



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Julho 2025

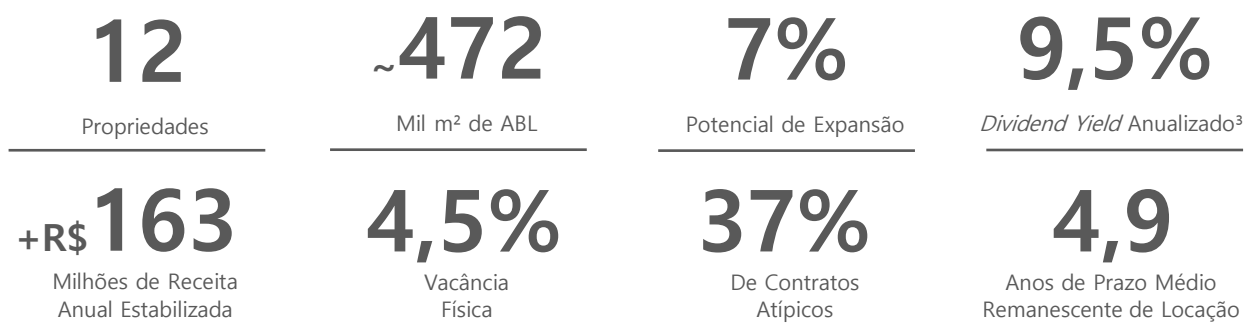


Visão Geral

O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 12 propriedades, totalizando 472 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 7%. A receita anual estabilizada¹ do Fundo ultrapassa R\$163 milhões, sendo 64% proveniente de ativos *last mile*² e 33% proveniente de ativos localizados em um raio de até 25 km da cidade de São Paulo, uma das regiões mais estratégicas do país. A vacância física dos empreendimentos atualmente é de 4,5%.

Os contratos de locação apresentam um prazo médio remanescente de 4,9 anos, dos quais 37% são classificados como contratos atípicos, proporcionando maior previsibilidade de receita. Mais de 81% dos inquilinos possuem natureza de grau de investimento, com ratings AAA (br) ou AA (br), ou equivalentes em escala global. Além disso, 11 das 12 propriedades contam com especificações técnicas de padrão A+, alinhadas às melhores práticas do setor logístico.

O Fundo adota uma gestão ativa e especializada no segmento logístico, com 100% de participação em todos os ativos do portfólio e sem a utilização de Renda Mínima Garantida (RMG) em qualquer um de seus imóveis.



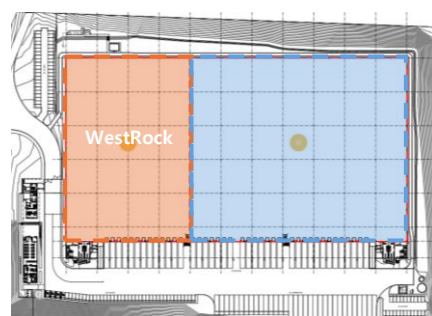
Atividade Comercial



Bresco Canoas



Bresco Embu



Bresco Itupeva

No imóvel Bresco Canoas, conforme Fato Relevante de nov/24, a FM Logistic possui previsão de desocupação do imóvel para ago/25. A locação refere-se à 12.488 m² (2,7% da ABL do Fundo).

Adicionalmente, o imóvel possui 20.789 m² (4,4% da ABL do Fundo) atualmente vagos. O Fundo possui negociações avançadas e conversas iniciais para cerca de 44.629 m² de ABL (1,34x a área vaga e com aviso prévio).

No imóvel Bresco Embu, conforme Fato Relevante de abr/25, o contrato de locação previa um aviso prévio de três meses para a desocupação antecipada do imóvel pela MRO. No entanto, a MRO ainda está em processo de desocupação e permanece ocupando o imóvel até a presente data. A locação refere-se à 7.477 m² de galpão e 10.605 m² de pátio (3,8% da ABL do Fundo).

Atualmente, o Fundo possui demandas em conversas iniciais, com prospecção ativa.

No imóvel Bresco Itupeva, conforme Fato Relevante de jul/25, a WestRock possui previsão de desocupação do imóvel para abr/26. A locação refere-se à 14.212 m² (3,0% da ABL do Fundo).

