

Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª (centésima quarta) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap” (“**Prospecto Definitivo**”).

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

| ALERTAS | | |
|--|---|---------------------------------|
| Risco de: | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal. | Seção 4 do Prospecto Definitivo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez. | Seção 4 do Prospecto Definitivo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento. | Seção 4 do Prospecto Definitivo |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|---|---|-----------------------------------|
| A. Valor mobiliário | <input checked="" type="checkbox"/> CRI. <input type="checkbox"/> CRA. | Seção 2.1 do Prospecto Definitivo |
| a.1) Emissão e série | Emissão: 104ª (centésima quarta). Série: 2 (duas) séries. | Seção 2.1 do Prospecto Definitivo |
| a.2) Emissor | Nome: Canal Companhia de Securitização. CNPJ: 41.811.375/0001-19 | Seção 2.2 do Prospecto Definitivo |
| B. Oferta | | |
| b.1) Código de negociação proposto | <input checked="" type="checkbox"/> Código: BRCASCCRI3L9 para os CRI Primeira Série, BRCASCCRI3M7 para os CRI Segunda Série. <input type="checkbox"/> N/A. | N/A |
| b.2) Mercado de negociação | <input checked="" type="checkbox"/> Nome Fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| b.3) Quantidade ofertada - lote base | 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) de CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| b.4) Preço (intervalo) | R\$1.000,00 (mil reais). | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|---|---|-----------------------------------|
| b.5) Taxa de remuneração (intervalo) | Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil - Certificados de Depósito Interfinanceiro - DI de um dia <i>over extra grupo</i> apuradas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na <i>internet</i> (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Taxa DI</u> "), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| b.6) Montante ofertado dos CRI | R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série. | Seção 2.5 do Prospecto Definitivo |
| b.7) Lote suplementar | Não aplicável. | N/A |
| b.8) Lote adicional | Não aplicável. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato? | <input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não. | Seção 3.5 do Prospecto Definitivo |
| C. Outras informações | | |
| c.1) Agente Fiduciário | Nome: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 36.113.876/0004-34 | Capa do Prospecto Definitivo |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais informações |
|---|---|---|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | <p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais das Notas Comerciais.</p> <p>Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela, integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados à construção, aquisição e/ou reforma, a incorrer pela Devedora ("<u>Destinação Futura</u>" ou "<u>Destinação dos Recursos</u>"), de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos do Anexo VII.A do Termo de Securitização ("<u>Imóveis Destinação</u>"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da Destinação Futura previsto no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p> | Seção 3.1 e 3.2 (a) do Prospecto Definitivo |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários | | Mais informações |
|--|--|---|
| Tipo de Lastro | Concentrado. | Seção 12.2 do Prospecto Definitivo |
| Principais informações sobre o lastro | <p>Devedora: Companhia Imobiliária de Brasília Terracap.</p> <p>Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília -Terracap, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal. Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.</p> <p>As demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto Definitivo.</p> <p>As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado da Notas Comerciais nos seus indicadores financeiros (índices de liquidez, índices de atividade, índices de endividamento e índices de lucratividade), constam na Seção 12 (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados), do Prospecto Definitivo.</p> | Seção 12 do Prospecto Definitivo |
| Existência de crédito não performado | Não. | Seção 18.3 do Prospecto Definitivo |
| Informações estatísticas sobre inadimplementos | <p>A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.</p> <p>Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160 não houve qualquer inadimplemento, perda 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 da Oferta.</p> | Seção 10.6 e 10.7 do Prospecto Definitivo |

| 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 |
|---|---|---|
| A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento. | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio |
| A Devedora poderá incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio |

| 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 |
|--|---|---|
| Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio |
| A concentração em uma única Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio |
| Decisões desfavoráveis em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora. | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Médio |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais informações |
|--|---|------------------------------------|
| Principais características | Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais devidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização. | Seção 2 do Prospecto Definitivo |
| Vencimento/Prazo | Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e os CRI Segunda Série terão prazo de 2.540 (dois mil, quinhentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Remuneração | Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Amortização/Juros | O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme as taxas de amortização "Tai" e os cronogramas do Anexo II do Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, nas datas previstas no Termo de Securitização. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Duration | CRI Primeira Série: aproximadamente 3,22 anos, data-base 03 de abril de 2024. CRI Segunda Série: aproximadamente 3,13 anos, data-base 03 de abril de 2024. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Haverá possibilidade de resgate antecipado compulsório nos casos de: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais; (ii) caso seja realizado, pela Devedora, o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (iii) na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos. | Seção 10.9 do Prospecto Definitivo |
| Condições de recompra antecipada | Não aplicável. | N/A |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais informações |
|--|---|------------------------------------|
| Condições de vencimento antecipado | Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais estão descritas no Termo de Securitização. | Seção 10.9 do Prospecto Definitivo |
| Restrições à livre negociação | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda. | Seção 7.1 do Prospecto Definitivo |
| Formador de mercado | A Oferta não conta com a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA. | Seção 8.6 do Prospecto Definitivo |
| Garantias (se houver) | | Mais informações |
| | Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do Cartório de RGI (“ <u>Imóvel</u> ”), conforme respectivo Contrato de Alienação Fiduciária, que será celebrado, observada a Razão de Garantia. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| | Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituída a cessão fiduciária sobre totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, observada a Razão de Garantia. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| | Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| | Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Classificação de Risco (se houver) | | Mais informações |
| Agência de Classificação de Risco | Os CRI não foram objeto de classificação de risco, observada a possibilidade de contratação nos termos da Cláusula 3.11. do Termo de Securitização, sendo que, neste caso, poderá ser contratada qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores: (i) FITCH RATINGS BRASIL LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; (ii) STANDARD POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40; (iii) MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Classificação de Risco | Poderá ser contratada agência de rating para a classificação de risco dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.11. do Termo de Securitização. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|---|--|-----------------------------------|
| Participação na oferta | | |
| Quem pode participar da oferta? | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral. | Seção 2.4 do Prospecto Definitivo |
| Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | Não aplicável. | N/A |
| Qual o valor mínimo para investimento? | R\$1.000,00 (mil reais). | Seção 8.8 do Prospecto Definitivo |
| Como participar da oferta? | Os Investidores interessados em subscrever CRI da Oferta deverão preencher e apresentar à uma Instituição Participante da Oferta, conforme aplicável, suas intenções de investimento. | Seção 5.1 do Prospecto Definitivo |
| Como será feito o rateio? | Não aplicável. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como poderá saber o resultado do rateio? | Não aplicável. | Seção 8.5 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero. | Seção 2.6 do Prospecto Definitivo |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto Definitivo | <ul style="list-style-type: none"> • Canal Companhia de Securitização: https://www.canalsecuritizadora.com.br/ (neste <i>website</i>, acessar “Emissões”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável); • Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores: https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i> clicar em “Renda Fixa”, “Em Andamento” e então selecionar “CRI Terracap - 104ª emissão em duas séries da Canal Companhia Securitizadora [Investidores Qualificados]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada); • Comissão de Valores Mobiliários (CVM): www.gov.br/cvm (neste <i>website</i>, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior | Seção 16 do Prospecto Definitivo |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|--|---|-----------------------------------|
| | <p>esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Canal Companhia de Securização”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período anterior até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e</p> <ul style="list-style-type: none"> • B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3: http://www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, na coluna “Negociação” selecionar o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Canal Companhia de Securização, ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 104ª -”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do “Termo de Securização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 104ª (centésima quarta) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária De Brasília Terracap”). | |
| Quem são os Coordenadores da oferta? | GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES. | Capa do Prospecto Definitivo |
| Outras instituições participantes da distribuição | O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta. | Seção 2.1 do Prospecto Definitivo |
| Procedimento de colocação | <input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição. | Seção 8.4 do Prospecto Definitivo |

| Calendário | | Mais informações |
|---|---|---------------------------------|
| Qual o período de reservas? | 29 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e de 26 de agosto de 2024 até 30 de agosto de 2024 para os CRI Segunda Série. | Seção 5 do Prospecto Definitivo |
| Qual a data da fixação de preços? | 29 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e de 26 de agosto de 2024, para os CRI Segunda Série. | Seção 5 do Prospecto Definitivo |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | Não aplicável. | Seção 5 do Prospecto Definitivo |
| Qual a data de liquidação da oferta? | 29 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e 03 de setembro de 2024 para os CRI Segunda Série. | Seção 5 do Prospecto Definitivo |

| Calendário | | Mais informações |
|--|---|---------------------------------|
| Quando receberei a confirmação da compra? | 29 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e 30 de agosto de 2024 para os CRI Segunda Série. | Seção 5 do Prospecto Definitivo |
| Quando poderei negociar? | Dia útil posterior à data de liquidação. | Seção 5 do Prospecto Definitivo |

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrados”, “Loteamento” e “Valor Mobiliário Representativo de Dívidas”. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

