



ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SUBCLASSE "B" DA 3ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
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)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/342 em 10 de setembro de 2026

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**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, na qualidade de instituição intermediária líder, 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 o nº 18.945.670/0001-46 ("**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 30494-310, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo ("**Consultor Imobiliário**"), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas da subclasse B da 3ª emissão da classe única do **BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.105.082/0001-59 ("**Fundo**", "**Subclasse B**", "**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), pelo valor unitário de R\$ 99,47 (noventa e nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Valor da Nova Cota**"). O valor total

da emissão será de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o Valor da Nova Cota e considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Volume Total da Oferta"), submetida ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30"), a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 175"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

A 3ª Emissão da Subclasse B foi aprovada por meio da Ata de Assembleia Extraordinária do Fundo datada de 28 de agosto de 2026 ("Assembleia" e "Ato de Aprovação da Oferta").

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 (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas 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); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data 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 no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado ao Fundo e deverá ser utilizado de acordo 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.

II. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

III. 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 Estimada 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, da Administradora, do Consultor Imobiliário e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Ato de Aprovação da Oferta.

(2) **A DATA DESTA 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.

IV. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e ao Consultor Imobiliário do Fundo nos endereços a seguir indicados:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar

Santo Agostinho, CEP 30.190-131

Belo Horizonte, MG

At.: Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão

Tel.: (31) 3614-5332

E-mail: ib@inter.co / admfundos@interdtvm.com.br

PROXY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 418

Bairro Estoril, CEP 30494-310

Belo Horizonte, MG

At.: Bruno Lavall

Tel.: (31) 3555-0000

E-mail: bruno.lavall@btsp.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo – SP

CEP 01010-901

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

V. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada perante a CVM em 10 de setembro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/342.

“FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA”.

A data deste Anúncio de Início é 10 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

