COMUNICADO AO MERCADO

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

BSEC

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 60
CNPJ nº 03.767.538/0001-14
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Fechada
CNPJ nº 07.110.438/0001-71
Praia de Botafogo, n° 501, bloco II, salão 501, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

no montante total de até

R$ 526.670.000,00

(quinhentos e vinte e seis milhões, seiscentos e setenta mil reais)

NÃO FOI E NÃO SERÁ CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO E/OU OS CRI.

VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

A **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n° 03.767.538/0001-14 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o n° 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil, seiscentos e setenta) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais ("**CRI**"), em até 6 (seis) séries (cada uma, uma "**Série**") ("**CRI DI I**", "**CRI Pré I**", "**CRI IPCA I**", "**CRI DI II**", "**CRI Pré II**" e "**CRI IPCA II**", respectivamente), da 4ª (quarta) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2026, o montante total de até R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões, seiscentos e setenta mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**" e "**Oferta**", respectivamente), vêm a público, em complemento ao comunicado ao mercado divulgado em 13 de outubro de 2026 ("**Comunicado ao Mercado de Pré Modificação**"), por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), comunicar, nos termos dos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta e a republicação do "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda), 3ª (Terceira), 4ª (Quarta), 5ª (Quinta) e 6ª (Sexta) 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 Preliminar**") e da "*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda), 3ª (Terceira), 4ª (Quarta), 5ª (Quinta) e 6ª (Sexta) 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.*" ("**Lâmina da Oferta**"), originalmente disponibilizados aos Investidores em 1º de outubro de 2026, em decorrência do recebimento do Ofício nº 253/2026/CVM/SRE/GER-1, expedido em 7 de outubro de 2026 ("**Ofício**"), para aprimorar os seguintes pontos: **(i)** no item 11.1 do Prospecto Preliminar, para compatibilizar a redação lá prevista com as características gerais do negócio do Cedente; **(ii)** informar expressamente, no item 12.2 do Prospecto Preliminar, (a) o percentual dos direitos creditórios devido pela Devedora Original e pelas SPEs antes e depois das Assunções das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e (b) identificar a Stans 22 e a Stans 23 também como coobrigadas, na qualidade de fiadoras das Obrigações Garantidas decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, uma vez implementadas as respectivas Condições Suspensivas e observadas as Condições Resolutivas da Fiança - Stans 22 e da Fiança - Stans 23, incluindo a descrição de tais condições suspensivas e resolutivas; **(iii)** indicar, no item 10.3 do Prospecto Preliminar, a concentração dos Créditos Imobiliários por devedor e o percentual do Usufruto Imóvel Contagem; **(iv)** incluir, no item 12.5 do Prospecto Preliminar, em relação à Devedora Original e, no que for aplicável, à Stans 22 e à Stans 23, as informações exigidas pelo referido item, bem como excluir a afirmação de não aplicabilidade baseada apenas na destinação dos recursos; **(v)** no item 15.5 do Prospecto Preliminar (a) indicar expressamente as referências aos Anexos I e II quanto ao local em que se encontram as cópias dos estatutos sociais atualizados; e (b) atualizar o conteúdo do Anexo II com as demais alterações ao estatuto social da Devedora Original que não consolidaram o estatuto social; **(vi)** no item 9.2 do Prospecto Preliminar, de forma a harmonizar a identificação do beneficiário das Fianças entre a capa, o item 2.6(m), o item 9.2 e os respectivos Contratos de Venda e Compra; **(vii)** harmonizar as redações previstas nos itens 10.6 e 10.8 do Prospecto Preliminar, bem como as informações constantes do item 10.6 com a Lâmina da Oferta; **(viii)** esclarecer quais Condições Precedentes haviam sido verificadas até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta; **(ix)** esclarecer, no item 3.4 do Prospecto Preliminar, qual o cenário de colocação apenas do Montante Mínimo; e, de forma espontânea, **(x)** o valor líquido para a Emissora previsto no item 14.2 do Prospecto Preliminar ("**Modificação da Oferta**").

ABERTURA DO PRAZO PARA DESISTÊNCIA E NOVO CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Como resultado da Modificação da Oferta indicada neste Comunicado ao Mercado, a Emissora e o Coordenador Líder informam que: **(i)** com a Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, (a) o Coordenador Líder ou o Participante Especial deverão comunicar diretamente ao investidor que tenha efetuado Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e (b) os Investidores que já apresentaram seu Pedido de Reserva poderão desistir de seu Pedido de Reserva, **a partir de 16 de outubro de 2026 (inclusive) e até as 16:00 horas do dia 22 de outubro de 2026 (inclusive)**, devendo para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou Participante Especial que tenha recebido seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder ou Participante Especial); **(ii)** caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do respectivo Pedido de Reserva nos termos do item "(i)" acima, tal Pedido de Reserva ou intenção de investimento será considerado válido; e **(iii)** se o Investidor revogar sua aceitação e se o mesmo já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, o referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Tendo em vista a divulgação do presente Comunicado ao Mercado e da nova versão do Prospecto Preliminar, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma, de forma a prever a inclusão do prazo para desistência referido acima:

Ordem dos Eventos	Eventos[1]	Data Prevista[2][3][4]
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	01/10/2026
2	Início das apresentações de *Roadshow*	01/10/2026
3	Início do Período de Reserva	07/10/2026
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Pré-Modificação	13/10/2026
5	Divulgação deste Comunicado ao Mercado informando acerca da Modificação da Oferta e da divulgação das novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação da nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	15/10/2026
6	Abertura do prazo para desistência para Investidores que tenham aderido à Oferta até 15 de outubro de 2026	16/10/2026
7	Encerramento do prazo para desistência para Investidores que tenham aderido à Oferta até 15 de outubro de 2026	22/10/2026
8	Encerramento do Período de Reserva	22/10/2026
9	Procedimento de *Bookbuilding*	23/10/2026
10	Comunicado do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	26/10/2026
11	Concessão do registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	26/10/2026
12	Data de Liquidação Financeira dos CRI	27/10/2026
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora Original e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(3) Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

(4) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "7.3" da seção "7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 47 do Prospecto Preliminar.

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **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).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (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 "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 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3) – (Fundos.NET):**

  B3: 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).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e utilizados terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

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

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIRÁ DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM OU DA ANBIMA. FOI REQUERIDO O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA EM 1º DE OUTUBRO DE 2026.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA ORIGINAL E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

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 características deste papel sujeitas a alterações.*

A data deste Comunicado ao Mercado é 15 de outubro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA