



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 3ª EMISSÃO DA

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 60
CNPJ nº 03.767.538/0001-14
Avenida Paulista, 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916
no montante de
R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Códigos ISIN: CRI da Série 1: BRBSCSCRIA65; CRI da Série 2: BRBSCSCRIA73

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 30 DE SETEMBRO DE 2026, SOB O NÚMERO Registro CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/626.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 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 nº 03.767.538/0001-14 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), comunica, por meio deste anúncio, o início de distribuição pública de 216.000 (duzentos e dezesseis mil) certificados de recebíveis imobiliários, sendo 64.800 (sessenta e quatro mil e oitocentos) da 1ª (primeira) série e 151.200 (cento e cinquenta e um mil e duzentos) da 2ª (segunda) série, da 3ª emissão da Emissora ("**CRI**") e "**Emissão**", respectivamente) com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), destinada exclusivamente a investidores profissionais (conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), a ser realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", combinado com o artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), CRI estes com lastro em Créditos Imobiliários representados pela CCI correspondente ao **direito de crédito da Cedente Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. contra o Devedor Hedge Brasil Shopping FII**, decorrente da **Parcela 2 do Preço** do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" celebrado em 31/07/2026 entre Cedente e Devedor conforme aditado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" celebrado em 25 de setembro de 2026 entre as mesmas partes, acrescido de todos os respectivos juros remuneratórios, encargos moratórios, multas e demais valores acessórios, na forma prevista no Contrato de Cessão.

A distribuição da Oferta será realizada pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76 ("**Coordenador Líder**").

1. DEFINIÇÕES

Os termos e condições da Emissão e da Oferta são estabelecidos no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” celebrado em 25 de setembro de 2026, entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente).

2. ESCRITURADOR

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, e foi registrada na CVM conforme rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160 e nas demais normas expedidas pela CVM. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, conforme previsto no Termo de Securitização e na Cláusula 4.2.2 do Contrato de Estruturação e Distribuição.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM	30 de setembro de 2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	01 de outubro de 2026
3	Data estimada da primeira liquidação financeira dos CRI	01 de outubro de 2026
4	Data-limite para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	30 de março de 2027

- (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Emissora. 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", em linha com as Regras e Procedimentos do referido Código, os CRI apresentam a seguinte

classificação: (a) Categoria: Corporativo; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Shopping / Lojas; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Compra e Venda.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES ESCLARECIMENTOS ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDOS JUNTO À EMISSORA, BEM COMO PERANTE A CVM E A B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS ABAIXO:

- **Emissora:**

Website: <https://ri.bancopan.com.br/show.aspx?idCanal=/kZgSWXMq29gL3cbbUTTEQ==&linguagem=pt>

- **CVM / B3:**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre 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” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º E DO § 1º DO ARTIGO 23 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS NOS MERCADOS REGULAMENTADOS DE VALORES MOBILIÁRIOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160: (I) ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS; (II) COM INVESTIDORES QUALIFICADOS, DEPOIS DE DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA; E (III) COM O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, DEPOIS DE DECORRIDO 1 (UM) ANO DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, DESDE QUE ATENDIDOS OS REQUISITOS PREVISTOS NO §10 E §11 DO ARTIGO 33 DA RESOLUÇÃO CVM 60, E O § ÚNICO DO ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 01 de outubro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

hedge.
INVESTMENTS

EMISSIONA

BSEC

ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

CASTILHO DE CASTRO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS