

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 20.748.515/0001-81

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 19 de novembro de 2025, às 18:00 horas, de forma exclusivamente eletrônica, sendo considerada como ocorrida na sede da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Fundo").

2. CONVOCAÇÃO: Convocação realizada em conformidade com as formalidades previstas na Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. PRESENÇA: Presentes os Cotistas detentores de **43,41%** das cotas emitidas pelo Fundo e representantes legais do Administrador e da Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. MESA: Presidente: Sr. Rafael Schramm da Fonseca. Secretário(a): Vanessa Rigolizzo Reis.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar e aprovar:

(i) Nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, deliberar sobre a potencial aquisição, pelo Fundo, dos seguintes ativos imobiliários detidos por outros fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor, quais sejam, o Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Bresco Growth") e o Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.755.232/0001-34 ("Bresco Coinvestimento"): **(a) Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.698.003/0002-57 ("Bresco Simões Filho"), sociedade proprietária do imóvel situado na Via Acesso II, BR-324, Km 18,5, nº 640, Quadra 2, Lote 52, bairro Cia-Sul, na cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, objeto das matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910, 9.911 e 11.526 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Simões Filho e detentora dos direitos aquisitivos de uma área de terreno com aproximadamente 12.519,27m² (doze mil, quinhentos e dezenove inteiros e vinte e sete centésimos metros quadrados), adjacente ao imóvel anteriormente descrito, objeto da maior porção registrada no Livro 03 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias, Estado da Bahia. O Bresco Growth detém 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Bresco Simões Filho e o preço de aquisição total da Bresco Simões Filho será correspondente a R\$ 81.298.022,42 (oitenta e um milhões, duzentos e noventa e oito mil, vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, o qual será pago da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante

compensação com valores que venham ser devidos ao Fundo, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth, de cotas do Fundo a serem emitidas a valor patrimonial; e **(b) Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bresco Viracopos"), sociedade proprietária de parte do imóvel situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%. O Bresco Growth detém 87% (oitenta e sete por cento) e o Bresco Coinvestimento detém 13% (treze por cento) das quotas representativas do capital social da Bresco Viracopos, sendo que o preço de aquisição total da Bresco Viracopos será correspondente a R\$ 448.256.876,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e setenta e seis reais), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, dos quais (b.1) R\$ 381.382.876,00 (trezentos e oitenta e um milhões, trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e seis reais), referentes às propriedades estabilizadas, acrescidos do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, serão pagos da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Fundo, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth e pelo Bresco Coinvestimento, de cotas do Fundo a serem emitidas a valor patrimonial, e (b.2) R\$ 66.874.000,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais), referentes aos terrenos para expansão futura, serão ajustados e pagos de acordo com condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 (cinco) anos, conforme descrito no material de apoio.

6. DELIBERAÇÕES:

Esclarecimentos Iniciais: O Administrador deu início a presente Assembleia, após a leitura da respectiva ordem do dia, relembrou aos Cotistas presentes que não podem votar nas Assembleias Gerais: (i) o Administrador, (ii) o Gestor, (iii) seus sócios, diretores e funcionários, (iv) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor e seus sócios, diretores e funcionários, (v) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer Cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstinhasse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Neste ato, o Administrador registra que recebeu, de forma eletrônica, a manifestação de conflito de interesse de Cotistas detentores de aproximadamente **20,07%** das cotas emitidas do Fundo, logo, tais cotas não estão aptas a serem consideradas no cômputo do quórum, devendo, portanto, serem subtraídas do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Feitos estes esclarecimentos, o Administrador procedeu ao cômputo dos votos, resultando nas seguintes deliberações em relação aos itens da ordem do dia:

- (i) em relação ao item "(i)" da ordem do dia, após a apresentação do Gestor, cujo material encontra-se no **Anexo I** à presente ata, exame e revisão da matéria constante da ordem do dia, os Cotistas detentores de **27,77%** das cotas emitidas do Fundo, excluindo-se do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e impedidos de votar, resolveram autorizar a aquisição, pelo Fundo, do ativo Bresco Simões Filho, detido pelo fundo Bresco Growth, pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia; e do ativo Bres Viracopos, detido pelos fundos Bresco Growth e Bresco Coinvestimento, pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia.

O Administrador e o Gestor registram, neste ato, que os laudos de avaliação, elaborados pela Cushman & Wakefield, que balizaram o valor de mercado do Bresco Simões Filho e do Bres Viracopos, encontram-se disponíveis para consulta no endereço eletrônico <https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=9451&busca=bresco&typo=fundos> (neste website localizar a aba "Documentos" e clicar em "Assembleias", e, então, localizar os documentos da Assembleia e demais informações do Fundo) ou na página do Fundo em <https://www.brescologistica.com.br/> (neste website, localizar a aba "Governança Corporativa" e clicar em "Assembleias" e/ou "Comunicados ao Mercado").

- (ii) autorizar o Administrador e o Gestor do Fundo, conforme aplicável, a realizar todos os atos necessários à implementação das decisões tomadas acima, conforme aprovados.

7. ENCERRAMENTO: Não havendo dúvidas ou considerações adicionais por parte dos Cotistas, nem outras matérias a serem tratadas, foi encerrada esta Assembleia Especial e lavrada a presente Ata.

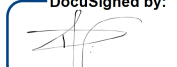
Termos não expressamente definidos nesta ata terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.

Assinado por:

6FD73A4AF0A6400...

Rafael Schramm da Fonseca
Presidente

DocuSigned by:

5B6151C38F254F6...

Vanessa Rigolizzo Reis
Secretário(a)


DocuSigned by:


B0F5312549C447F...

DocuSigned by:

5B6151C38F254F6...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Administrador

Assinado por:

6FD73A4AF0A6400...

DocuSigned by:

CD2264383F0D4CB...

BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.
Gestor

* * *

ANEXO I

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025**

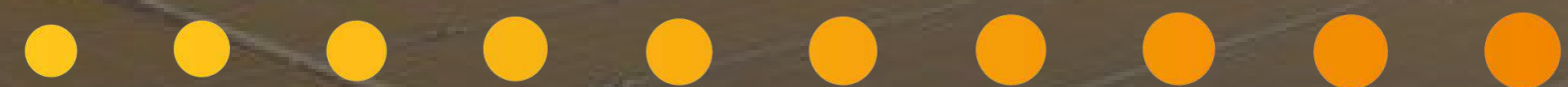
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 20.748.515/0001-81

Material de Apoio do Gestor

[Restante desta página intencionalmente em branco. Material consta a partir da página seguinte]

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

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

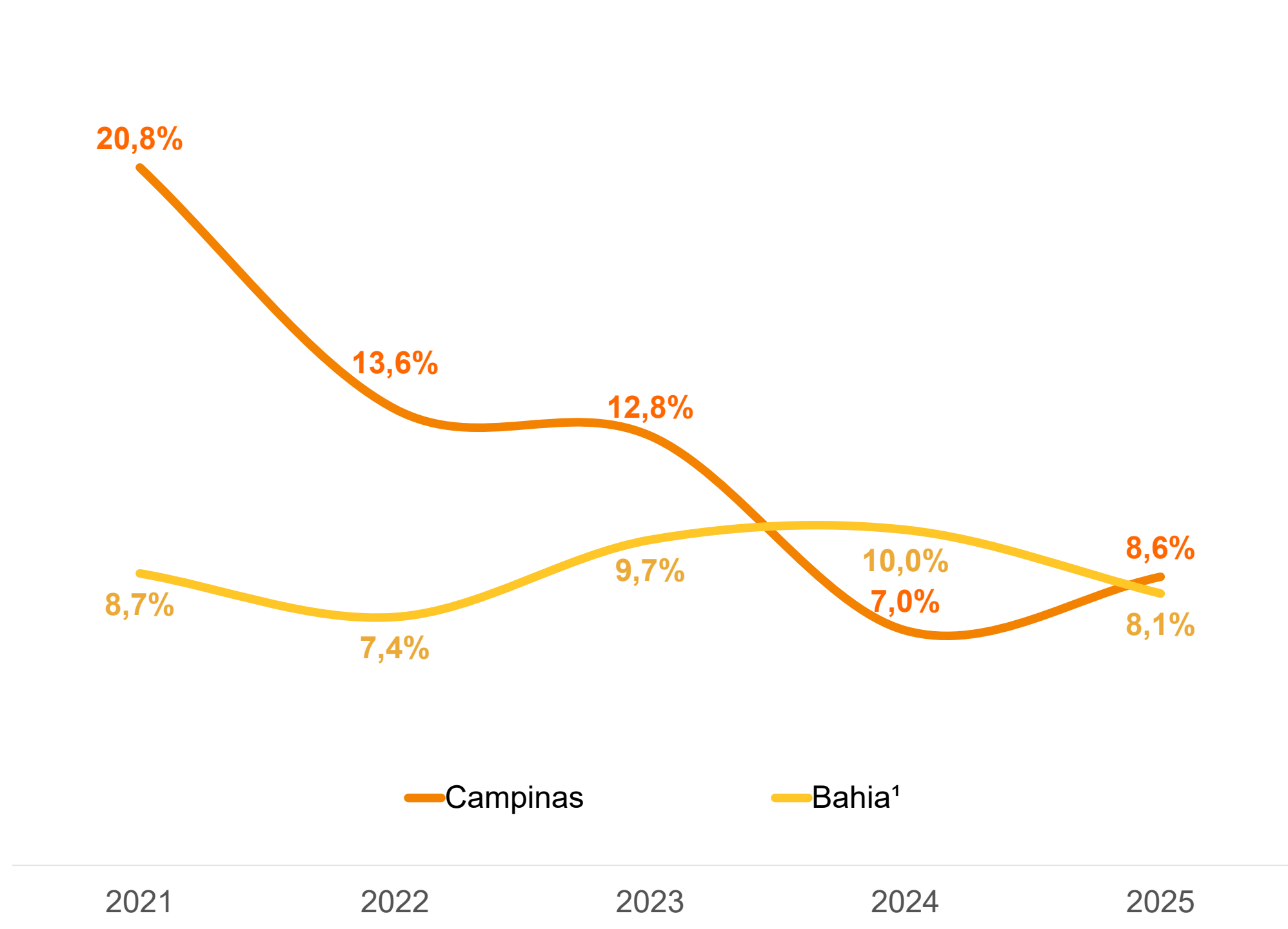
Nota: Dados de Ago/25



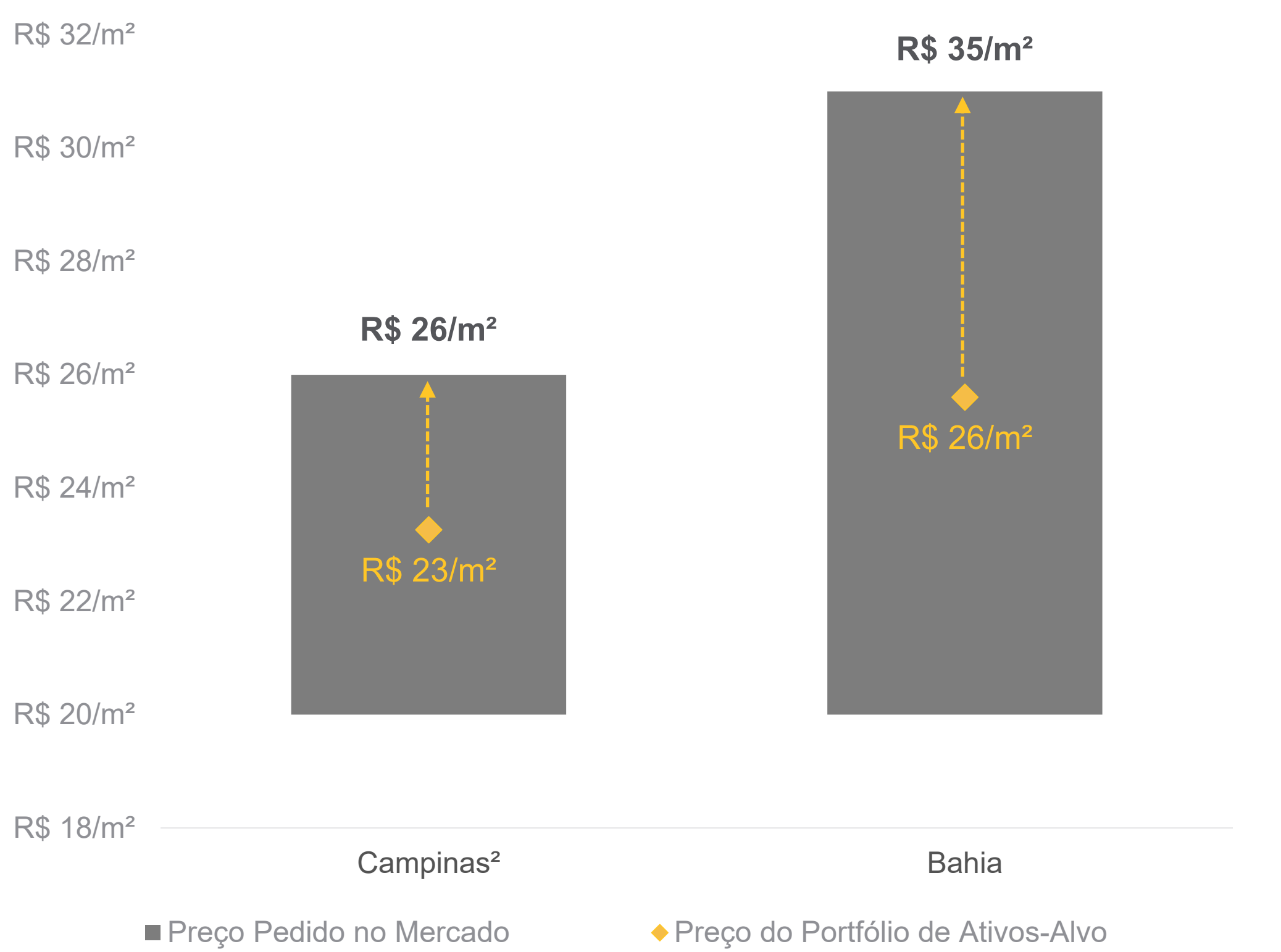
Portfólio de Ativos-Alvo

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

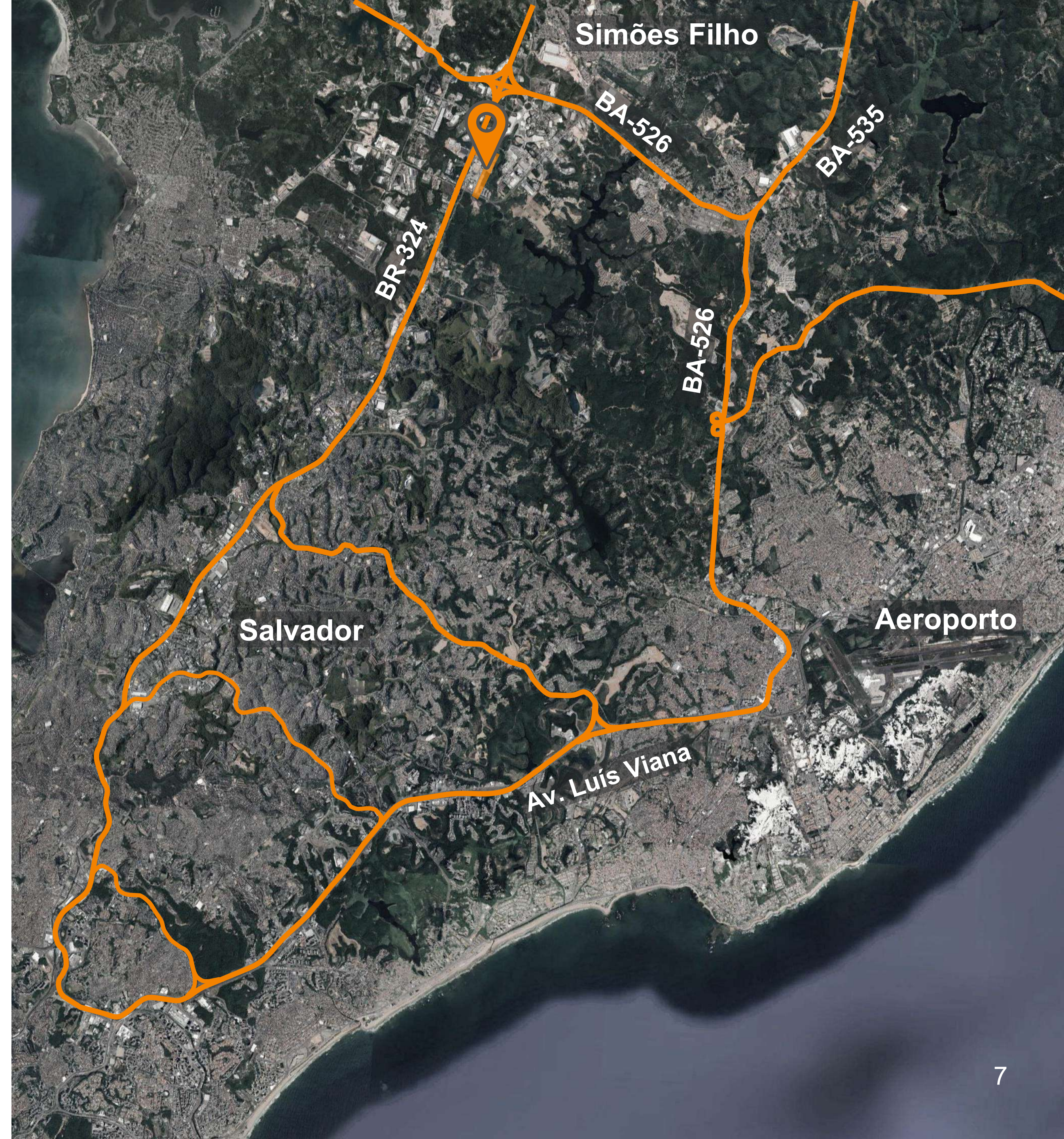
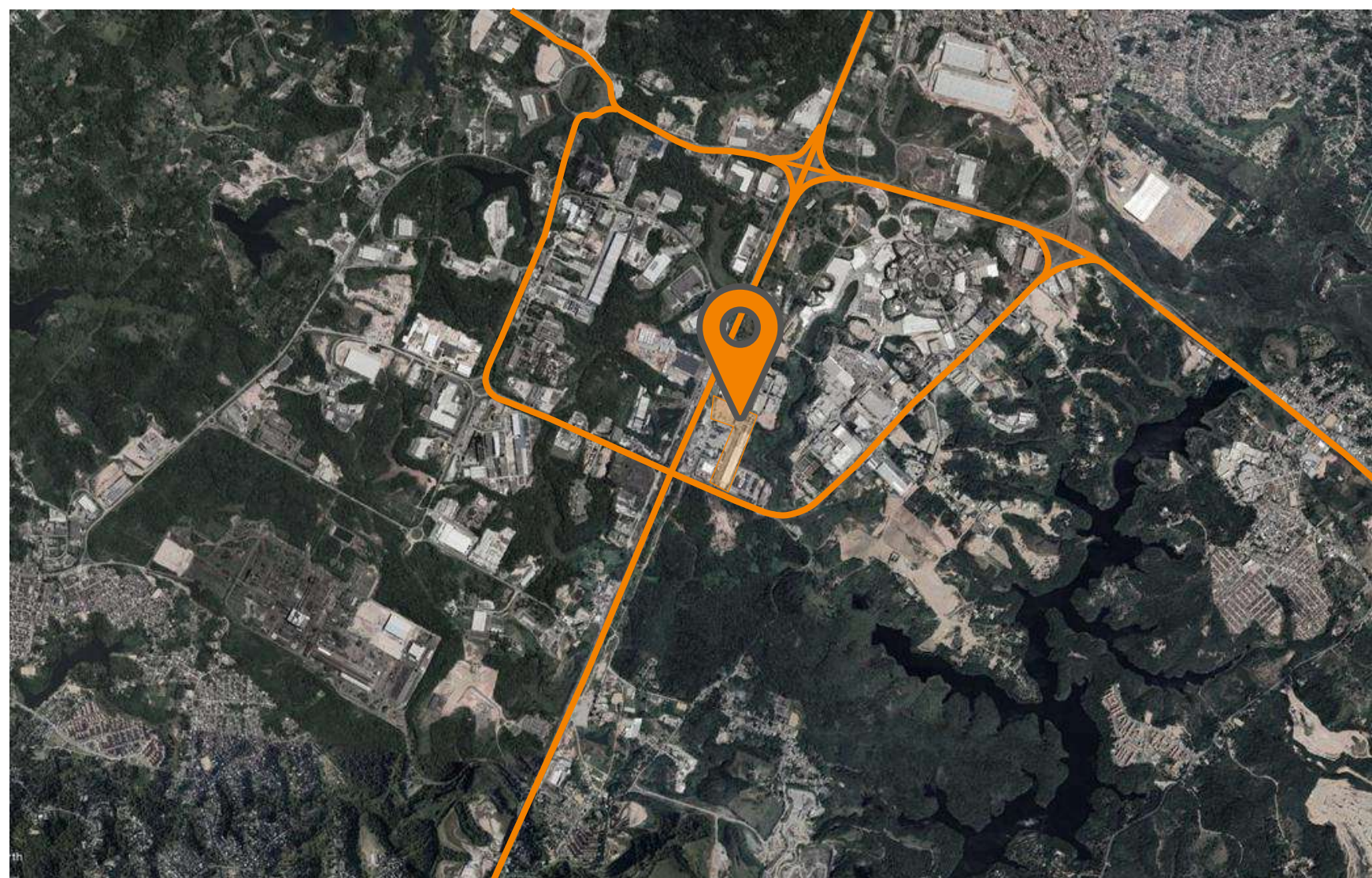
ABL Atual: 26,5 mil m²
ABL Potencial: 36,5 mil m²

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

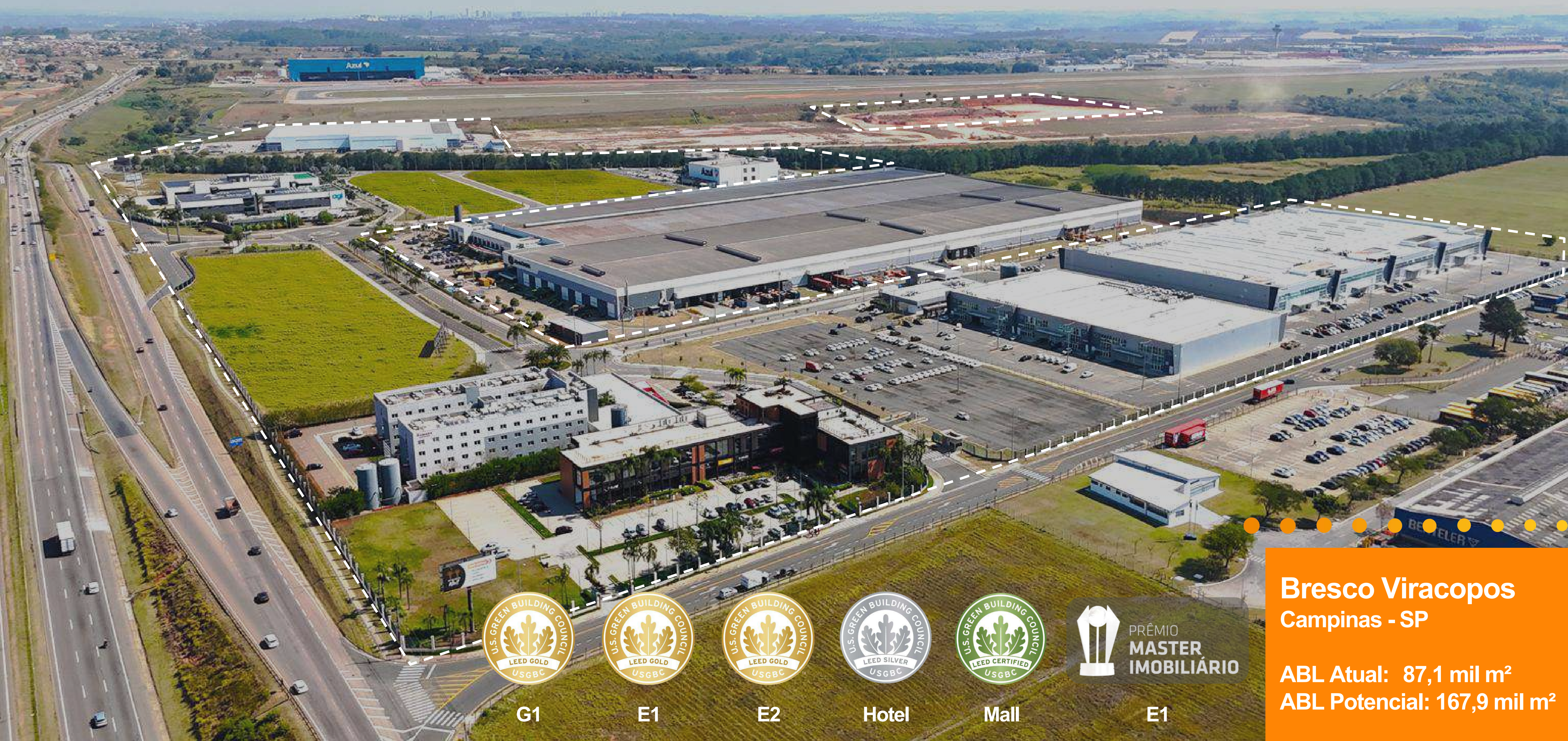
Descrição do Imóvel

- ✓ 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



