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, por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), comunicar, nos termos dos artigos 13 e 21 da Resolução CVM 160, a suspensão imediata da Oferta por até 30 (trinta) dias a contar desta data, findos em **18 de novembro de 2026** por determinação da CVM, conforme Ofício nº 277/2026/CVM/SRE/GER-1, expedido pela CVM em 19 de outubro de 2026 ("**Ofício**" e "**Suspensão da Oferta**", respectivamente).

ABERTURA DO PRAZO PARA DESISTÊNCIA

Diante da Suspensão da Oferta, nos termos do artigo 71 e seu §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta até a divulgação deste Comunicado ao Mercado, ou seja, até 19 de outubro de 2026, serão comunicados a respeito da Suspensão da Oferta, diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderão revogar sua adesão à Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação deste Comunicado ao Mercado e, portanto, encerrando-se em **26 de outubro de 2026** (inclusive) ("**Início do Período de Desistência**" e "**Encerramento do Período de Desistência**", respectivamente). Em caso de silêncio e/ou não manifestação com relação à revogação de adesão à Oferta até a data de Encerramento do Período de Desistência, será presumida a vontade do Investidor, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em manter os Pedidos de Reservas e/ou intenções de investimento, conforme o caso, e **NÃO** revogar sua adesão à Oferta.

Nos termos do § 1º do artigo 71 da Resolução CVM 160, os Investidores que revogarem a sua aceitação à Oferta terão direito à restituição integral dos valores integralizados dos CRI, na forma e condições previstas nos documentos da Oferta e no Prospecto Preliminar.

NOVAS DIVULGAÇÕES DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DO CRONOGRAMA E MAIORES INFORMAÇÕES

Em razão da Suspensão da Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora informam que o cronograma atualizado da Oferta será oportunamente divulgado ao mercado, em conjunto com novas versões 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 divulgados em 1º de outubro de 2026 e republicados em 15 de outubro de 2026, contemplando os ajustes que se fizerem necessários em decorrência da manifestação da CVM sobre as respostas apresentadas ao Ofício.

Nos termos do artigo 70, §2º, da Resolução CVM 160, a Suspensão da Oferta vigorará pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da divulgação deste Comunicado ao Mercado, findos em **18 de novembro de 2026**, podendo ser revogada pela CVM a qualquer tempo, após a verificação de saneamento dos vícios indicados por ela no Ofício, fato que será divulgado por meio de novo comunicado ao mercado. Caso a Suspensão da Oferta não seja revogada dentro desse prazo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 70, §3º, da Resolução CVM 160.

Não obstante o acima, o Coordenador Líder e a Emissora esclarecem que vêm tomando todas as medidas cabíveis para manutenção da Oferta, considerando o previsto no Ofício e manterão os Investidores e o mercado informados acerca de eventuais futuras modificações dos termos da Oferta.

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):**

  ***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).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta.

PARA INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM "7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 71 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NO PROSPECTO PRELIMINAR.

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 19 de outubro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

LUZ CAPITAL MARKETS