (quatro) séries, da **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**”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*”. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 120ª (Centésima Vigésima) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 120ª (Centésima Vigésima) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A”, conforme aditado (“**Termo de Securitização**”).

Os CRI Segunda Série são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime melhores esforços de colocação.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA DA OFERTA E DE MAIORES INFORMAÇÕES

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

COORDENADOR

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

<https://www.terrainvestimentos.com.br/> (neste *website* clicar em “Investimentos > Ofertas Públicas”, identificar a oferta “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 120ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, e então, na seção “Documentos da Operação”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

<https://www.canalsecuritizadora.com.br/> (neste *website* clicar em “Emissões”, identificar “120”, e então, na seção “Documentos da Operação”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

B3

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, 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” “120” e, em seguida, localizar o documento desejado).

CVM

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, 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).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 28 de fevereiro de 2025:

CRI Segunda Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/107.

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, conforme em vigor à época do protocolo da presente Oferta na CVM.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI SEGUNDA SÉRIE ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	28/02/2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(1) (2) (3)}	28/02/2025
3	Início do Período de Subscrição	06/03/2025
4	Primeira Data da Liquidação da Oferta	31/03/2025
5	Encerramento do Período de Subscrição	20/08/2025
6	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	27/08/2025

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI SEGUNDA SÉRIE PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

OS CRI SEGUNDA SÉRIE OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI SEGUNDA SÉRIE.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI SEGUNDA SÉRIE E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU COM A CVM.

DE ACORDO COM AS “REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS” DA ANBIMA, EM VIGOR (“REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA”), OS CRI SEGUNDA SÉRIE SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** RESIDENCIAL, POIS OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS RELACIONADO A IMÓVEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR; **(II) CONCENTRAÇÃO:** CONCENTRADOS, UMA VEZ QUE 100% (CEM POR CENTO), OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO), DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA “(B)” DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; **(III) SEGMENTO:** APARTAMENTOS OU CASAS, EM OBSERVÂNCIA AO OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA, O QUE INCLUI, DENTRE OUTROS, A INCORPORAÇÃO E LOCAÇÕES DE PRÉDIOS PRÓPRIOS, NOS TERMOS DA ALÍNEA “A” DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E **(IV) LASTRO:** VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE SÃO LASTREADOS EM DEBÊNTURES, NOS TERMOS DA ALÍNEA “(C)” DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025



COORDENADOR LÍDER

 **TERRA** INVESTIMENTOS

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •