LÂMINA DA OFERTA

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

*Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme art. 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**").*

*Exceto se expressamente indicado nesta lâmina, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A." ("**Prospecto**" ou "**Prospecto Preliminar**").*

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI
Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Preliminar. **A DECISÃO DE INVESTIMENTO DEVE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO RELATIVA A FATORES DE RISCO.**

ALERTAS		
Risco de:	☒ perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	☒ falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	☒ dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.** **HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.** **A EMISSÃO E O CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.** **O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.**	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	☒ CRI. ☐ CRA.	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.1) Emissão e série	**Emissão:** 4ª (quarta) emissão. **Série:** até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, a ser definido a critério da Devedora Original, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor	**Nome: B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** **CNPJ:** 03.767.538/0001-14	Capa e Seção 2.2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	☐ Código: N/A. ☒ N/A: os códigos serão obtidos quando da obtenção do registro automático da Oferta.	Não aplicável
b.2) Mercado de negociação	☒ nome fantasia: **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.** ☐ não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e a manutenção do montante mínimo de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").	Capa e Seção 2.6 (b) do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R$1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 (a) do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	**Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de **(i)** 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), para os CRI DI I; e **(ii)** 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI II**"), para os CRI DI II; das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas	Capa e Seção 2.6 (i) do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**" e "**Remuneração dos CRI DI II**", respectivamente), conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI Pré I:** Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (**www.b3.com.br**), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré I**" e "**Remuneração dos CRI Pré I**", respectivamente), conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI Pré II:** Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (**www.b3.com.br**), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré II**" e "**Remuneração dos CRI Pré II**", respectivamente), conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI IPCA I:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("**NTN-B37**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (**http://www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"), conforme fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI IPCA II**: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("**NTN-B40**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (**http://www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI Pré I, a Remuneração dos CRI IPCA I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré II, a "**Remuneração dos CRI"**), conforme fórmula prevista no Prospecto Preliminar.	
b.6) Montante ofertado (oferta)	Até R$526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial e a manutenção do Montante Mínimo.	Capa e Seção 2.5 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	☐ Sim. ☒ Não.	Não Aplicável
b.8) Lote adicional	☐ Sim. ☒ Não.	Capa e Seção 2.6 (c) do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	☐ Sim. ☒ Não.	Não Aplicável

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	**Nome: GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** **CNPJ:** 10.749.264/0001-04.	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão de cada um dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto nos respectivos Contratos de Cessão. Os recursos recebidos pelo Cedente em virtude do pagamento do Preço de Cessão pela Emissora serão destinados ao desenvolvimento das suas atividades conforme previsto em seu objeto social. Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, pois decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei 9.514, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis. Será admitida a Distribuição Parcial, respeitado o Montante Mínimo. Os CRI eventualmente não colocados serão cancelados e, consequentemente, as CCIs serão canceladas, sendo que o montante do Preço de Cessão a ser pago ao Cedente será equivalente ao valor efetivamente distribuído. Caso ocorra a Distribuição Parcial, o saldo do Preço não pago com os recursos líquidos dos CRI, será pago diretamente pelas SPEs, exclusivamente com recursos próprios (*equity*), nos termos dos Contratos de Venda e Compra, sem redução do Preço.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Tipo de Lastro	Concentrado.	Capa e Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários devidos pela **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, salão 501, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 ("**Devedora Original**") decorrentes da	Seções 2.6 e 10 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	aquisição das Quotas, do Imóvel Guarulhos II, do Imóvel One Park e do Usufruto do Imóvel Contagem, formalizadas por meio dos Contratos de Venda e Compra, cedidos à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão e vinculados como lastro aos CRI, sendo certo que **(a)** os CRI DI I serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI I, representados integralmente pelas CCI DI I; **(b)** os CRI Pré I serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré I, representados integralmente pelas CCI Pré I; **(c)** os CRI IPCA I serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I, representados integralmente pelas CCI IPCA I; **(d)** os CRI DI II serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI II, representados integralmente pelas CCI DI II; **(e)** os CRI Pré II serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré II, representados integralmente pelas CCI Pré II; e **(f)** os CRI IPCA II serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II, representados integralmente pelas CCI IPCA II. Os Créditos Imobiliários foram originados pelo Cedente, na qualidade de único proprietário e vendedor das Quotas, do Imóvel Guarulhos II, do Imóvel One Park e do Usufruto do Imóvel Contagem objeto dos respectivos Contratos de Venda e Compra e são devidos pela Devedora Original, na qualidade de compradora. Dessa forma, o Cedente atua, simultaneamente, como originador e como cedente da totalidade dos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão. Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora Original, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) na Devedora Original, na seguinte proporção: **(i)** Quotas – 22,33% (vinte e dois inteiros e trinta e três centésimos por cento); **(ii)** Usufruto Imóvel Contagem – 22,87% (vinte e dois inteiros e oitenta e sete centésimos por cento); **(iii)** Imóvel One Park - 38,94% (trinta e oito inteiros e noventa e quatro centésimos por cento); e **(iv)** Imóvel Guarulhos II – 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ("**Alocação do Lastro**"). Após as respectivas Assunções das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, as SPEs substituirão a Devedora Original no pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes, nas mesmas proporções da Alocação do Lastro, sendo certo que **(a)** a Stans 22 será responsável por 45,20% (quarenta e cinco inteiros e vinte centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra – Quotas e a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra – Usufruto pela Stans 22; **(b)** a Stans 23 será responsável por 38,94% (trinta e oito inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra – One Park pela Stans 23; e **(c)** a Stans 24 será responsável por 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II pela Stans 24.	