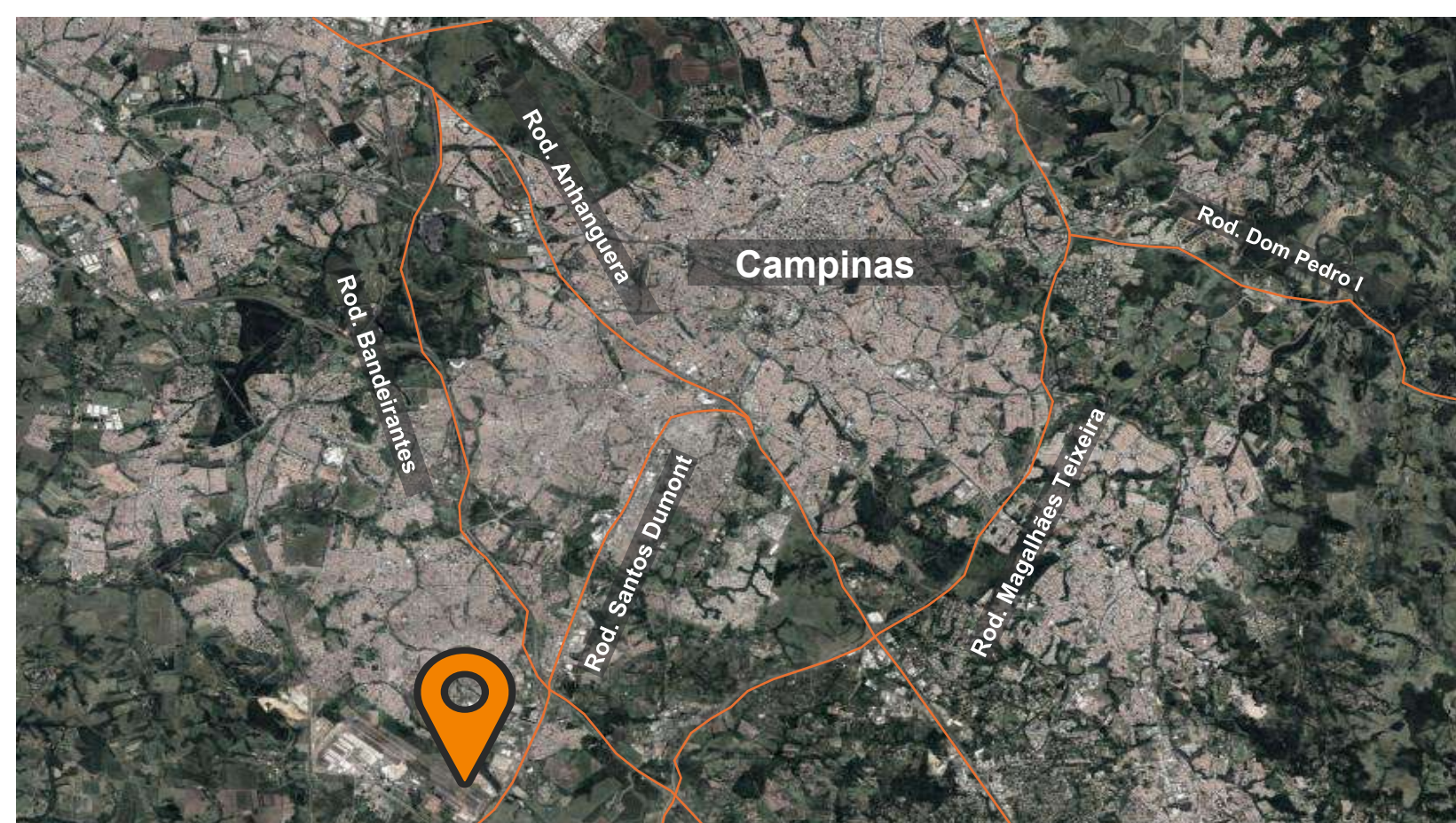
Legenda:
Propriedades Estabilizadas detidas por Bresco Viracopos
Terrenos para Expansão detidos por Bresco Viracopos
Propriedades detidas pela John Deere

