

## AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 175ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora | CNPJ nº 41.811.375/0001-19  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, CEP 01451-913, São Paulo – SP

### LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA



### MAXXIMA SALVADOR EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ n.º 11.903.225/0001-74  
Rua Doutor José Maria, nº 641, Encruzilhada, CEP 52041-015, Recife, Pernambuco

### NO VALOR TOTAL DE

**R\$ 96.000.000,00**

(noventa e seis milhões de reais)

**A PRESENTE EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.  
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: DEVEDOR ÚNICO**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), **ANUNCIAR** que foi protocolado, perante a CVM, o pedido de registro, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", "Investidores", respectivamente), de 96.000 (noventa e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da 175ª (centésima septuagésima quinta) emissão, em duas séries da Emissora, sendo **(a)** 70.000 (setenta mil) CRI Seniores; e **(b)** 26.000 (vinte e seis mil) CRI Subordinados (em conjunto, os "CRI" e "Emissão", respectivamente).

Os CRI têm valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais) na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de janeiro de 2026 ("Data de Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente), sendo o montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) referentes à 1ª (primeira) série, aos CRI Seniores e o montante de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) referentes à 2ª (segunda) série, aos CRI Subordinados.

A oferta pública dos CRI é conduzida sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, na forma da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado em 21 de janeiro de 2026 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI"), representando a totalidade dos créditos imobiliários, emitida pela **MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.903.225/0001-74 ("Devedora" ou "Cedente") em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão De Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 21 de janeiro de 2026, entre a Devedora, a Emissora, **GERSON DE AQUINO LUCENA JUNIOR**, inscrito no Cadastro de Pessoa Física ("CPF") sob o nº 217.130.734-04 ("Gerson"), **ALEXANDRE JÚLIO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO**, inscrito no CPF sob o nº 000.743.064-72 ("Alexandre"), **ANDRÉ JÚLIO PIMENTEL DE ALBUQUERQUE MARANHÃO**, inscrito no CPF sob o nº 457.109.704-25 ("André"), **ROMERO COSTA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 667.754.774-49 ("Romero"), **PATRÍCIA CASTRO E SILVA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO**, inscrita no CPF sob o nº 667.753.884-20 ("Patrícia" e quando em conjunto com Gerson, Alexandre, André e Romero, os "Fiadores"), na qualidade de fiadores, e **CLAUDIA DE QUEIROZ LIMA LUCENA**, inscrita no CPF sob o nº 624.950.204-10 ("Claudia" ou "Interveniente Anuente"), na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão"). Os créditos cedidos no âmbito do Contrato de Cessão são decorrentes do "Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial, com Pacto Adjetivo de Construção Prévia Personalizada", celebrado em 31 de julho de 2015 entre a Devedora, a **FACS SERVIÇOS EDUCACIONAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.526.884/0001-64 ("Locatária") e a **REDE INTERNACIONAL DE UNIVERSIDADES LAUREATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.728.655/0001-20, na qualidade de fiadora ("Rede Internacional" e "Contrato de Locação", respectivamente).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.", celebrado em 21 de janeiro de 2026 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "corporativos", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) tipo de segmento: "Imóvel comercial e lajes corporativas", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Locação", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

## 2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, e seu registro na CVM foi obtido de forma automática, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI destinada a Investidores Profissionais.

## 3. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data de realização/ data prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação deste Aviso ao Mercado	26 de janeiro de 2026
2	Divulgação do Anúncio de Início Registro da Oferta pela CVM	29 de janeiro de 2026
3	Liquidação dos CRI	29 de janeiro de 2026
4	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS FIADORES, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.**

**A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DA ANBIMA E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI E DOS FIADORES, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DOS FIADORES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E ESTE AVISO AO MERCADO.

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

