

# 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 milhões**<sup>1</sup>
  - ✓ **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 meses<sup>2</sup>
- ✓ 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 anos<sup>3</sup>
- ✓ 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 secundário**)<sup>4</sup>
  - ✓ **50% em moeda corrente nacional**, com recursos a serem obtidos em emissão de CRI em operação com garantia firme

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Renda mínima garantida dos vendedores de 12 meses sobre as áreas atualmente vagas

<sup>3</sup> Caso o Bresco Logística venha realizar expansão nos terrenos em até 5 anos, a proporção do terreno utilizado será precificado a R\$ 454/m<sup>2</sup> 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”)

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>

Área Bruta Locável

+R\$ **53** milhões

Receita Anual Estabilizada<sup>1</sup>

**11,5%**

Cap Rate<sup>1</sup>

**80%**

ABL Logística/High-Tech

**11%**

ABL Escritórios

**9%**

ABL Hotel / Centro Comercial

~ **4,1** Anos

Prazo Médio Remanescente

**30%**

Contratos Atípicos

~ **81** mil m<sup>2</sup>

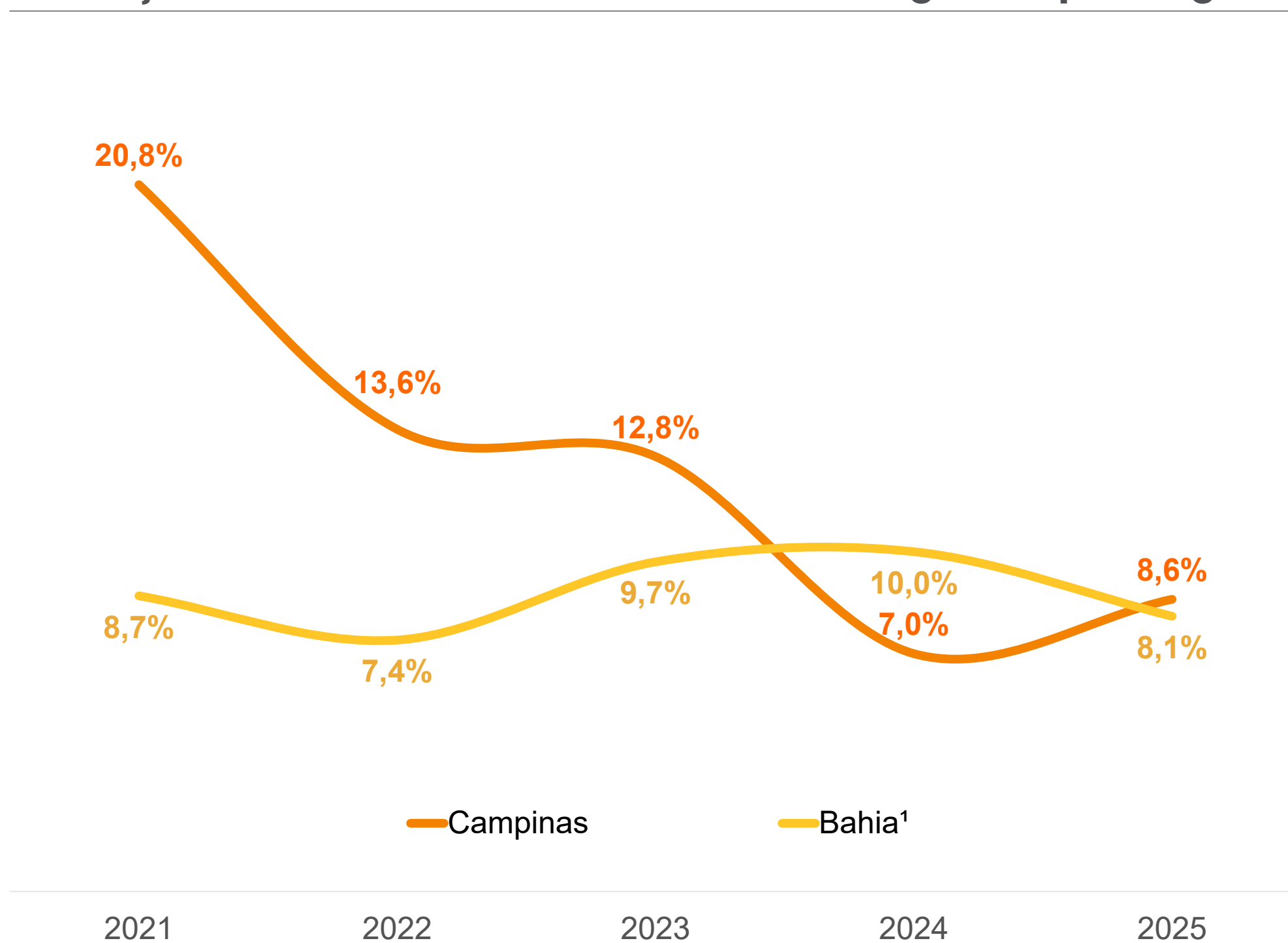
Potencial Expansão

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

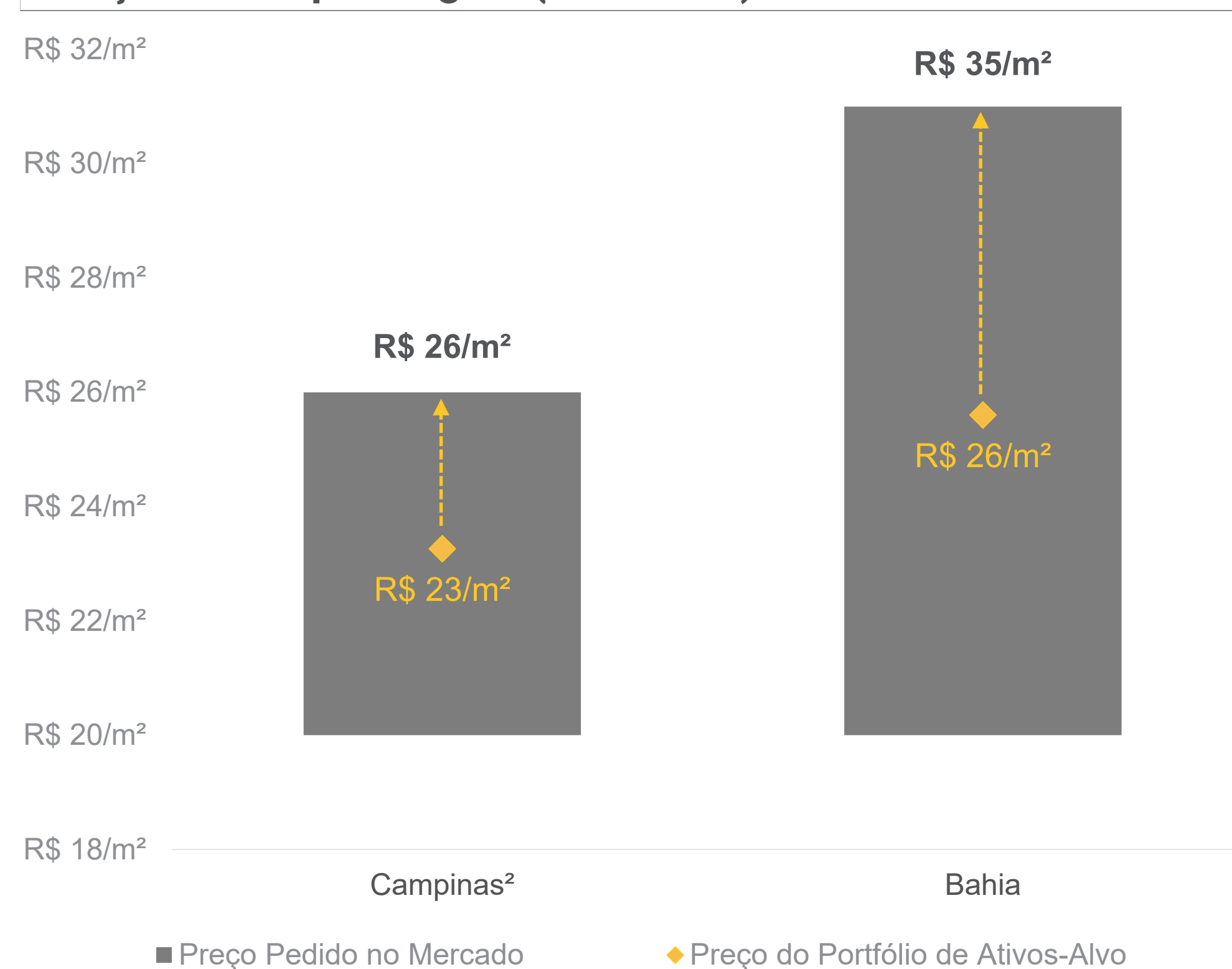
# Portfólio de Ativos-Alvo

## 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



<sup>1</sup> Submercado de Simões Filho com 0% de vacância (CBRE)

<sup>2</sup> Comparativo Mercado vs G1 Viracopos

Fonte: CBRE e Buildings



Potencial de Expansão:  
10,0 mil m<sup>2</sup> de ABL



**Bresco Simões Filho**  
Simões Filho - BA

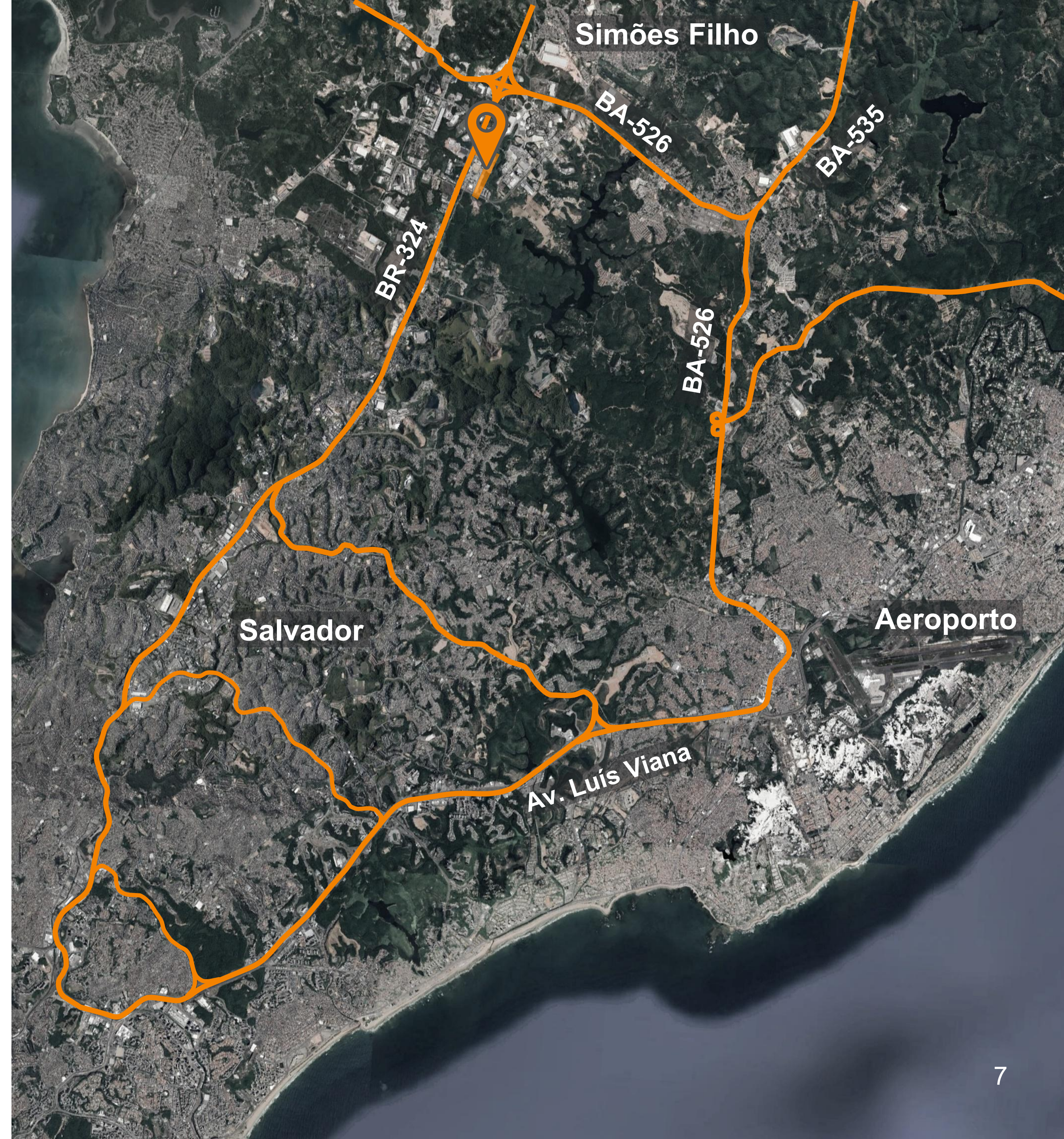
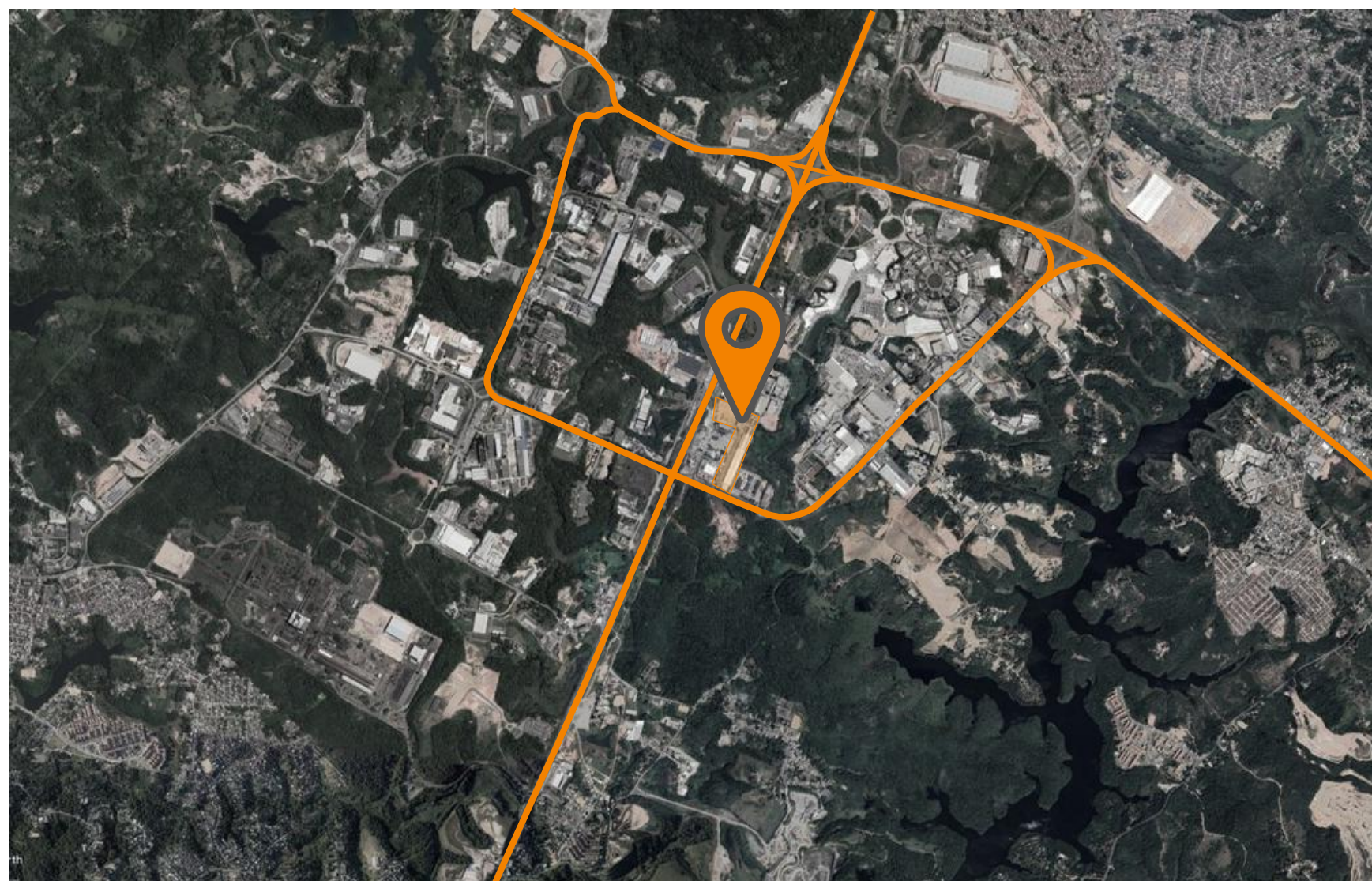
ABL Atual: 26,5 mil m<sup>2</sup>  
ABL Potencial: 36,5 mil m<sup>2</sup>

# 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

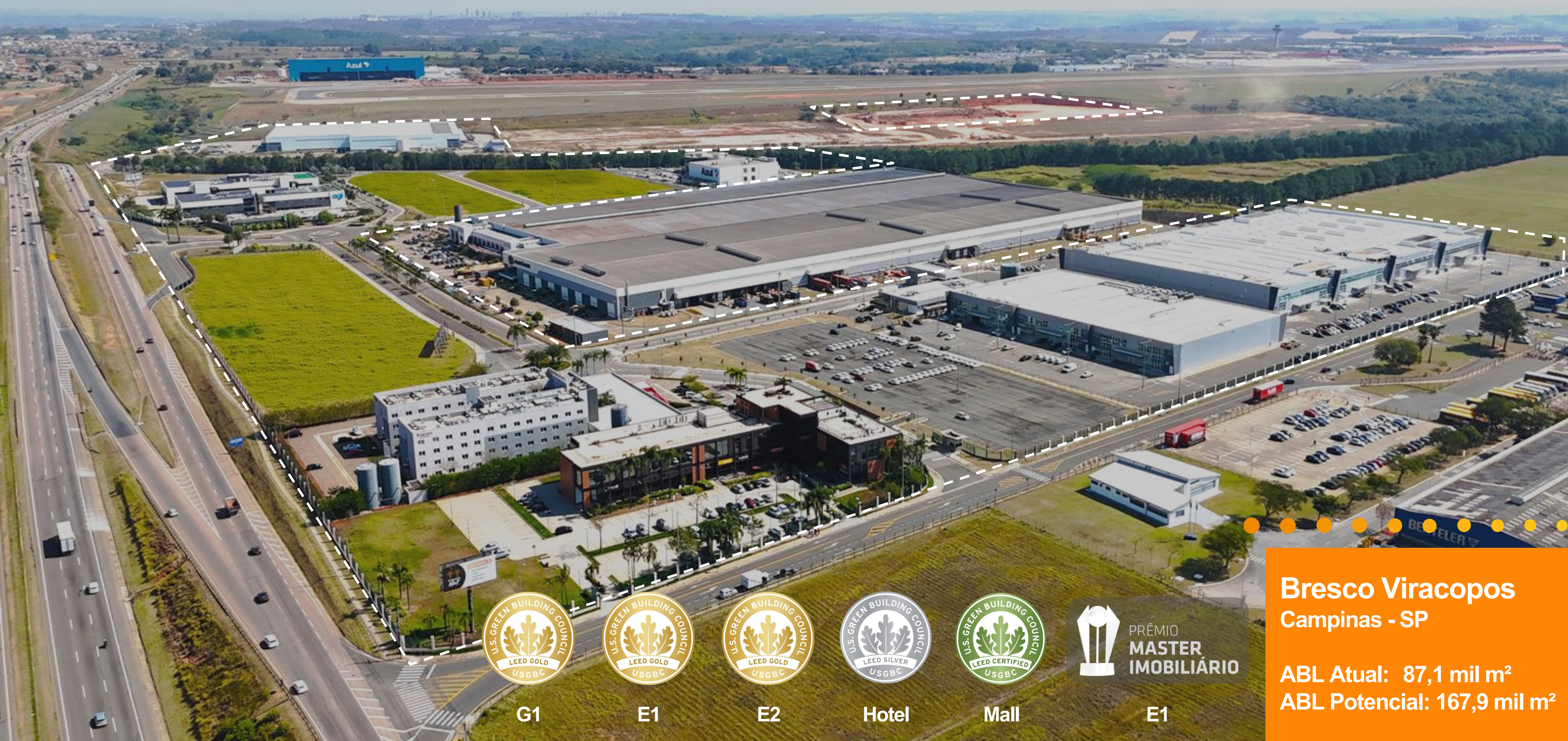
## Descrição do Imóvel

- ✓ Centro de distribuição “*Last Mile*”
- ✓ Terreno: 65,8 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL atual: 26,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ 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 m<sup>2</sup> de ABL

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 8 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 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 m<sup>2</sup>  
ABL Potencial: 167,9 mil m<sup>2</sup>

# Parque Bresco Viracopos

Masterplan



Legenda:

Propriedades Estabilizadas detidas por Bresco Viracopos

Terrenos para Expansão detidos por Bresco Viracopos

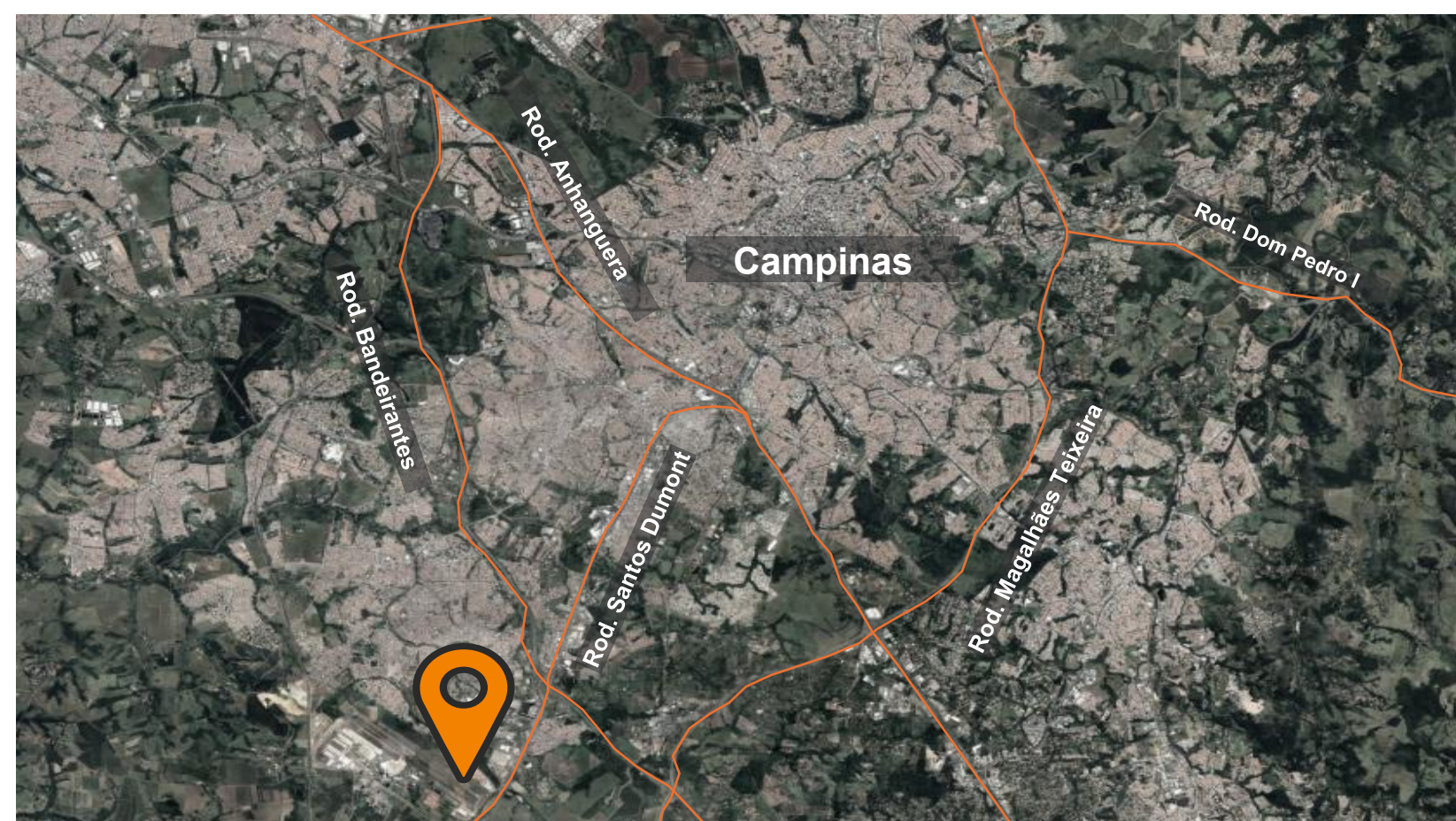
Propriedades detidas pela John Deere

# Bresco Viracopos

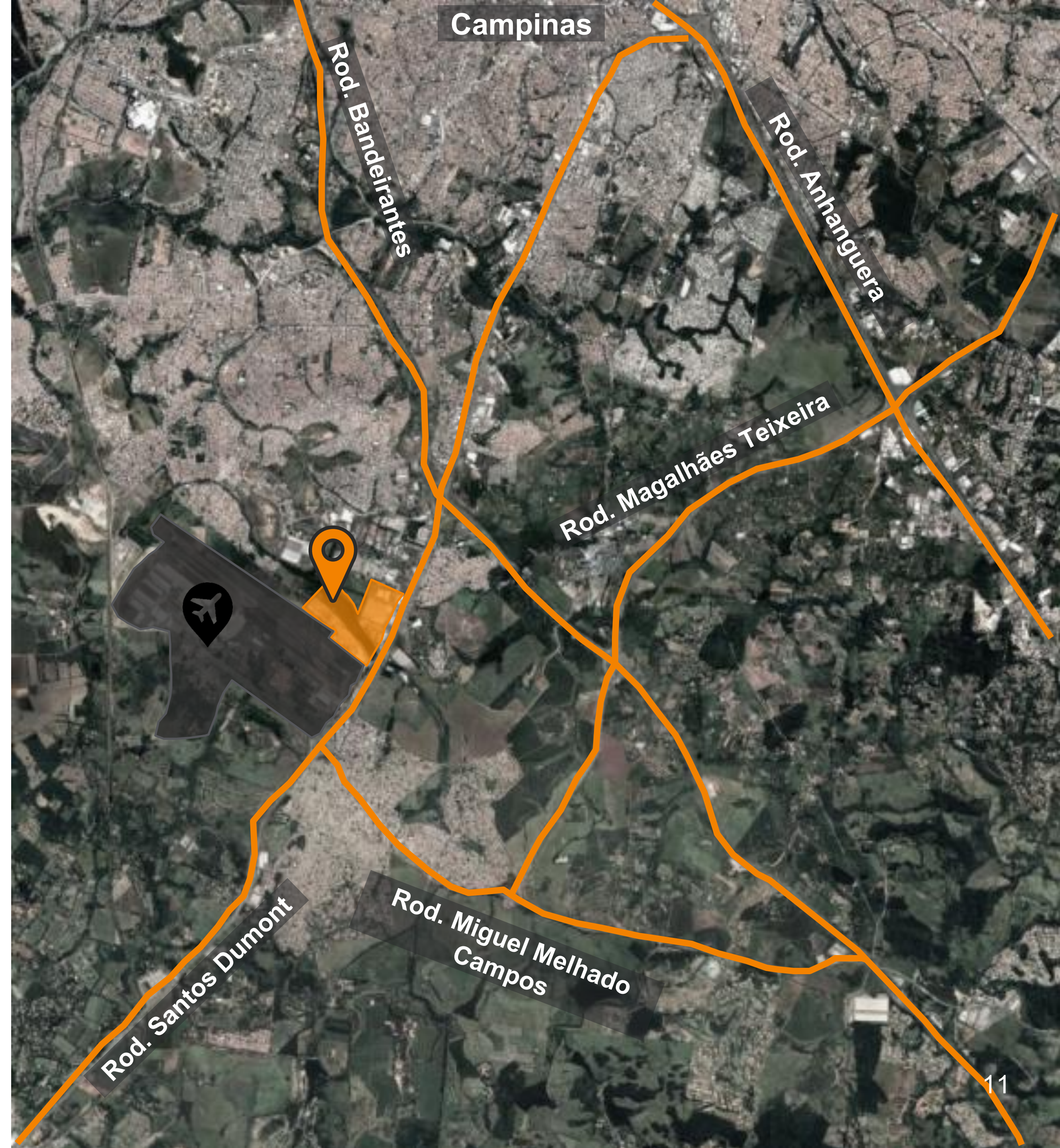
## Localização

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 Imóvel<sup>1</sup>

- ✓ Empreendimento multiuso “*Last Mile*”
- ✓ Terreno: 441,6 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 87,1 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 88,7%
- ✓ Locatários: 19
- ✓ Prazo médio remanescente de contrato: 4,5 anos
- ✓ Potencial de expansão: 80,8 mil m<sup>2</sup> de ABL
- ✓ População de +5 mil pessoas /dia
- ✓ 5 Certificações LEED e Premio Master Imobiliário

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito<sup>2</sup>: 10 a 12 m
- ✓ Capacidade do piso<sup>2</sup>: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Piso nivelado a laser<sup>2</sup>
- ✓ Classificação A e A+ (SiiLA)
- ✓ Painéis fotovoltaicos: 658 kWp













<sup>1</sup> Propriedades do Parque Bresco Viracopos detidas pela SPE Bresco Viracopos

<sup>2</sup> Especificações dos galpões logísticos



# Bresco Viracopos

## Referência em Sustentabilidade

- ✓ Empreendimento *Carbon Negative* (665t CO<sub>2</sub>e) 
- ✓ 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 m<sup>2</sup> 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 