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	A Devedora Original e as SPEs são sociedades anônimas que atuam na participação no capital social de sociedades, conforme descrito na seção 12.2 do Prospecto. As demonstrações financeiras da Devedora Original, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, encontram-se anexas ao Prospecto. Não foram apresentadas informações de capitalização ou índices financeiros das SPEs, tendo em vista que as SPEs são sociedades recém-constituídas, não possuindo demonstrações financeiras relativas a exercícios sociais anteriores. As tabelas de capitalização da Devedora Original constam na seção 12.4 do Prospecto.	
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 18.2.5 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 11,00% (onze inteiros por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em compromisso de compra e venda de natureza corporativa foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	Seções 10.6 e 10.7 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. Ausência de histórico operacional das SPEs. As SPEs são sociedades recém-constituídas, sem histórico operacional ou demonstrações financeiras auditadas. A ausência de informações impede avaliação de indicadores financeiros tradicionais, dificultando análise de sua capacidade de honrar os Créditos Imobiliários tempestivamente.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
2. Imprevisibilidade da geração de receitas das SPEs. As SPEs não possuem receitas recorrentes ou trajetória de desempenho operacional. A ausência de informações sobre contratos de locação, arrendamentos ou outras fontes de caixa dificulta avaliação de sua capacidade de cumprir os pagamentos devidos.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
3. Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários possuem concentração de 100% na Devedora Original nesta data. Após a Assunção, haverá concentração nas SPEs. A deterioração da situação financeira de qualquer das Devedoras poderá afetar integralmente o fluxo de pagamentos dos CRI.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ 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
4. Dificuldade de avaliação do risco de crédito e ausência de parâmetros comparativos. A inexistência de demonstrações financeiras auditadas e histórico operacional das SPEs impede comparação com outras companhias ou operações similares, dificultando a avaliação do risco de crédito e a estimativa de inadimplemento, podendo resultar em precificação inadequada.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
5. Risco de crédito corporativo da Devedora Original e das SPEs. Os CRI estão sujeitos ao risco de crédito corporativo da Devedora Original e, após a Assunção, das SPEs. Eventos que afetem sua situação econômico-financeira poderão comprometer o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em CCI representativas dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora Original nos termos dos Contratos de Cessão e dos Contratos de Venda e Compra. Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, **(i)** os CRI DI I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI DI I**"); **(ii)** os CRI Pré I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré I**"); **(iii)** os CRI IPCA I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**"); **(iv)** os CRI DI II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI DI II**"); **(v)** os CRI Pré II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré II**"); **(vi)** os	Capa e Seção 2.6 (g) do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	CRI IPCA II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI Pré I, a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI Pré II, "**Data de Vencimento dos CRI**").	
Remuneração	**Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de **(i)** 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), para os CRI DI I; e **(ii)** 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI II**"), para os CRI DI II; das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, no informativo diário disponível em sua página na internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**" e "**Remuneração dos CRI DI II**", respectivamente) conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI Pré I:** Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (**www.b3.com.br**), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré I**" e "**Remuneração dos CRI Pré I**", respectivamente), conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar.	Capa e Seção 2.6 (i) do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	Remuneração dos CRI Pré II: Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (**www.b3.com.br**), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré II**" e "**Remuneração dos CRI Pré II**", respectivamente), conforme a fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI IPCA I:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("**NTN-B37**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (**http://www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"), conforme fórmula prevista no Prospecto Preliminar. **Remuneração dos CRI IPCA II:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("**NTN-B40**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (**http://www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos	

