ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO BBS REAL ESTATE RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.987.515/0001-35

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0SFICTF009

Registro Automático CVM nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/188, em 3 de junho de 2026, concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **BBS REAL ESTATE RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 66.987.515/0001-35 ("Fundo"); em conjunto com o **BANCO BS2 S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 71.027.866/0001-34, com sede na Av. Raja Gabaglia, nº 1.143 – 16º Andar, Luxemburgo, CEP 30380-403, Belo Horizonte/MG, atuando como coordenador líder ("Coordenador Líder"); comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM 160, que foi obtido junto à CVM, nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de distribuição pública de até 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única de cotas do Fundo ("Cotas"), com preço unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), totalizando o montante de, inicialmente, até R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"), sem lote adicional ou suplementar; sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

2. PÚBLICO ALVO

O público-alvo da Oferta são investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"), observada a Resolução CVM 160.

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Ofertas Públicas

3. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160, tendo em vista o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTO	DATA PREVISTA(1)(2)(3)
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	03/06/2026
2	Início do Período de Subscrição	03/06/2026
3	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/11/2026

(1) *As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise, sendo que a modificação da oferta realizada após a concessão do registro da oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM. No caso de oferta sujeita ao rito de registro automático, a modificação da oferta não depende de aprovação prévia da CVM.*

(2) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

(3) *Eventuais novos eventos poderão ser informadas ao mercado até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.*

5. DOCUMENTOS DA OFERTA

Tendo em vista o público-alvo, não será elaborado Prospecto ou a Lâmina para a Oferta, sendo que todo o material da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administradora: https://www.apexgroup.com/apex-brazil/

Coordenador Líder: https://www.bancobs2.com.br/

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise" e, na coluna "Primárias", selecionar o volume em R$ para "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "BBS Real Estate Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar a opção desejada); e

B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “BBS Real Estate Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.

A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo/SP, 3 de junho de 2026.

ADMINISTRADORA	GESTORA	COORDENADOR LÍDER	ASSESSOR LEGAL DA OFERTA
APEX	BBS CAPITAL PARTNERS	bs2	LEITE, TOSTO e BARROS ADVOGADOS