

TRANSAÇÃO PROPOSTA

MATERIAL COMPLEMENTAR PARA ASSEMBLEIA





Transação Proposta

Aquisição de 100% das SPEs de Bresco Simões Filho e Bresco Viracopos

- ✓ Portfólio de **alto padrão** com **características irreplicáveis** em importantes mercados consumidores
- ✓ Bresco Viracopos com **localização privilegiada**, vizinho de muro do **maior aeroporto de carga da América Latina**
- ✓ **Precificação com desconto relevante** em relação aos Laudos de Avaliação e ao Custo de Reposição
- ✓ **Incremento do Valor Patrimonial** e na **Distribuição de Rendimentos** do Fundo após a Transação
- ✓ **Retorno atrativo** para o momento de mercado com **potencial ganho de capital** através de gestão ativa

¹ Propriedades do Parque Bresco Viracopos detidas por Bresco Viracopos

² Especificações dos galpões logísticos



Transação Proposta

Aquisição de 100% das SPEs de Bresco Simões Filho e Bresco Viracopos

- ✓ Propriedades Estabilizadas de Bresco Simões Filho e Bresco Viracopos precificadas a **R\$462,7 milhões¹**
 - ✓ **13,5% de desconto** em relação aos laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield em set/25
 - ✓ **12,9% de desconto** em relação ao custo de reposição estimado pela Cushman & Wakefield em set/25
 - ✓ **11,5% de Cap Rate** com base na receita esperada das propriedades nos próximos 12 meses²
- ✓ Terrenos para expansão de Bresco Viracopos (“Terrenos para Expansão”) precificados a **R\$66,9 milhões**, ajustados e pagos de acordo com as condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 anos³
- ✓ Pagamento da transação, excluindo o valor dos Terrenos para Expansão, será realizada da seguinte forma:
 - ✓ **50% em cotas do BRCO11**, a serem emitidas a **valor patrimonial** até o fechamento da transação (**prêmio em relação ao valor das cotas no mercado secundário⁴**)
 - ✓ **50% em moeda corrente nacional**, com recursos a serem obtidos em emissão de CRI em operação com garantia firme

¹ Acrescidos de ativos e passivos apurados no fechamento. Após a transação, potencial valorização do Valor Patrimonial do Fundo após a reavaliação dos Laudos de Avaliação

² Renda mínima garantida dos vendedores de 12 meses sobre as áreas atualmente vagas

³ Caso o Bresco Logística venha realizar expansão nos terrenos em até 5 anos, a proporção do terreno utilizado será precificado a R\$ 454/m² de terreno, equivalente a 3,8% de desconto em relação ao laudo de avaliação realizado pela Cushman & Wakefield em set/25, e pago na estabilização do novo projeto, corrigido por IPCA. Caso os terrenos sejam vendidos a terceiros pelo Bresco Logística, os valores resultantes da venda serão integralmente repassados ao Bresco Growth e Bresco Coinvestimento (“Vendedores”)

⁴ Considerando o Valor de Mercado e Valor Patrimonial por cota no fechamento de ago/25 de R\$111,08 e R\$117,73, respectivamente

Portfólio de Ativos-Alvo

Principais Indicadores

~ **114** mil m²

Área Bruta Locável

+R\$ **53** milhões

Receita Anual Estabilizada¹

11,5%

Cap Rate¹

80%

ABL Logística/High-Tech

11%

ABL Escritórios

9%

ABL Hotel / Centro Comercial

~ **4,1** Anos

Prazo Médio Remanescente

30%

Contratos Atípicos

~ **81** mil m²

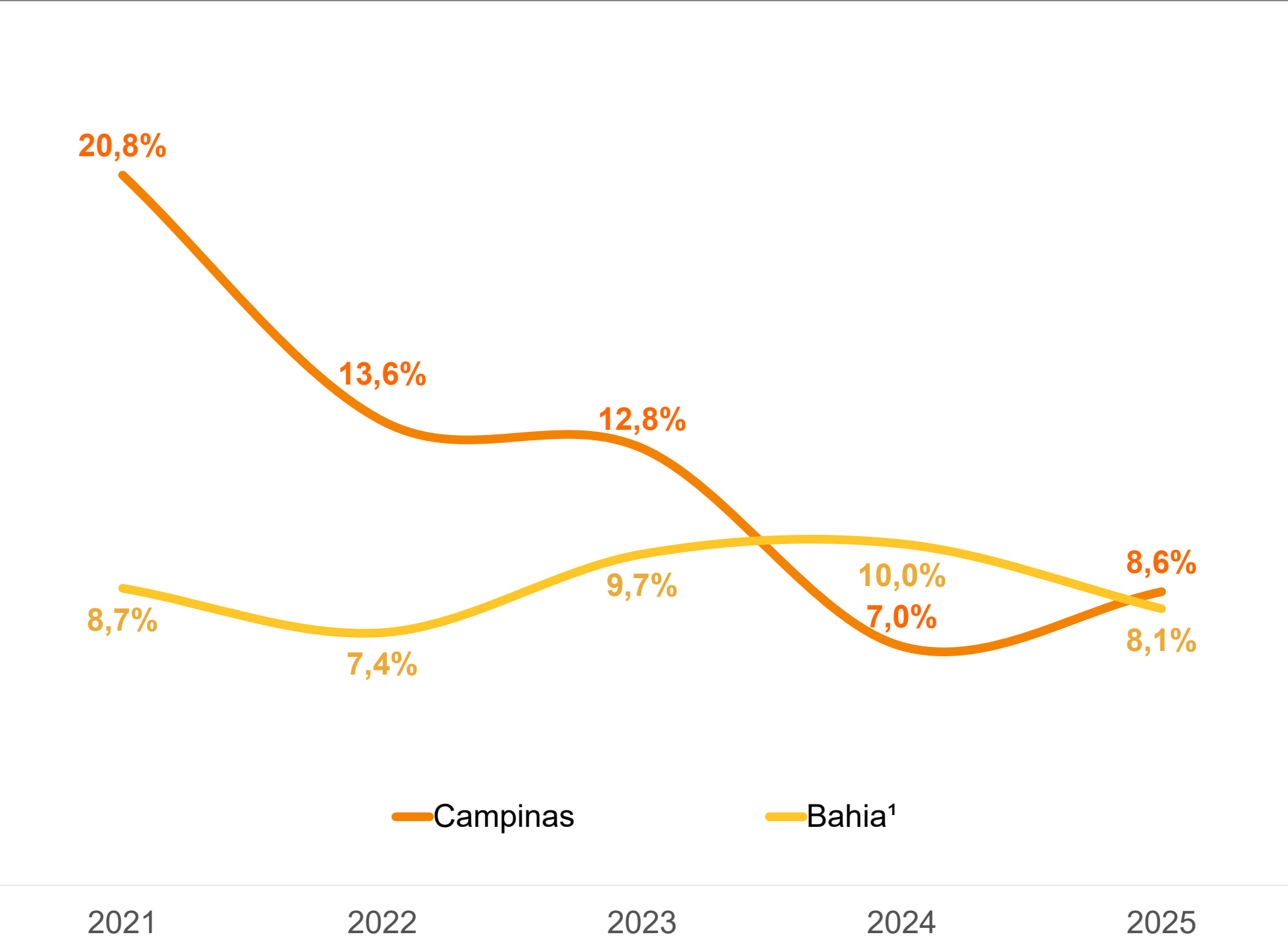
Potencial Expansão

¹ Considerando 12 meses de renda mínima garantida sobre as áreas atualmente vagas
Nota: Dados de Ago/25

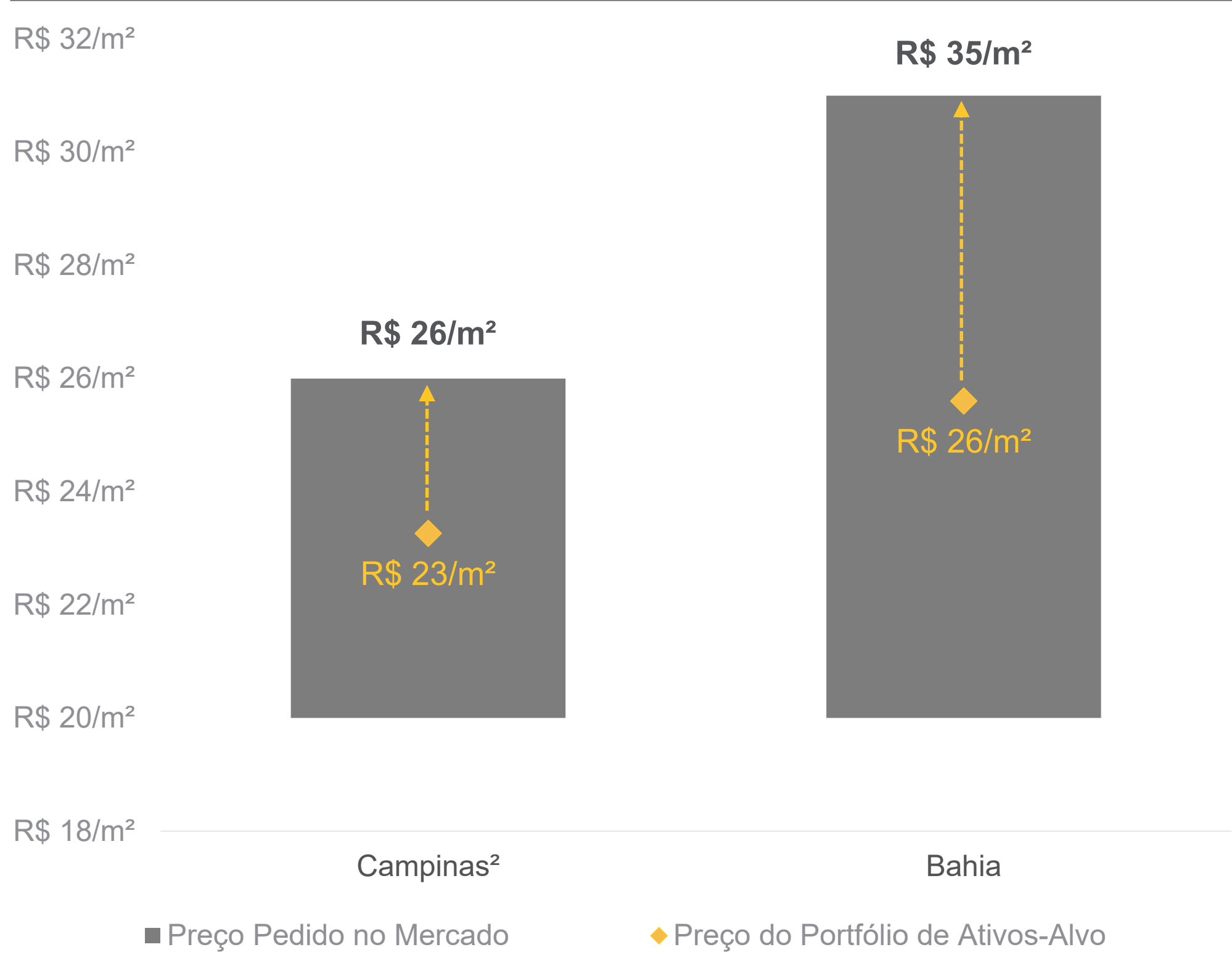
Portfólio de Ativos-Alvo

Mercados aquecidos com boas perspectivas de valorização imobiliária

Evolução da Vacância Física do Mercado Logístico por Região



Preço Pedido por Região (Classe A+) x Portfólio de Ativos-Alvo



¹ Submercado de Simões Filho com 0% de vacância (CBRE)

² Comparativo Mercado vs G1 Viracopos

Fonte: CBRE e Buildings



Potencial de Expansão:
10,0 mil m² de ABL

Bresco Simões Filho
Simões Filho - BA

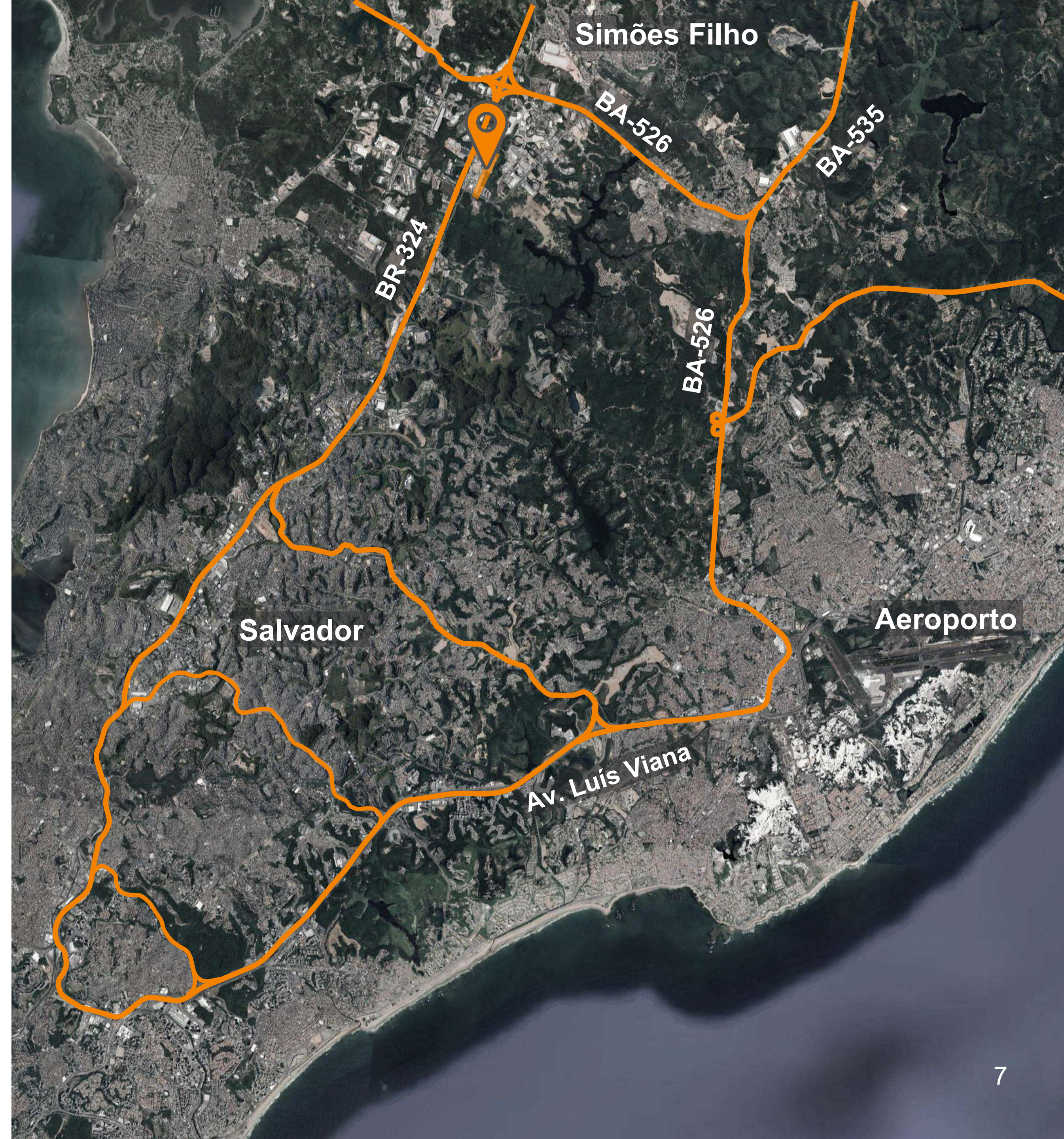
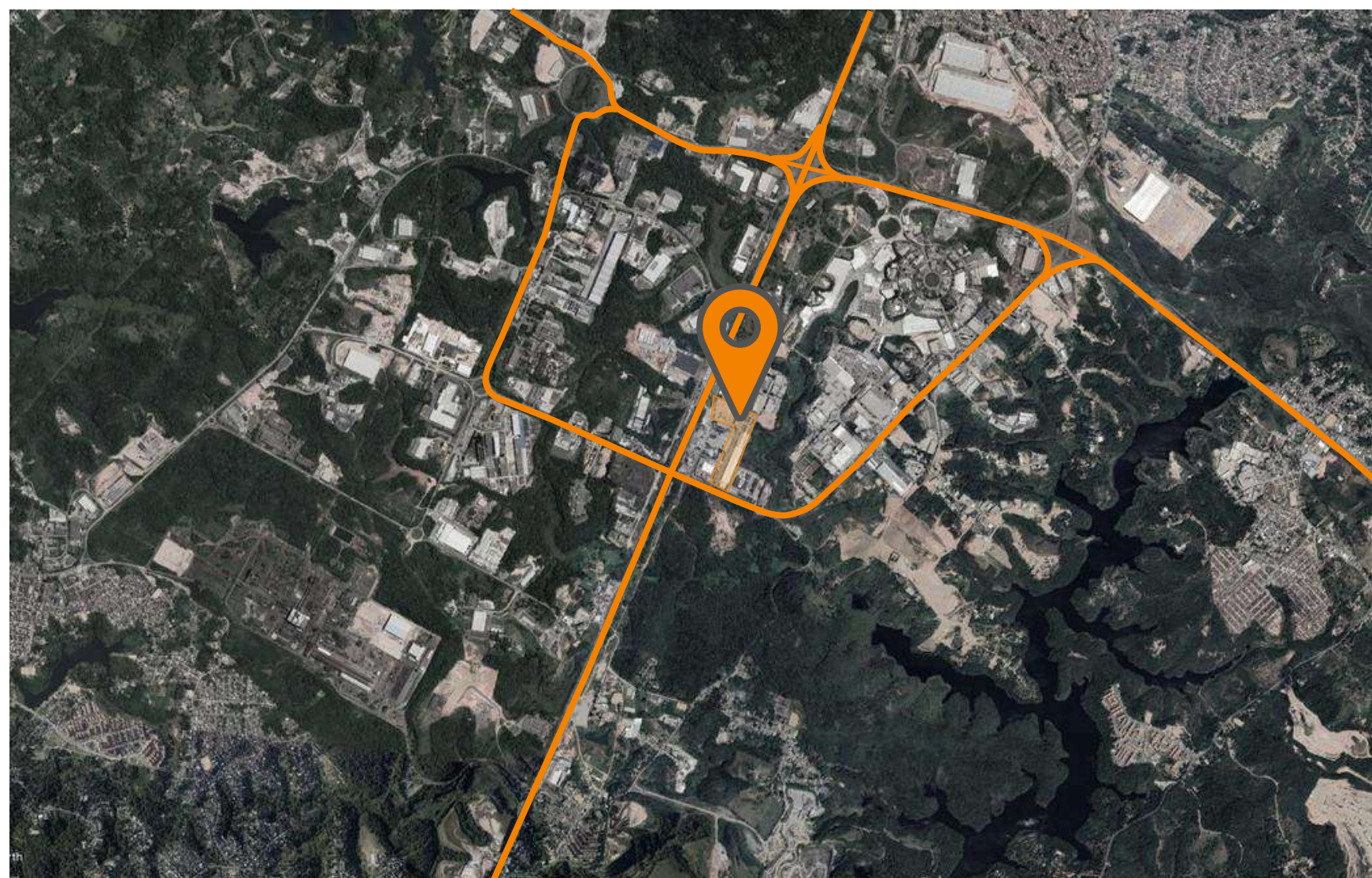
ABL Atual: 26,5 mil m²
ABL Potencial: 36,5 mil m²

Bresco Simões Filho

Localização

Via de Acesso II da BR 324, Simões Filho - BA

- ✓ 6 km do Centro de Simões Filho
- ✓ 11 km do Centro de Lauro de Freitas
- ✓ 12 km do Aeroporto Internacional de Salvador
- ✓ 19 km do Centro de Salvador



Bresco Simões Filho

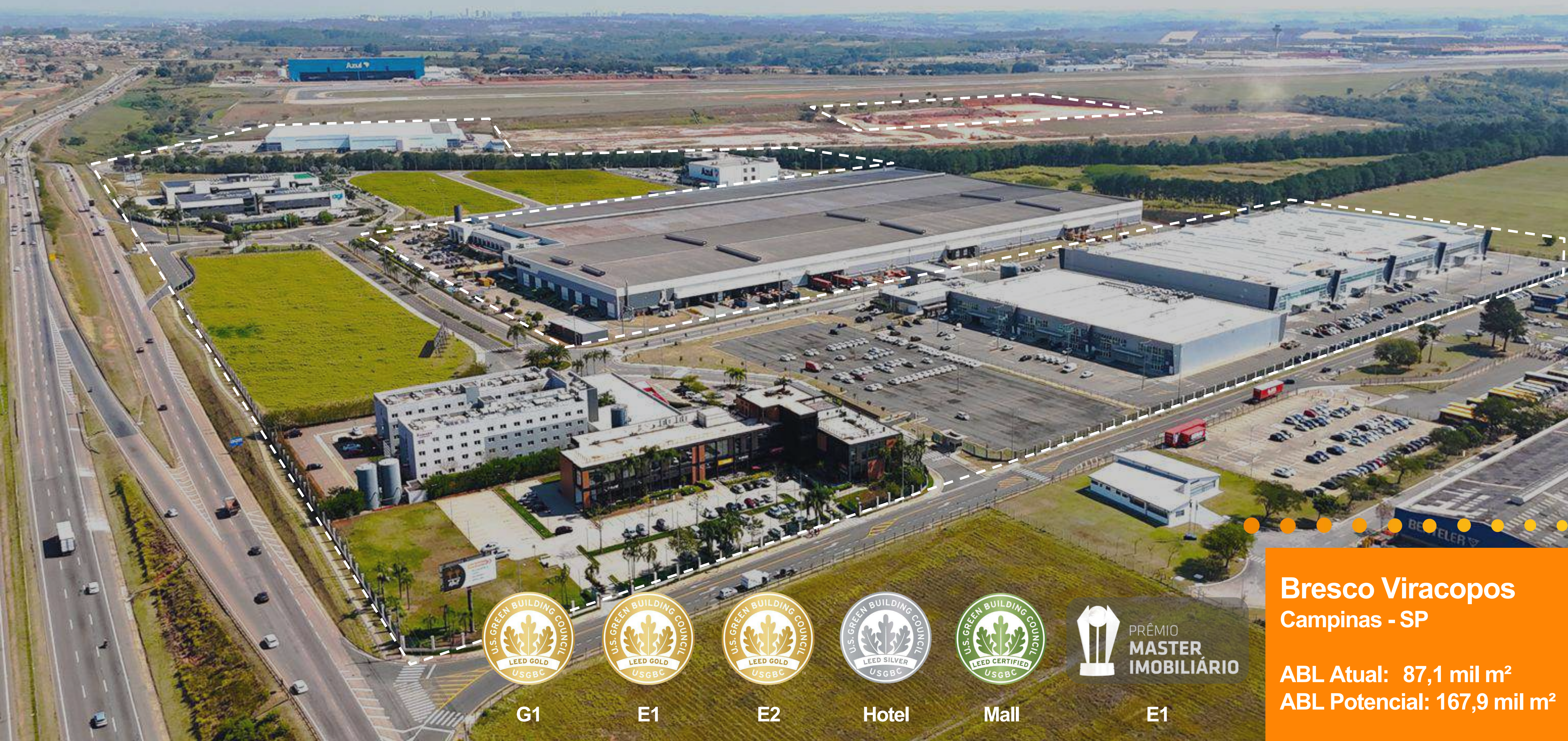
Descrição do Imóvel

- ✓ Centro de distribuição “*Last Mile*”
- ✓ Terreno: 65,8 mil m²
- ✓ ABL atual: 26,5 mil m²
- ✓ Ocupação: 100,0%
- ✓ Locatários: Pague Menos / Fedex / Nextracker / BNRV Transportes / Arctech Solar
- ✓ Prazo médio remanescente de contrato: 2,3 anos
- ✓ Potencial de expansão: 10,0 mil m² de ABL

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 8 ton/m²
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ 59 Docas
- ✓ Painéis fotovoltaicos: 904 kWp
- ✓ Classificação AAA (*Buildings*)





G1



E1



E2



Hotel



Mall



PRÊMIO
MASTER
IMOBILIÁRIO

E1

Bresco Viracopos Campinas - SP

ABL Atual: 87,1 mil m²
ABL Potencial: 167,9 mil m²

Parque Bresco Viracopos

Masterplan



Legenda:

Propriedades Estabilizadas detidas por Bresco Viracopos

Terrenos para Expansão detidos por Bresco Viracopos

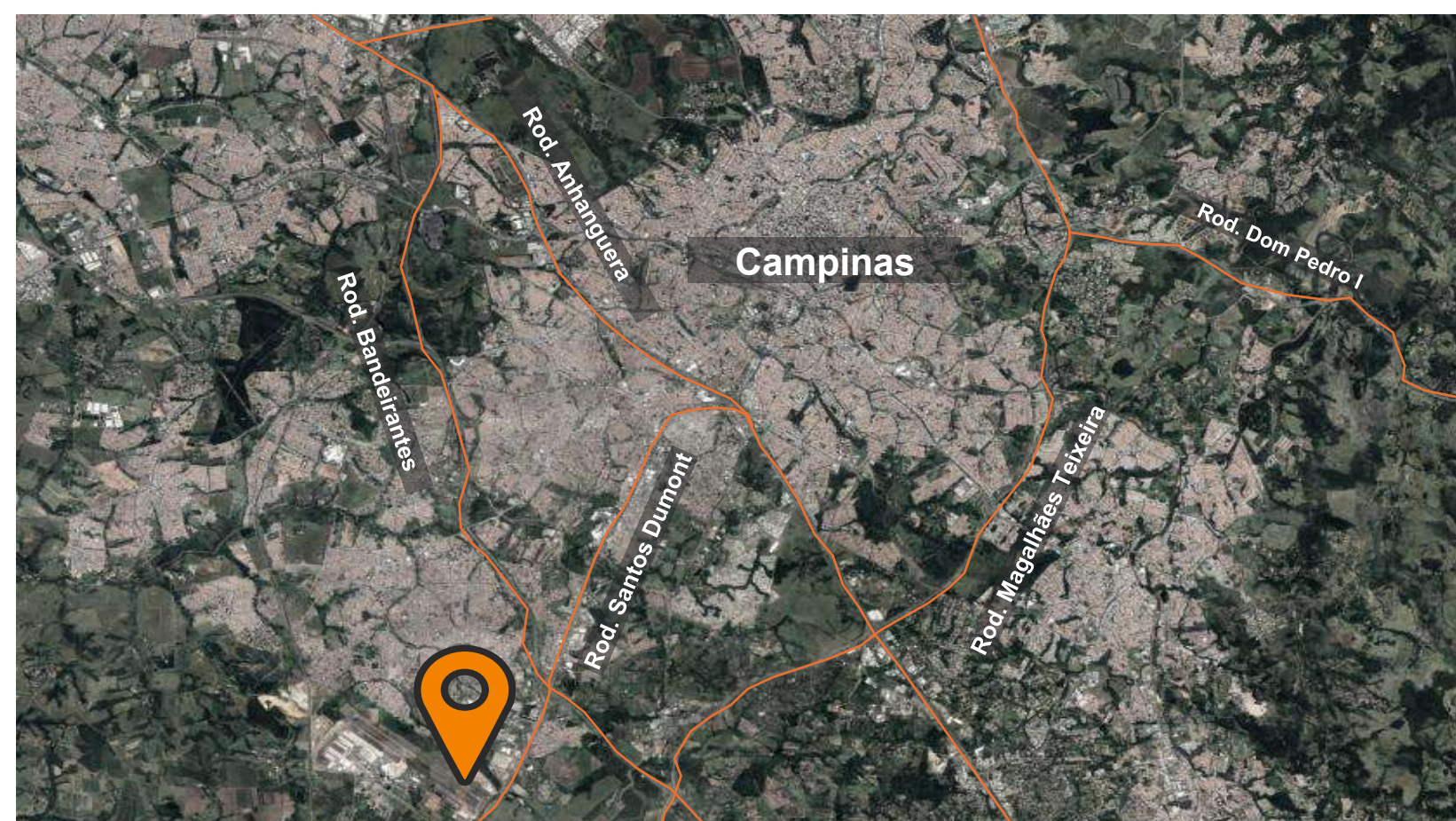
Propriedades detidas pela John Deere

Bresco Viracopos

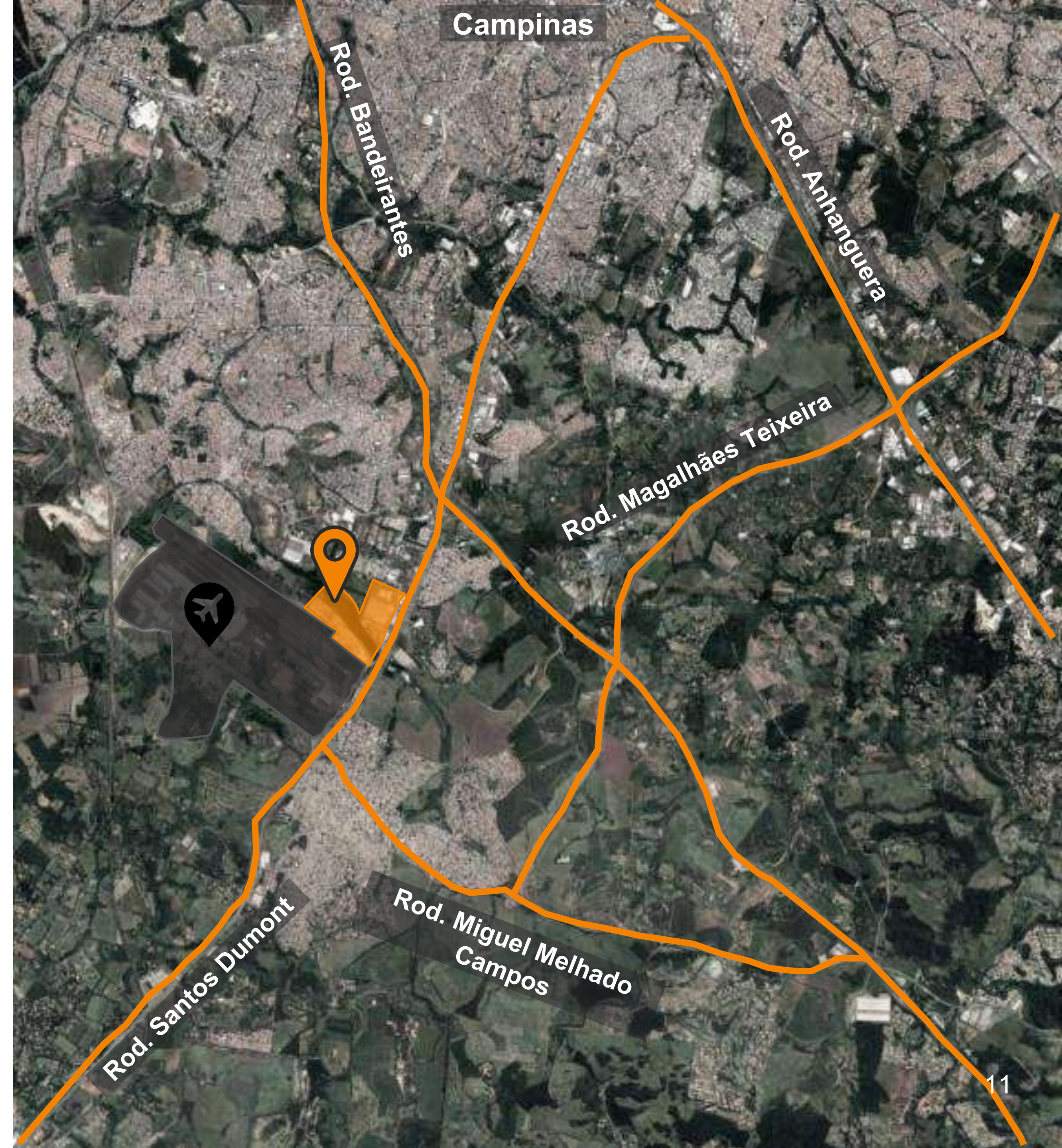
Localização

Rua Sergio Fernandes Borges Soares, 1000, Campinas - SP

- ✓ 1,5 km Rod. dos Bandeirantes
- ✓ 2,5 km Aeroporto de Viracopos
- ✓ 10 km Rod. Anhanguera
- ✓ 15 km Indaiatuba
- ✓ 16 km Campinas
- ✓ 67 km Rodoanel Mário Covas
- ✓ 76 km São Paulo (Marg. Tietê)



Fonte: Google Earth



Bresco Viracopos

Descrição do Imóvel¹

- ✓ Empreendimento multiuso “*Last Mile*”
- ✓ Terreno: 441,6 mil m²
- ✓ ABL: 87,1 mil m²
- ✓ Ocupação: 88,7%
- ✓ Locatários: 19
- ✓ Prazo médio remanescente de contrato: 4,5 anos
- ✓ Potencial de expansão: 80,8 mil m² de ABL
- ✓ População de +5 mil pessoas /dia
- ✓ 5 Certificações LEED e Premio Master Imobiliário

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito²: 10 a 12 m
- ✓ Capacidade do piso²: 6 ton/m²
- ✓ Piso nivelado a laser²
- ✓ Classificação A e A+ (SiiLA)
- ✓ Painéis fotovoltaicos: 658 kWp

¹ Propriedades do Parque Bresco Viracopos detidas pela SPE Bresco Viracopos

² Especificações dos galpões logísticos



Bresco Viracopos

Referência em Sustentabilidade

