



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, 13 julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 67.831.674/0001-09

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒ Perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐ Responsabilidade ilimitada	N/A
	☒ Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒ Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta. Há restrições à revenda das cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) cotas, da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário (“Cotas”).	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, de até 25% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" Balcão B3 ").	Capa do Prospecto
Código de negociação	6837526UN1	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; e Nome da Classe de Cotas: Classe Única Responsabilidade Limitada do Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 36.113.876/0001-91 https://www.oliveiratrust.com.br	Seção 14.1
Gestor	BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA. CNPJ nº 17.415.310/0001-70 https://www.bresco.com.br/	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da emissão de Cotas Adicionais, de forma ativa e discricionária, por recomendação do Gestor e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros. Conforme disposto no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários. Ainda, a parcela do Patrimônio Líquido da Classe que, temporária ou permanentemente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, será aplicada em Ativos Financeiros: (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pelo Anexo I da Resolução CVM 175, (ii) títulos públicos federais, (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha e (vi) outros ativos financeiros a serem deliberados pela Assembleia Especial de Cotistas. Mais detalhes sobre a destinação dos recursos da Oferta estão disponíveis na Seção 3 "Destinação de Recursos" do Prospecto.	Seção 3.1



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA. , sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 5º andar, conjuntos 51 e 52, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme o Ato Declaratório CVM nº 13.417, de 22 de novembro de 2023.	Seção 2.1
Informações sobre o administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, sediada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002.	Seção 2.1

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa: As Cotas serão negociadas no mercado de balcão. Isso pode dificultar a venda das Cotas, especialmente em momentos de baixa demanda, forçando o investidor a aceitar preços abaixo do valor patrimonial.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
2. Riscos Tributários: Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco Imobiliário: Os Empreendimentos Imobiliários poderão passar por desvalorização, ocasionada por, mas não se limitando: (i) fatores macroeconômicos, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios, (iii) mudanças socioeconômicas, (iv) alterações do trânsito que dificultem o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos e (vi) expropriação (desapropriação) dos empreendimentos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários em fase de implementação: O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pelo Fundo ou por meio das Sociedades Investidas, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Riscos relacionados ao financiamento: A estratégia para o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários exige volumes significativos de capital. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir suas respectivas necessidades de capital, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas podem ser obrigados a levantar capital adicional.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo possui uma classe única de cotas. Não é permitido o resgate de cotas da Classe. Cada Cota fará jus a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	☐ Indeterminado. ☒ Determinado: 5 (cinco) anos, sujeito a 2 (duas) prorrogações adicionais de 1 (um) ano, a critério do Gestor.	Seção 15
Restrições à livre negociação	As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I e na regulamentação aplicável.	Seção 7.1
5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a 500 (quinhentas) Cotas.	Seção 8.9
Como participar da Oferta?	Durante o Período de Subscrição, os Investidores deverão formalizar Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8
Como será feito o rateio?	Critério de rateio discricionário para alocação das Cotas em relação ao montante total dos Documentos de Aceitação recebidos.	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores até 1 (um) Dia Útil após o Procedimento da Alocação.	Seção 8.5
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores, observado o disposto no Prospecto.	Seção 7.3



Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador e Coordenador Líder: https://www.oliveiratrust.com.br (neste <i>website</i> acessar "Acesse a plataforma OT", depois clicar em "Sou Investidor", depois em "Fundos em Captação" e procurar pelo "Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"); Gestor: https://www.bresco.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Como Fazemos" e, então, clicar em "Bresco BTS FIL"); Participantes Especiais: informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página mundial de computadores da B3 (www.B3.com.br); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (A) (neste <i>website</i>, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada); ou (B) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "BRESCO BTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado); e B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i>, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "BRESCO BTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado).	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da Oferta?	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa



Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta-Convite/Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4
Qual o período de reservas?	31 de agosto de 2026 a 10 de setembro de 2026.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	03 de julho de 2026, ou seja, a data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	11 de setembro de 2026.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da Oferta?	Em atendimento às chamadas de capital, com data-tentativa para primeira liquidação em 30 de outubro de 2026.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.5
Quando poderei negociar?	A qualquer momento após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observadas as condições para negociação previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.	Seção 7.1

