



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. Valor Mobiliário e Ofertante

Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021 (“Resolução CVM 44”), conforme em vigor, a



B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Coordenador Líder”, e “Resolução CVM 60”, respectivamente), vem a público, na qualidade de ofertante e de Coordenador Líder, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar, a oferta pública de distribuição de 24.375 (vinte e quatro mil, trezentos e setenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da Emissora (“CRI” e “Oferta”, respectivamente), todos nominativos e escriturais. Não haverá a adoção de procedimento de coleta de intenções para precificação dos CRI (*Bookbuilding*), os quais são emitidos com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 28 de agosto de 2026 (“Data de Emissão”), o montante total de R\$ 24.375.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais). Os CRI são destinados exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), estando restrita a sua negociação no mercado secundário somente à Investidores Profissionais, sendo a Oferta sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, conforme previsto no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª Emissão da B.Sec Companhia De Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Cedidos Pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada*, celebrado em 28 de agosto de 2026, entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários oriundos de contratos de locação cedidos pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 15.447.110/0001-73 (“**Cedente**”), nos termos do *Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 28 de agosto de 2026, entre o Cedente, a Securitizadora, e a **COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.878.951/0001-07, na qualidade de interveniente.

2. Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

3. Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 02 de setembro de 2026, **sob o n.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/SRE/554/2026**.

4. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

N.º	Evento⁽¹⁾	Data Prevista⁽²⁾⁽³⁾
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta	02/09/2026
2	Concessão do registro automático da Oferta	02/09/2026
3	Publicação do Anúncio de Início	02/09/2026
4	Data de início da liquidação financeira da Oferta	02/09/2026
5	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/03/2027

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM. (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do coordenador, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

5. Obtenção do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE DE AUTORREGULAÇÃO. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, ANBIMA E/OU QUALQUER OUTRA ENTIDADE DE AUTORREGULAÇÃO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL O CAPÍTULO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE

SECURITIZAÇÃO, QUE CONTÉM A SEÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES DOS CRI ESTARÃO EXPOSTOS.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DOS CRI.

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

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ESTANDO OS CRI SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA NO MERCADO PRIMÁRIO E SECUNDÁRIO, CONFORME INDICADO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 60 E RESOLUÇÃO CVM 160.

Nos termos do artigo 4º das *Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA* da ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista que os Imóvel(is) Destinatário(s) são oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, exceto aqueles relacionados a casas e apartamentos destinados à habitação residencial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) os CRI contam com o lastro concentrado, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Shopping e lojas”, nos termos da alínea “f” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) Tipo de contrato com lastro: Financiamento Imobiliário, nos termos da alínea “e” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPÉIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com a Securitizadora ou com a CVM.

Todos os anúncios, comunicações ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da:

(i) Emissora: <https://ri.bancopan.com.br/show.aspx?IdCanal=/SfYPQy++CHjSFkrNjKWvQ==&linguagem=pt>, neste link, pesquisar em “Oferta”, depois selecionar ao lado direito da tela clicar em “visualizar” e na sequência em “documentos”, e então no documento desejado.

(ii) CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “B.SEC Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e

(iii) B3: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Informações Periódicas e Eventuais”, clicar em “Exibir Filtros”, na opção “Securitizadora”, buscar pela denominação “B.SEC Companhia de Securitização”, clicar em “Filtrar”, localizar a 2ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).

São Paulo, SP, 02 de setembro de 2026.



Agente Fiduciário



Assessor Legal

