FATO RELEVANTE

BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.105.082/0001-59

Ticker nº 6494925UN1

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrito no CNPJ sob o nº 63.105.082/0001-59 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi disponibilizada no site da CVM e no Fundos.Net a Ata de Assembleia Extraordinária do Fundo, realizada em 28 de agosto de 2026 ("Assembleia"), por meio da qual foram aprovadas (i) a possibilidade de o Fundo possuir diferentes subclasses de cotas, bem como a consequente alteração dos respectivos dispositivos pertinentes do Regulamento inerentes à possibilidade de emissão de diferentes subclasses de cotas, conforme redação constante do Anexo A do edital, com a consequente inclusão dos respectivos Apêndices das Subclasses; e (ii) a realização da oferta pública de distribuição das novas cotas da subclasse B da 3ª Emissão do Fundo ("Subclasse B" e "3ª Emissão"), tendo, inclusive, a **renúncia ao direito de preferência na subscrição das Novas Cotas pelos Cotistas atuais do Fundo**, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), de acordo com os principais termos e condições abaixo:

Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pelo próprio Administrador ("Coordenador Líder"), situação que não configura conflito de interesses e não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) contempla todos os custos, inclusive as comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder.

Público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Profissionais").

Quantidade Total de Novas Cotas B e Volume Total da Oferta

Serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) novas cotas da subclasse B da 3ª Emissão do Fundo ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), pelo Valor da Nova Cota (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o valor da Taxa de Distribuição Primária ou equivalente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição por Nova Cota (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Valor da Nova Cota

O preço de emissão da Nova Cota corresponderá a R$ 99,47 (noventa e nove reais e quarenta e sete centavos) ("Valor da Nova Cota"), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Preço de Subscrição por Nova Cota

Adicionalmente ao Valor da Nova Cota de R$ 99,47 (noventa e nove reais e quarenta e sete centavos), será devida a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R$ 0,53 (cinquenta e três centavos) por Nova Cota, que somados perfazem o valor total de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Subscrição por Nova Cota").

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores Profissionais, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente ao valor de R$ 0,53 (cinquenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre a soma dos custos da distribuição das Nova Cota, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Nova Cota na B3, (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (e) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*) ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após cada uma das datas de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo e deverá ser utilizado de acordo com o objetivo do Fundo. Em qualquer circunstância as comissões devidas ao Coordenador Líder serão arcadas pelo Fundo com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

Lote Adicional:

Não haverá lote de novas cotas adicionais.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, correspondente ao montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição da Oferta (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 7° andar, CEP: 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25 ("B3" e "Balcão B3", respectivamente); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Depois de as cotas estarem integralizadas e observados: (i) o cumprimento de eventuais restrições quanto às negociações das Novas Cotas, conforme estabelecido em regulamentação vigente, em especial, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, conforme alterada; e (ii) os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Anexo I do Regulamento.

Independentemente de aprovação em Assembleia Especial (conforme definido no Regulamento), o Administrador poderá, a exclusivo critério, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, trocar o mercado de negociação Novas Cotas, com a respectiva comunicação prévia aos Cotistas e ao mercado em geral.

Direito de Preferência

O direito de preferência na subscrição das Novas Cotas foi renunciado, conforme Assembleia.

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.

Período de Distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta nos termos artigo 59 da Resolução CVM 160/22 e encerra-se com a disponibilização do anúncio

de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160/22 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160/22.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

A subscrição das Novas Cotas deverá ser realizada por meio da celebração de boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") e/ou compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento") a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado. As Novas Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, pelo Valor da Nova Cota, na respectiva data de liquidação, conforme definido no Boletim de Subscrição e/ou no Compromisso de Investimento, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, observada a possibilidade de integralização mediante chamadas de capital. As Cotas poderão ser integralizadas utilizando-se os procedimentos do Balcão B3.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Belo Horizonte- MG, 01 de setembro de 2026.

_____

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador