



ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 63.105.082/0001-59 administrado por

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante, considerando o valor da cota, e sem considerar a taxa de distribuição primária, de até

R\$12.428.200,00

(doze milhões quatrocentos e vinte oito mil e duzentos reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/420 em 18 de dezembro de 2025

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira 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, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob 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/MF sob o nº 36.616.078/0001-82, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo ("**Consultor Imobiliário**"), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº160**"), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de 124.282 (cento e vinte quatro mil e duzentas e oitenta e duas) cotas da 1ª emissão do **BTS SERENA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 63.105.082/0001-59 ("**Fundo**", "**Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Valor da Cota**"). O valor total da emissão será de R\$12.428.200,00 (doze milhões, quatrocentos e vinte e oito mil e duzentos reais), considerando o Valor da Cota, sem considerar 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 CVM 30, de 11 de maio de 2021

("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 alterada ("Resolução CVM nº 175") sob o regime de melhores esforços de colocação.

A 1ª Emissão foi aprovada por meio de Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento datado de 17 de dezembro de 2025.

II. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTIO 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	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	18/12/2025
2	Início do Período de Colocação dos Investidores no âmbito da Oferta	19/12/2025
3	Data estimada do Encerramento do período de Colocação dos Investidores no âmbito da Oferta	19/12/2025
4	Data estimada da Alocação de Ordens	22/12/2025
5	Data máxima prevista para 1ª (primeira) Liquidação das Cotas na B3	23/12/2025
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/06/2026

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador, ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.

IV. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora 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 30190-131

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 18 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/420.

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

A data deste Anúncio de Início 18 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