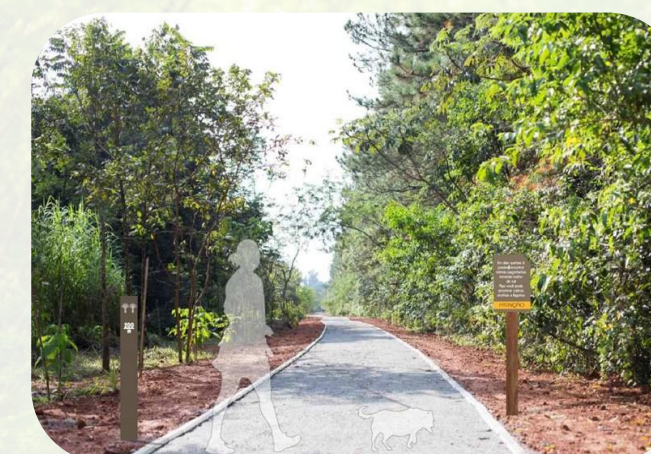
Painéis Fotovoltaicos



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 Estabilizadas<sup>1</sup>

**586** mil

Área Bruta Locável

R\$ **217** milhões

Receita Mensal Estabilizada<sup>2</sup>

**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*

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

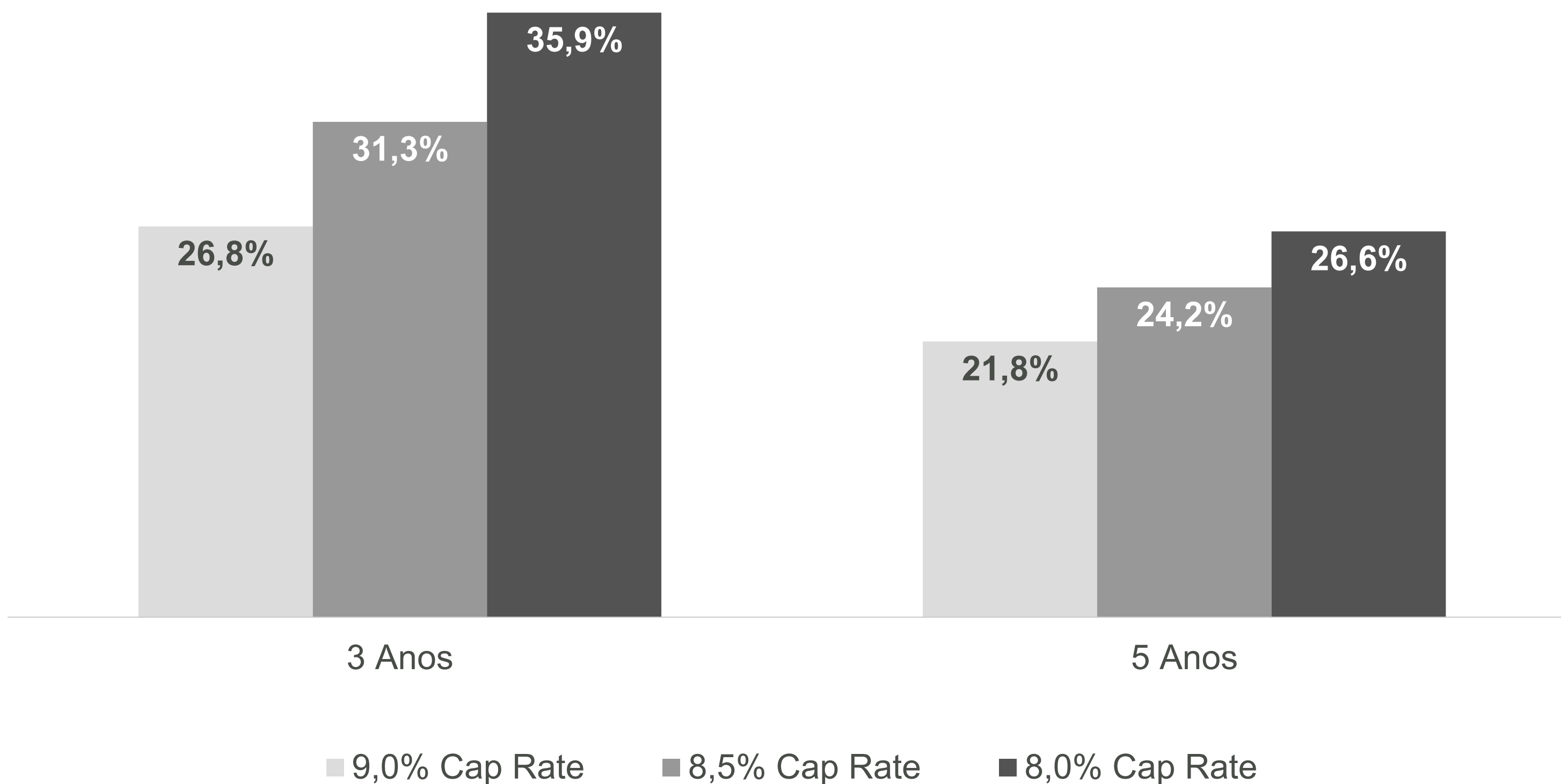
<sup>2</sup> Considerando 12 meses de renda mínima garantida sobre as áreas atualmente vagas do Portfólio da Transação Proposta

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
<b>Total de Receitas</b>	<b>21.296</b>	<b>22.403</b>	<b>23.800</b>
Receita Imobiliária	20.687	21.790	23.214
Receita Financeira	609	613	586
<b>Total de Despesas</b>	<b>(5.769)</b>	<b>(5.449)</b>	<b>(5.540)</b>
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)
<b>Lucro Caixa Mensal</b>	<b>15.528</b>	<b>16.954</b>	<b>18.260</b>
<i>Lucro Caixa Mensal / Cota</i>	<i>0,87</i>	<i>0,95</i>	<i>1,02</i>
<b>Ajuste na Distribuição</b>	<b>0</b>	<b>(848)</b>	<b>(913)</b>
<b>Rendimento Mensal</b>	<b>15.528</b>	<b>16.106</b>	<b>17.347</b>
<i>Rendimento Mensal / Cota</i>	<i>0,87</i>	<i>0,90</i>	<i>0,97</i>
% do Lucro Caixa Distribuído	100%	95%	95%
<b>Lucro Caixa Acumulado Não Distribuído</b>	<b>21.676</b>	<b>26.763</b>	<b>32.241</b>
<b>Loan-to-value (LTV)</b>	<b>14,0%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,8%</b>

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