Bresco Viracopos

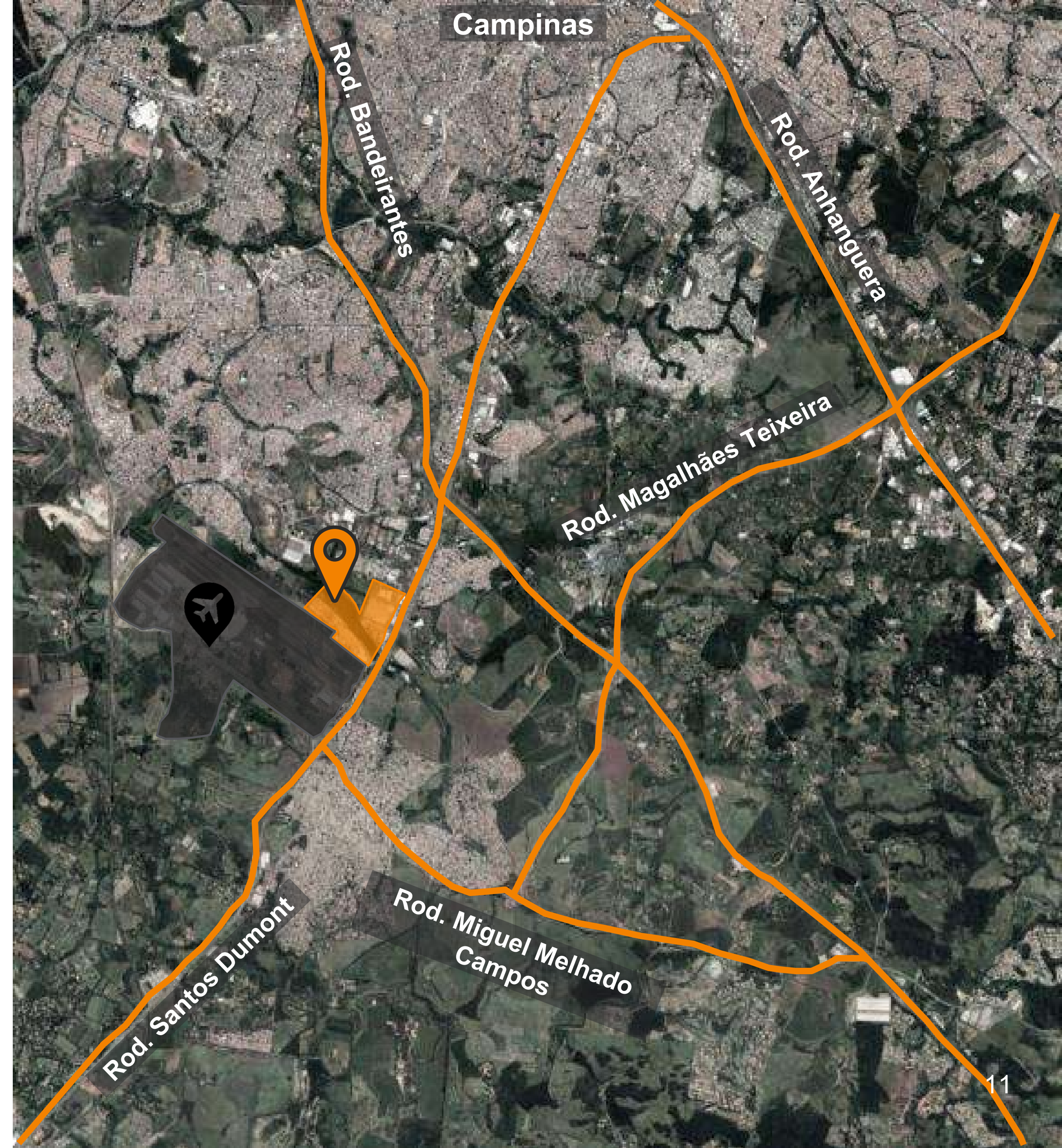
Localização

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

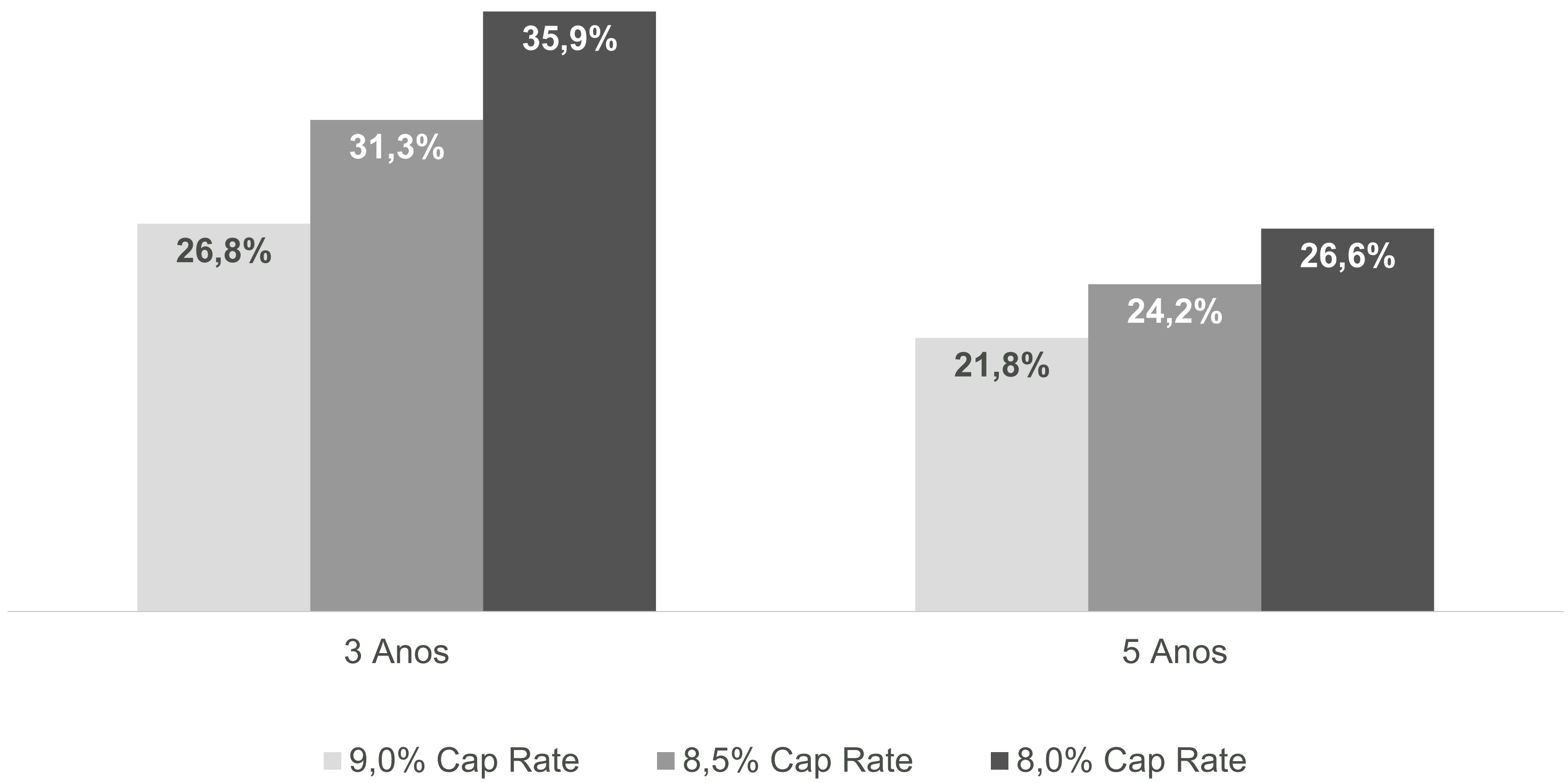
Nota: Dados de Ago/25



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

