

6ª EMISSÃO DE COTAS DO BRESCO LOGÍSTICA FII (BRCO11)

Relatório | 03/12/2025

SUMÁRIO

VÍDEO EXPLICATIVO.....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	2
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	3
NOSSO POSICIONAMENTO	3
O QUE PODE SER CONSIDERADO LONGO PRAZO?	4
GLOSSÁRIO	5
FICOU COM ALGUMA DÚVIDA? FALE COM A GENTE!	7
ANALISTA RESPONSÁVEL	7
DISCLOURE	8

VÍDEO EXPLICATIVO

Confira mais detalhes no vídeo explicativo abaixo, através do link: <https://youtu.be/lj6CzUgowwU>



INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Foi aprovada a realização da 6ª distribuição de cotas do fundo Bresco Logística FII (BRCO11).

Valor total da emissão: R\$ 247.175.329,68 (247,18 milhões de reais) com possível acréscimo de +25%, ou seja, R\$ R\$ 308.969.073,99 (309 milhões de reais) no total.

INFORMAÇÕES GERAIS DA OFERTA	
Item	Informação
Cotistas que poderão exercer o direito de preferência	Cotistas que mantiveram posição no BRCO11 até o fechamento do pregão de 05/12/2025
Período para o exercício do direito de preferência	De 10/12/2025 a 22/12/2025 na B3, ou de 10/12/2025 a 23/12/2025 no escriturador
Negociação do direito de preferência	De 10/12/2025 a 12/12/2025, somente pelo Escriturador
Proporção de subscrição	Para cada cota possuída no fechamento do dia 05/12, o cotista poderá subscrever 0,13228955709 nova cota.
Período de sobras	Não haverá
Preço total (custos inclusos)	R\$ 117,47 por cota

Fonte: Relatórios do Fundo e o Autor



Escriturador: Oliveira Trust, podendo ser contatado através do e-mail: escrituracao.fundos@oliveiratrust.com.br.

Recomendamos a confirmação dos dados (datas e valores) com sua corretora, em função de possíveis alterações operacionais. Recomendamos a participação na oferta somente se o preço das atuais cotas negociadas no mercado secundário ultrapassem o preço total de subscrição (R\$ 117,47).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados na 6ª emissão de cotas do BRCO11 serão destinados à aquisição de ativos elegíveis conforme a política de investimentos do Fundo, incluindo especificamente os imóveis aprovados pelos cotistas em Assembleia Especial.

Entre os ativos aprovados para aquisição estão 100% das SPEs Bresco Simões Filho e Bresco Viracopos, ambos detidos por fundos geridos pelo mesmo gestor do BRCO11.

Os ativos somam mais de 110 mil m² de ABL estabilizada, com potencial de expansão superior a 90 mil m², localizações estratégicas em mercados logísticos consolidados (Bahia e Campinas) e características técnicas de alto padrão.

O total de aquisição aprovado ultrapassa R\$ 529 milhões, considerando propriedades estabilizadas e terrenos para expansão, com pagamento estruturado entre recursos em caixa e compensação via subscrição de cotas.

Assim, a alocação dos recursos da oferta tem como objetivo fortalecer o portfólio do BRCO11 por meio da aquisição de imóveis logísticos premium, alinhados à sua estratégia de gerar renda recorrente, ampliar sua ABL e capturar ganhos potenciais de valorização futura.

Esses investimentos refletem a expansão planejada do Fundo dentro de seu mandato imobiliário.

NOSSO POSICIONAMENTO

Em nossa visão, a 6ª emissão de cotas do BRCO11 é um movimento consistente com a estratégia de expansão do portfólio logístico do fundo e reforça seu posicionamento como um dos principais FIs de galpões de alto padrão do mercado.

A oferta poderá captar até R\$ 309 milhões, o que consideramos equilibrada para o porte do fundo e adequada ao objetivo de crescimento.

Os recursos líquidos captados serão destinados à aquisição do Bresco Simões Filho (BA) e Bresco Viracopos (Campinas – SP), imóveis logísticos de grande porte, com padrão construtivo elevado e potencial de expansão futura.

Entendemos que essa alocação reforça a qualidade do portfólio do BRCO11, uma vez que os ativos propostos se enquadram no perfil do fundo e possuem atributos relevantes em termos de localização, escala e perspectivas de valorização.



A oferta amplia a capacidade de investimento do BRCO11 em ativos de primeira linha, permitindo que o fundo continue capturando oportunidades estratégicas no segmento logístico.

Embora exista potencial diluição para cotistas que não exercerem seu direito de preferência, avaliamos que a operação tende a ser positiva, pois fortalece a diversificação e o crescimento do portfólio, aumentando o poder de geração de renda futura.

Assim, vemos a 6ª emissão como financeiramente bem calibrada, alinhada ao histórico de gestão criteriosa do fundo e direcionada à aquisição de ativos de alta qualidade.

A operação aprofunda a estratégia de expansão do BRCO11 e tem potencial de agregar valor aos cotistas ao longo do tempo.

Quanto ao valor necessário para subscrição (R\$ 117,47 / cota), está, pelo menos até o presente momento, um pouco acima do preço das cotas do BRCO11 negociadas no mercado secundário. Dito isso, recomendamos a participação na oferta, somente se os preços das cotas do BRCO11 negociadas na B3 ultrapassem o valor de subscrição (R\$ 117,47 / cota).

O QUE PODE SER CONSIDERADO LONGO PRAZO?

Vale ressaltar que a metodologia adotada nesta recomendação de investimentos é embasada no entendimento e comprometimento com o longo prazo, um horizonte de tempo que entendemos como no mínimo, um intervalo de cinco anos.

Acreditamos que a compreensão desse prazo é crucial para que o investidor construa expectativas realistas e evite equívocos que possam comprometer seus objetivos financeiros.

Acreditamos também que intervalos de tempo menores são suscetíveis a considerável volatilidade, uma vez que estão sujeitos às flutuações do ciclo econômico, e, portanto, os resultados podem não refletir o real valor dos ativos analisados.

FONTE DAS INFORMAÇÕES: TRADINGVIEW, RI DA EMPRESA



GLOSSÁRIO

Fato Relevante: Comunicado feito pela gestora a respeito de informações que possam direta, ou indiretamente, induzir o cotista a manter ou rever suas participações ou instigar algum investidor em comprar cotas do fundo.

Emissão de Cota: Lançamento de novas cotas do fundo no mercado.

Subscrição: Quando da emissão de cotas pelo fundo, os cotistas têm preferência na compra dessas novas cotas emitidas, na proporção que lhe couber, pelo preço e no prazo preestabelecidos pela administradora.

Rendimentos: Distribuição de 95% do lucro gerado pelo fundo, contabilizado dentro de um determinado período, dividido pela quantidade total de cotas.

Ganho de Capital: Lucro obtido com a venda de cotas na qual o preço de venda excede o preço médio de compra do ativo.

Cap Rate: Métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.

Vacância: Mensura, no caso da vacância física, o espaço não locado de um empreendimento ou de um conjunto de empreendimentos. Já a vacância financeira é baseada na diferença entre o fluxo de caixa real e o fluxo potencial máximo que poderá ser gerado pelo portfólio.

Investidor Qualificado: Investidor Profissional ou investidor Pessoa física ou jurídica que possui mais de R\$ 1.000.000,00 em investimentos no mercado financeiro e que ateste essa condição por escrito.

Taxas de Administração/Gestão: Taxa cobrada dos cotistas, descontada na fonte, para remunerar os profissionais administrativos/gestores e cobrir demais despesas geradas pelo fundo. A taxa pode ser proporcional ao valor de mercado, ao valor patrimonial, ou a qualquer outro indicador do fundo.

Taxa de Performance: Percentual retido na fonte pelo fundo sobre o resultado que supera o benchmark previamente determinado.

Benchmark: Índice de desempenho (Ex.: IFIX, Ibovespa, CDI etc.)

Posição Estratégica: Alocação de capital em ativos seguindo estratégia preestabelecida pelo fundo, geralmente visando o longo prazo.

Posição Tática: Alocação de capital em ativos voltados para ganhos ou rendimentos de curto prazo.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Títulos de renda fixa emitido por uma securitizadora lastreados em créditos imobiliários.



LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos de crédito lastrados por créditos imobiliários, garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária da coisa imóvel.

Dividend Yield: índice de dividendos pagos por cota, considerando o valor de mercado dos ativos negociados em bolsa. Divisão entre o rendimento por cota, referente aos últimos 12 meses, pelo preço da cota.

P/VPA: índice de preço da cota no mercado em relação ao valor patrimonial da cota. Divisão do valor de mercado do fundo pelo patrimônio líquido.

Resultado Líquido: Última linha da demonstração de resultado do fundo, após somadas todas as receitas e descontadas todas as despesas. Pode ser lucro caso seja positivo e prejuízo caso seja negativo.

ABL: Área Bruta Locável



**Ficou com alguma dúvida?
Fale com a gente!**



+55 51 994230299



contato@capitalizo.com.br



www.capitalizo.com.br



ANALISTAS RESPONSÁVEIS:

Renan Adriel Lenz CNPI EM-8841

DISCLOSURE:

1. Este relatório é exclusivo para seu destinatário, não pode ser reproduzido ou distribuído para qualquer pessoa, ou todo, ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem prévia autorização.
2. Este relatório tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A Capitalizo Consultoria Financeira não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.
3. O analista responsável pelo conteúdo está indicado acima, é credenciado junto a APIMEC e está obrigado ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários, e o cumprimento da Resolução CVM nº 20/2021.
4. O analista deste relatório declara que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à Capitalizo Consultoria Financeira e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado.
5. As informações deste relatório foram obtidas de forma pública, consideradas, fidedignas e de boa-fé na data da publicação. O analista não garante sobre a integridade, confiabilidade, exatidão das informações.
6. As rentabilidades dos instrumentos financeiros podem apresentar variações e seu preço ou valor. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e taxas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. O analista se exime da responsabilidade de qualquer prejuízo, direto ou indireto, que venham a ocorrer da utilização deste relatório ou conteúdo.
7. O investimento em ações é indicado para investidores com o perfil moderado e agressivo. Operações alavancadas, em mercados de derivativos e opções podem gerar perdas superiores ao patrimônio do investidor. Pedimos atenção e cuidado com as operações alavancadas em ações (termo, aluguel, long&short, day-trade), opções e mercados futuros (Índice, Dólar, Boi Gordo, Milho, etc).
8. Os investimentos realizados em ativos estrangeiros, via instrumentos negociados diretamente no exterior ou via BDRs, apresentam riscos específicos, além daqueles que já englobam os demais ativos domésticos. Neste contexto, merecem destaque os efeitos cambiais, idioma, padrão contábil, dentre outros.

Leia o Disclosure completo antes de investir