AVISO AO MERCADO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS SUBCLASSE B DA 3ª EMISSÃO DO

BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.105.082/0001-59 administrado por

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante, considerando o valor da cota e a Taxa de Distribuição Primária, de até

R$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)*

*observado que o Valor Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM n° 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, o do **BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 63.105.082/0001-59 ("Fundo"), a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM 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 administrador do Fundo ("Coordenador Líder" e "Administrador") e a **PROXY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 418, bairro Estoril, CEP 30.494-310, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo ("Consultor Imobiliário" e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, "Ofertantes"), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM n° 160, comunicam que, em 01 de setembro de 2026, foi protocolado na CVM o pedido de registro, sob o rito de registro automático, da oferta pública de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) novas cotas, todas nominativas e escriturais, da subclasse B em série única, da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Novas Cotas", "Classe" e "3ª Emissão", respectivamente), todas com preço de emissão de R$ 99,47 (noventa e nove reais e quarenta e sete centavos) ("Valor da Nova Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído na Ata de Assembleia Extraordinária do Fundo datada de 28 de agosto de 2026 ("Assembleia" e "Ato de Aprovação da Oferta", respectivamente).

II. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Requerimento do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	01/09/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores e do Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/09/2026
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	10/09/2026
4	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/09/2026
5	Data Estimativa da Primeira Liquidação da Oferta	14/09/2026
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/02/2027

(1) *As datas previstas acima 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 uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM nº 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Consultor Imobiliário e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Ato de Aprovação da Oferta.*

(2) ***A DATA DESTE EVENTO PODERÁ SER ALTERADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DE COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, SEM QUE TAL MUDANÇA SEJA CONSIDERADA UMA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO.***

III. DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Aviso ao Mercado, o Ato de Aprovação da Oferta, assim como o Anúncio de Início e os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Consultor Imobiliário, da CVM, Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160, nos websites indicados abaixo:

- Administradora: **https://inter.co/inter-dtvm/** (neste website, buscar por "BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII– RESP LTDA", e, então, localizar a opção desejada);
- Coordenador Líder: **https://inter.co/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/** (neste website, clicar no botão "Conheça as Ofertas disponíveis". No campo de pesquisa "Qual oferta pública você procura?", pesquisar por "FII - BTS Serena Fundo de Investimento Imobiliário – 3ª Emissão", e, então, clicar na opção desejada);
- CVM: **https://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 clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição" clicar em "Ofertas Públicas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII– RESP LTDA", e, então, clicar na opção desejada); e
- Fundos.NET, administrado pela B3: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por "BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII– RESP LTDA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

IV. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO SEU ANEXO, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DO ANEXO NORMATIVO III E DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

PODE HAVER RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.

A DATA DESTE AVISO AO MERCADO É 01 DE SETEMBRO DE 2026.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

CONSULTOR IMOBILIÁRIO