- ✓ Empreendimento *Carbon Negative* (665t CO₂e) 
- ✓ Redução de até 66% do consumo de energia 
- ✓ Geração de energia solar para suprir 100% da área comum 
- ✓ Tratamento de 100% do esgoto gerado 
- ✓ Redução de até 70% do uso de água potável 
- ✓ Implantação de coleta seletiva em 100% do parque 
- ✓ Reaproveitamento do lixo orgânico para áreas verdes 
- ✓ 260 mil m² de área preservada e plantio de 26 mil mudas nativas 
- ✓ 10 estações de abastecimento de até 20 carros elétricos 
- ✓ Transporte interno de usuário através de carros elétricos 
- ✓ Compromisso de contratação preferencial de mão de obra local 
- ✓ Investimento em 4 escolas estaduais 



Painéis Fotovoltaicos



Estação de Tratamento



Parque Linear



Recarga Carros Elétricos



Iluminação LED



Carros Elétricos



CFTV



Coleta Seletiva



Bresco Logística FII

Portfólio Combinado *Pró-Forma*

R\$ **2,3** bilhões
em Propriedades Estabilizadas¹

586 mil
Área Bruta Locável

R\$ **217** milhões
Receita Mensal Estabilizada²

96%
ABL Logística/High-Tech

4%
ABL Outros

21%
Potencial de Expansão

4,7 Anos
Prazo Médio Remanescente

35%
Contratos Atípicos

76%
Propriedades *Last Mile*

¹ Com base nos últimos laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield. Não considera os terrenos para expansão de Bresco Viracopos

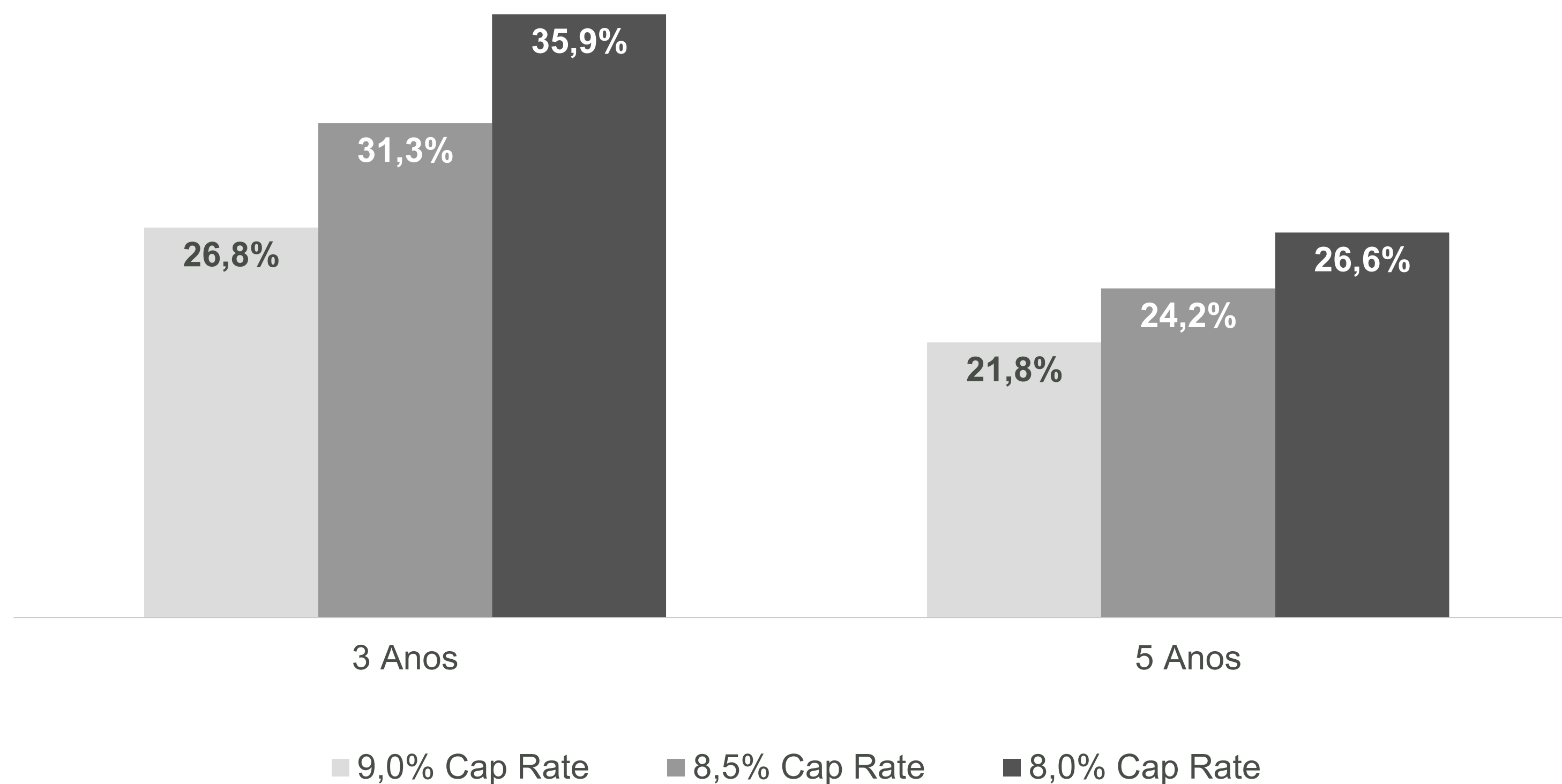
² Considerando 12 meses de renda mínima garantida sobre as áreas atualmente vagas do Portfólio da Transação Proposta

Nota: Dados de Ago/25

Estudo de Viabilidade

Taxa de Retorno e Rendimentos

Taxa de Retorno Esperada Portfólio Alvo



Nota: Taxa Interna de Retorno (TIR) considera a venda dos projetos ao final do período de apuração vs Cap Rate Estimado de Saída
OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Principais Premissas

Premissas Macroeconômicas

Projeção IPCA Médio

3 anos: 4,0% a.a.

5 anos: 3,8% a.a.

Projeção SELIC Média

3 anos: 11,9% a.a.

5 anos: 11,2% a.a.

Datas Estimadas de Aquisição

Bresco Viracopos

Dez/25

Bresco Simões Filho

Dez/25

Estudo de Viabilidade

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Critério Caixa) – Média Mensal

R\$ milhares (exceto quando indicado)	1S26	2S26	1S27
Total de Receitas	21.296	22.403	23.800
Receita Imobiliária	20.687	21.790	23.214
Receita Financeira	609	613	586
Total de Despesas	(5.769)	(5.449)	(5.540)
Fee de Gestão e Adm.	(1.826)	(1.826)	(1.826)
Taxa de Performance	(693)	(561)	(855)
Despesa com Propriedades	(744)	(591)	(560)
Despesas Financeiras	(2.056)	(2.086)	(2.131)
Demais Despesas	(450)	(385)	(168)
Lucro Caixa Mensal	15.528	16.954	18.260
<i>Lucro Caixa Mensal / Cota</i>	<i>0,87</i>	<i>0,95</i>	<i>1,02</i>
Ajuste na Distribuição	0	(848)	(913)
Rendimento Mensal	15.528	16.106	17.347
<i>Rendimento Mensal / Cota</i>	<i>0,87</i>	<i>0,90</i>	<i>0,97</i>
% do Lucro Caixa Distribuído	100%	95%	95%
Lucro Caixa Acumulado Não Distribuído	21.676	26.763	32.241
Loan-to-value (LTV)	14,0%	13,9%	13,8%

Nota: Considera o valor patrimonial da cota como referência para a projeção da demonstração de resultados
OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Resultado Estimado BRCO11

Incremento Esperado no Resultado Recorrente

+7,6%
(+R\$ 0,05/cota por mês)
Média no 1º ano

+4,5% a.a.
(+R\$ 0,03/cota por mês)
Média nos Próximos 3 Anos

Incremento Esperado na Distribuição de Rendimentos

+2,0% a.a.
(+R\$ 0,02/cota por mês)
Média nos Próximos 3 Anos

+2,8% a.a.
(+R\$ 0,02/cota por mês)
Média nos Próximos 5 Anos

TRANSAÇÃO PROPOSTA

MATERIAL COMPLEMENTAR PARA ASSEMBLEIA