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI Pré I, a Remuneração dos CRI IPCA I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré II, a "**Remuneração dos CRI**"), conforme fórmula prevista no Prospecto Preliminar.	
Amortização/Juros	**Amortização:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão amortizados em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso. **Juros:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II será paga nos meses de abril e outubro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e na seção "*20. Fluxo de Pagamento dos CRI*" abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I**", "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II**", "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**" e "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**", respectivamente). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI Pré I e dos CRI Pré II será paga todo mês, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 16 de novembro de 2026 e o último, na Data de Vencimento dos CRI Pré I e dos CRI Pré II, conforme o caso, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e na seção "*20. Fluxo de Pagamento dos CRI*" abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I**" e "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré II**", e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, a Data de Pagamento da	Seção 2.6 (j) e (l) do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	Remuneração dos CRI Pré I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**", respectivamente).	
Duration	***(data-base 30 de setembro de 2026)*** **CRI DI I:** aproximadamente 5,9 anos; **CRI Pré I:** aproximadamente 5,7 anos; **CRI IPCA I:** aproximadamente 7,34 anos; **CRI DI II:** aproximadamente 6,9 anos; **CRI Pré II:** aproximadamente 6,7 anos; e **CRI IPCA II:** aproximadamente 9,5 anos.	Seção 2.6 (g) do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Resgate Antecipado dos CRI por **(i)** Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; **(ii)** Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; **(iii)** Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(iv)** decorrência de um Evento de Inadimplemento; e **(v)** decorrência de um Evento de Multa Indenizatória.	Seções 10.8 e 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	A Devedora Original poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito à Securitizadora que realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de uma respectiva série, conforme os termos e condições previstos nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado obrigatório em caso da ocorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou da ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, conforme descritos no Termo de Securitização.	Seções 2.6 (l) e 10.9 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 (um) dia do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ Parcelas com *lock-up* em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora Original a contratação de	Seção 8.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
	instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deve desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.	
Garantias (se houver)		
Fiança – BTG Holding	Não serão constituídas garantias reais sobre os CRI, observado que, nos termos previstos nos Contratos de Cessão e mediante a celebração dos Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra que formalizarão a Assunção das Obrigações Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original no mesmo ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, outorgará a Fiança – BTG Holding em benefício do Cedente.	Seções 2.6 e 10.1 do Prospecto
Fiança – STANS 22 e Fiança – STANS 23	Adicionalmente, mediante a celebração dos Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, a STANS 22 ou a STANS 23, conforme previsto nos respectivos Contratos de Cessão, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas de cada Fiança - SPE, outorgarão a Fiança – STANS 22 ou a Fiança – STANS 23, conforme o caso, nos termos previstos nos Contratos de Venda e Compra, em benefício do Cedente.	Seções 2.6 e 10.1 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não foi contratada agência de classificação de risco, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão.	Capa e Seção 2.6 (e) do Prospecto
Classificação de Risco	Não aplicável.	Não aplicável.

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

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	Não aplicável.
Qual o valor mínimo para investimento?	R$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Mediante envio de intenções ou ordens de investimento, na forma de reserva, durante o Período de Reserva.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Atendendo as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*.	Seção 5.1 do Prospecto
Como poderá saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado nas intenções de investimento.	Seção 5.1 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Não, a Oferta é irrevogável, mas está sujeita a determinadas condições indicadas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Preliminar.	Seção 5.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; CSLL; contribuição ao PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 (q) do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	**COORDENADOR LÍDER: *Website*:** **https://www.btgpactual.com/investment-banking** (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2026" e "CRI BTG - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª, SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" e então, clicar no documento desejado). **EMISSORA: *Website:*** **https://ri.bancopan.com.br/show.aspx?idCanal=/kZgSWXMq29gL3cbbUTTEQ==&linguagem=pt** (neste *website*, procurar pela "4ª (Quarta) Emissão - Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª", clicar em "Visualizar", depois em "Documentos" e, por fim, selecionar os documentos desejados). **CVM: *Website*: http://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website,* 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	

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	"Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "B.SEC Companhia de Securitização". Em seguida clicar "categoria", selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/01/2026 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download"). **B3 - (Fundos.NET): *Website*: http://www.b3.com.br** (nesta página, acessar "Produtos e Serviços" 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 B.SEC Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 4ª (Quarta) Emissão - Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.SEC Companhia de Securitização).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições, na qualidade de Participantes Especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Capa do Prospecto
	Procedimento de colocação ☒ Melhores esforços. ☐ Garantia firme. ☐ Compromisso de subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto

Calendário		Mais Informações
Qual o período de reservas?	07 de outubro de 2026 a 22 de outubro de 2026, observado o prazo para desistência para Investidores que tenham aderido à Oferta a partir de 16 de outubro de 2026 a 22 de outubro de 2026	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	23 de outubro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto

Calendário		Mais Informações
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	26 de outubro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de liquidação da oferta?	27 de outubro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	27 de outubro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o previsto no artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o parágrafo 10º do artigo 33 da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Considerando não haver, nesta data, emissão de relatório de classificação de risco, não é admitida a negociação dos CRI no mercado secundário entre o público em geral.	Seção 7.1 do Prospecto

De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: "Corporativo", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX; **(ii)** Concentração: "Concentrado", uma vez que os CRI que têm mais de 20% (vinte por cento) de seu lastro devido por 1 (um) único devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX; **(iii)** Tipo de Segmento: "Logístico", considerando que os Imóveis são voltados à logística, centros de distribuição, armazenamento e logística, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "d", do referido Anexo Complementar IX; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Compra e Venda", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

LUZ CAPITAL MARKETS V011