Área vaga potencial já em prospecção comercial, com atualmente demandas em conversas iniciais para cerca de 42.636 m² de ABL (3,00x a área com aviso prévio).

Legenda:



¹ Em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

² Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

³ Rendimento Anualizado anunciado em jul/25 com base no fechamento da cota de 31/07/2025.

Demonstração de Resultados (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Mai/25	Jun/25	Jul/25	2025 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	17.740	16.249	20.270	127.674	100,0%	214.155	100,0%
Receita Imobiliária ¹	16.224	15.854	19.805	119.766	93,8%	199.544	93,2%
Receita Financeira	1.517	395	465	7.908	6,2%	14.612	6,8%
Total de Despesas	(2.002)	(6.325)	(1.855)	(18.954)	(14,8%)	(33.070)	(15,4%)
Taxa de Gestão	(1.445)	(1.450)	(1.453)	(9.852)	(7,7%)	(17.001)	(7,9%)
Taxa de Performance	-	(4.028)	-	(4.028)	(3,2%)	(7.867)	(3,7%)
Taxa de Administração ²	(60)	(60)	(59)	(411)	(0,3%)	(716)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	(197)	-	(639)	(0,5%)	(892)	(0,4%)
Despesas com Corretagem	(46)	(144)	-	(488)	(0,4%)	(488)	(0,2%)
Despesas com Propriedades	(264)	(223)	(154)	(2.153)	(1,7%)	(3.475)	(1,6%)
Despesas Gerais	(68)	(106)	(71)	(541)	(0,4%)	(1.174)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(120)	(119)	(118)	(842)	(0,7%)	(1.456)	(0,7%)
Lucro Caixa	15.739	9.924	18.415	108.720	85,2%	181.085	84,6%
Ajuste na Distribuição	(1.901)	6.777	(4.577)	(8.994)	(7,0%)	(12.173)	(5,7%)
Rendimento Anunciado	13.837	16.700	13.837	99.725	78,1%	168.913	78,9%
% do Lucro Caixa Distribuído	87,9%	168,3%	75,1%	91,7%		93,3%	
<i>Lucro Caixa Acumulado não Distribuído</i>	<i>26.039</i>	<i>19.262</i>	<i>23.839</i>	-	-	-	-
<i>Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota</i>	<i>1,64</i>	<i>1,21</i>	<i>1,50</i>	-	-	-	-

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

Em jul/25, a Receita Total foi de R\$ 20,3 MM. A Receita Imobiliária foi impactada positivamente pelo recebimento das indenizações por rescisões antecipadas da WestRock, no Imóvel Bresco Itupeva, e da MRO, no Imóvel Bresco Embu, totalizando juntas R\$ 3,4 MM.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,87/cota aos seus Investidores em jul/25, equivalente a um *dividend yield* de 9,5% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No mês, o Fundo distribuiu 75,1% do Lucro Caixa e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 23,8 MM (R\$ 1,50/cota).

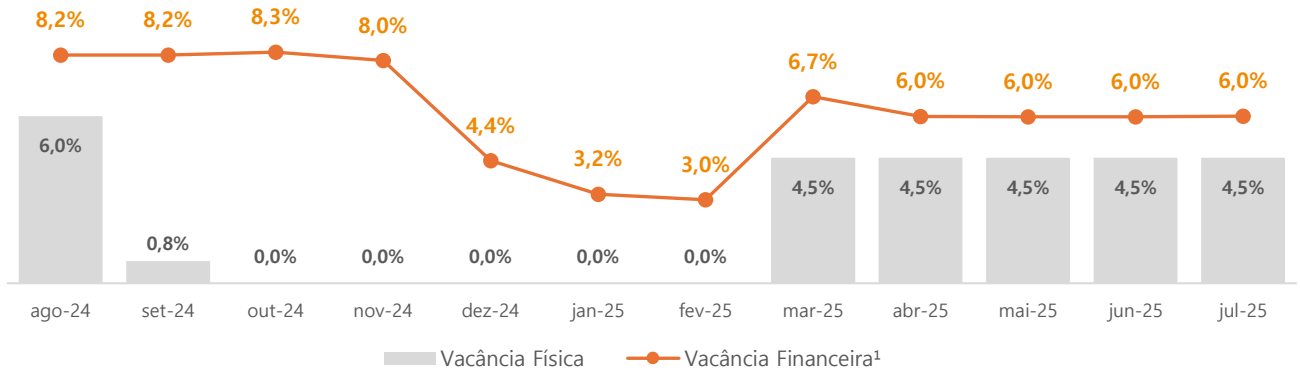
Receita Imobiliária¹ (jul/25 - critério caixa)



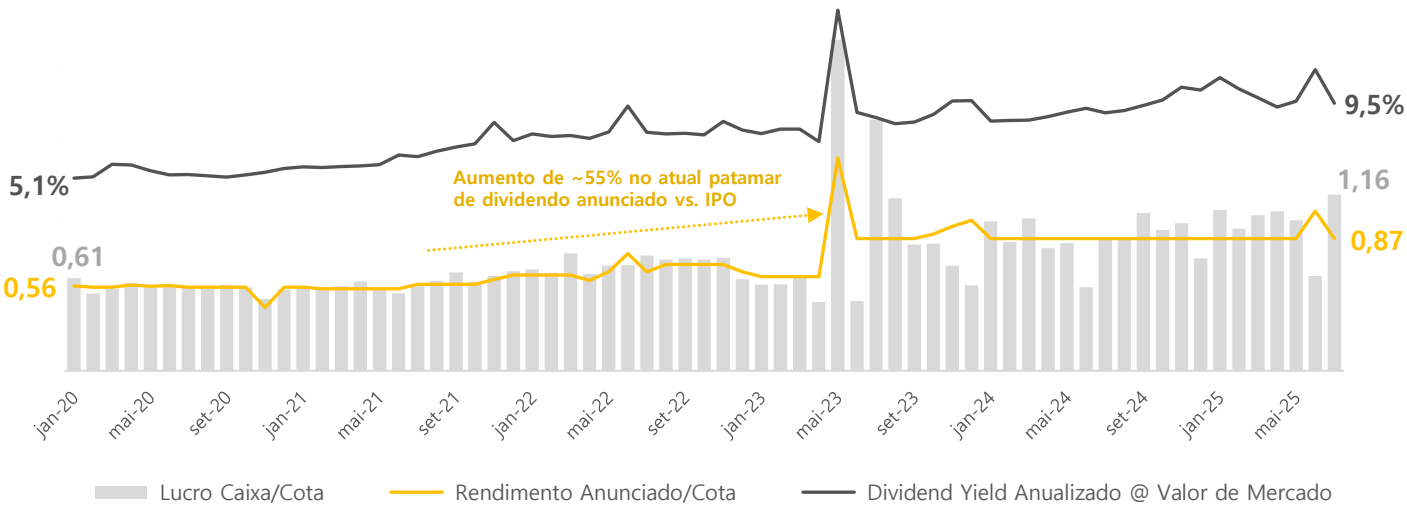
¹ Desde jul/23, a Receita Imobiliária do Fundo é impactada pelo recebimento de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões, corrigidas pelo CDI, em função do desinvestimento do imóvel Bresco São Paulo.

² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Mai/25	Jun/25	Jul/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	(2,3%)	1,6%	0,8%	14,6%	71,4%
Rentabilidade Total IFIX	1,4%	0,6%	(1,4%)	10,3%	17,8%

¹ Em relação a Receita Imobiliária recorrente (Contratos de Locação). Critério Caixa.
² Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Liquidez e Investidores

1,3%

Representação no IFIX

100%

Presença em Pregões

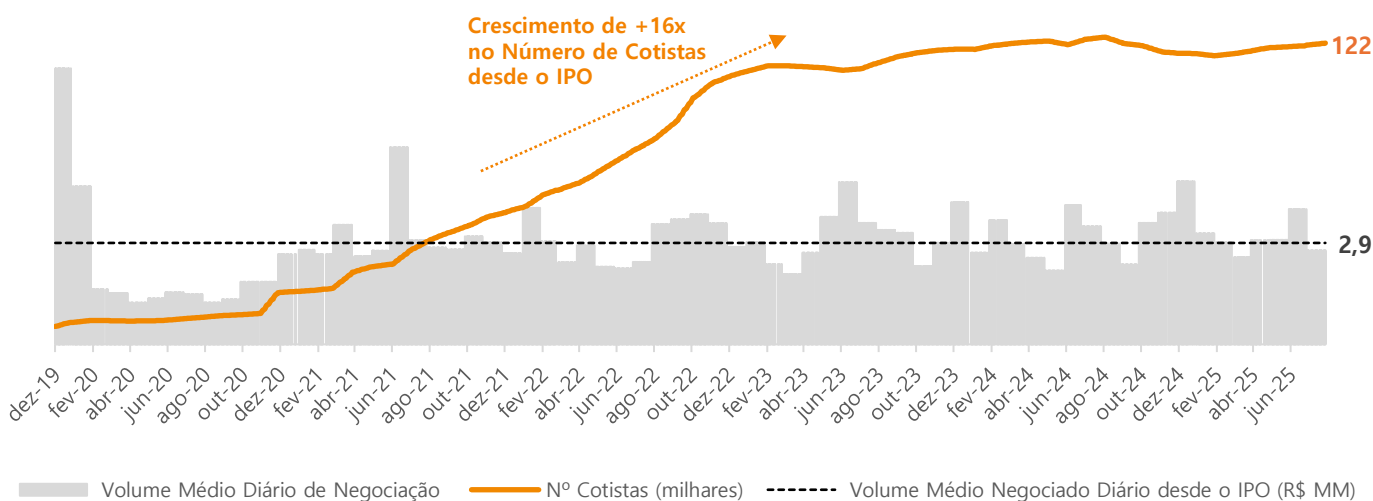
122mil

Cotistas

R\$ 2,7 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 3,6% das cotas no mês)



Perfil do Investidor

Pessoas Físicas

64%

Originais¹

20%

Institucionais

16%

Balço Patrimonial do Fundo

Jul/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	47,1	3,0
Contas a Receber por Venda de Imóveis	105,2	6,6
Outros Valores a Receber	15,3	1,0
Imobilizado	1.751,9	110,1
Total do Ativo	1.919,5	120,7
Rendimentos a Distribuir	13,8	0,9
Obrigações por Securitização	23,0	1,4
Obrigações por Aquisição de Imóveis	0,0	0,0
Outros Valores a Pagar	8,8	0,6
Patrimônio Líquido	1.873,9	117,8
Total do Passivo	1.919,5	120,7

Cessão de Direitos Creditórios²

(LTV: 1,2%)

Taxa: IPCA + 6,5% a.a.

Pagamentos: Juros e amortização mensal (sem carência)

Prazo: 130 meses (início em fev/22 – término nov/32)

Lastro: 36,6% do contrato de locação *Built to Suit* do imóvel BRF Londrina

Garantia: Não há

¹ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

² Não inclui a cessão de direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do Imóvel Bresco São Paulo, no valor de R\$ 94 milhões, registrados anteriormente no contas a receber do Fundo.

Portfólio Imobiliário¹

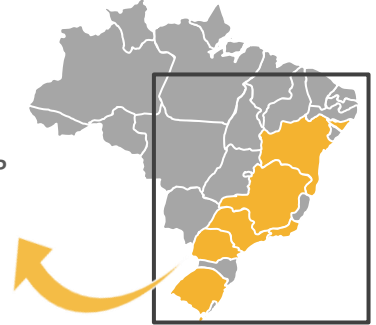
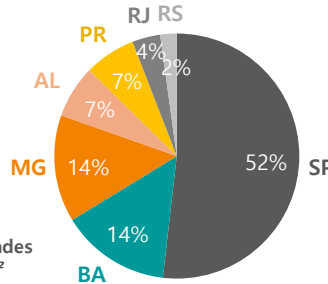
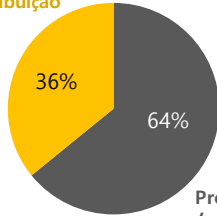
Destaques Operacionais

Localização

33%

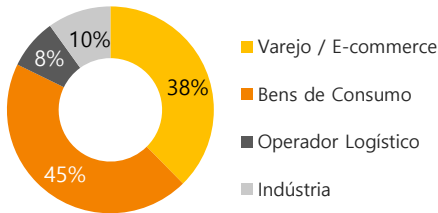
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Centros de Distribuição

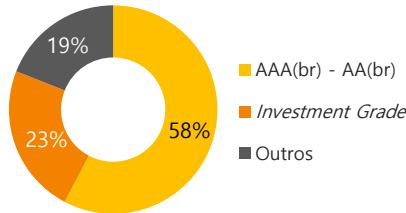


Composição da Receita de Locação

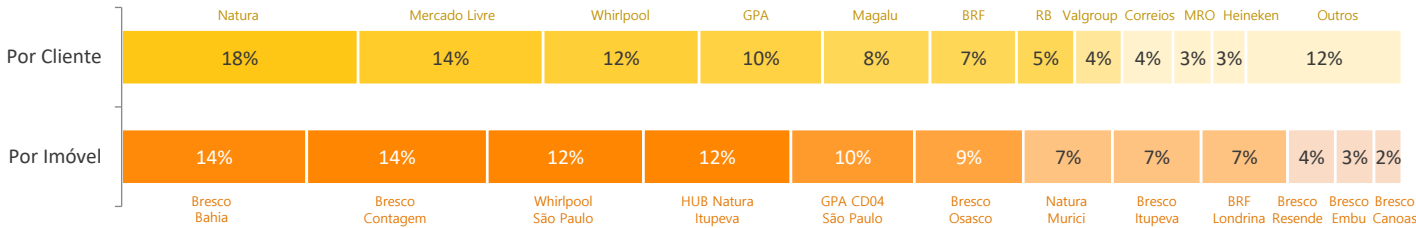
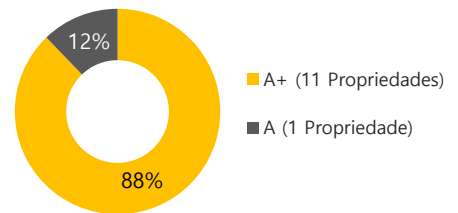
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



Perfil dos Contratos de Locação

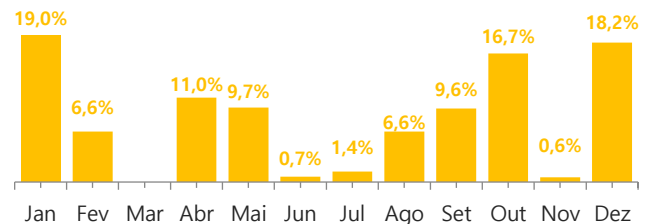
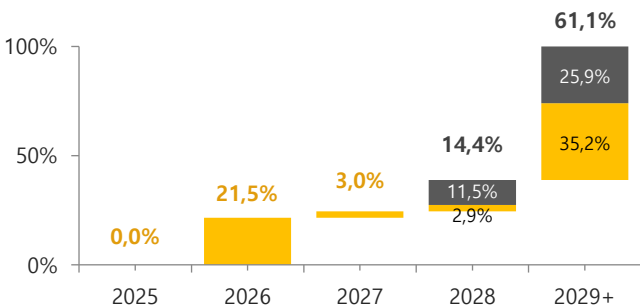
Tipologia e Vencimento dos Contratos

■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste⁴

■ IPCA



¹ % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

² Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SiLA.

⁴ Critério Caixa.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Osasco – Osasco/SP

ABL	29.637 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	56
Prazo Remanescente	3,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Henry Ford, 803

Locatários: Heineken olist Rodoluki ISHIDA LUVATA



GPA CD04 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	35.510 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	-
Prazo Remanescente	6,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada Turística do Jaraguá, 50

Locatário: GPA



Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

ABL	50.952 m ²	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	9,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381

Locatário: Whirlpool



Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL ¹	7.476 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente ²	1,7 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

Locatário: MRC

¹ 7.476 m² referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m² de ABL referentes a área de pátio.

² Conforme Fato Relevante, a MRO notificou o Fundo em 30/04/2025, informando sobre a decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 3 meses e indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato. A locação refere-se a 100% da ABL do Imóvel Bresco Embu e representa 3,1% da receita estabilizada do Fundo.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância ¹	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	5,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

Locatários:  



HUB Natura Itupeva – Itupeva/SP

ABL	34.845 m ²	Pé Direito	13 e 19 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	15
Prazo Remanescente	3,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m ²	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

Locatário: 



Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	4,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651

Locatários:   



Bresco Resende – Resende/RJ

ABL	25.488 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	48
Prazo Remanescente	0,4 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298

Locatário: 

¹ Conforme Fato Relevante, a WestRock notificou o Fundo em 01/07/2025, informando sobre a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses e indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato, além da devolução da carência concedida referente aos 6 primeiros meses e 10 dias de locação. O Contrato representa 36,6% da ABL do Imóvel Bresco Itupeva e 3% da ABL do Fundo.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



BRF Londrina – Londrina/PR

ABL	23.173 m ²	Pé Direito	12,8 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	29
Prazo Remanescente	7,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800

Locatário: 



Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	33.296 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância ¹	62%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	0,7 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200

Locatário: 



Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	0,7 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

Locatário: 



Natura Murici – Murici/AL

ABL	50.291 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	34
Prazo Remanescente	10,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m ²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário: 

¹ Conforme Fato Relevante, a FM Logistic notificou o Fundo, em 11/11/2024, sobre a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação. O contrato com a FM Logistic prevê aviso prévio de 9 meses e indenização correspondente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do contrato. A locações refere-se a 38% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representam 3% da ABL do Fundo.

Principais Eventos do Mês

Fato Relevante – Rescisão Antecipada WestRock – Imóvel Bresco Itupeva

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu, em 01º de julho de 2025, uma notificação da WestRock por meio da qual a Locatária informou sua decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 13 de julho de 2022, sendo objeto da rescisão uma área de 14.212,00 m², equivalente a 36,6% da área bruta locável do Imóvel Bresco Itupeva.

O Contrato possui vigência até 05/09/2029 e prevê aviso prévio de 9 meses para a desocupação antecipada do Imóvel, bem como indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato, além da devolução da carência concedida referente aos 6 primeiros meses e 10 dias de locação, sendo ambos os valores reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

Fato Relevante – Contrato de Locação Correios – Imóvel Bresco Contagem

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que Fundo celebrou, com a EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS - CORREIOS, SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE MINAS GERAIS ("Correios"), o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, para uma área bruta locável de 15.605 m², equivalente a 23% da ABL do Imóvel Bresco Contagem.

O início da nova locação está previsto para 7 de julho de 2025, condicionado à desocupação antecipada da área pela Americanas, que, conforme Fato Relevante divulgado em 4 de novembro de 2024, havia anunciado a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação. A notificação de rescisão previa um aviso prévio de 9 meses, no entanto, o Fundo e a Americanas acordaram uma desocupação antecipada em relação ao prazo originalmente estabelecido, a fim de viabilizar o início da nova locação.

O novo Contrato de Locação com os Correios terá vigência de 5 anos e o valor de locação representa um aumento de 29,4% (vinte e nove vírgula quatro por cento) em relação à locação anterior, com previsão de obras de adequação a serem realizadas pelo Locador de forma concomitante à operação da Locatária no imóvel.

Em caso de rescisão antecipada do Contrato, os Correios deverão cumprir o prazo de aviso prévio de 6 meses para a devolução do Imóvel e efetuar o pagamento de uma indenização equivalente a 12 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato, devidamente reajustado pelo IPCA/IBGE desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

Histórico

(Jun/25) Fato Relevante – Rebalanceamento de Carteira Índice Internacional

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

(Mai/25) Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação Reckitt – Imóvel Bresco Itupeva

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

(Abr/25) Fato Relevante – Rescisão Antecipada MRO – Imóvel Bresco Embu

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

(Abr/25) Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação RodoLuki e Rescisão Antecipada Cainiao – Bresco Osasco

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

(Abr/25) Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação Natura – Imóvel Natura Murici

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

(Nov/24) Fato Relevante – Rescisão Antecipada FM Logistic – Imóvel Bresco Canoas

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

(Nov/24) Fato Relevante – Rescisão Antecipada Americanas – Imóvel Bresco Contagem

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

Informações Gerais

Patrimônio Líquido

R\$ 1.874 MM
(R\$ 117,8/cota)

CNPJ/MF Fundo

20.748.515/0001-81

Gestor

Bresco Investimentos e Gestão LTDA.

Taxa de Gestão

1,0% a.a

Taxa de Performance

20% da distribuição bruta que exceder
6,00% sobre o valor das emissões
atualizados por IPCA

Ticker

BRCO11

ISIN

BRBRCOCTF007

Valor de Mercado

R\$ 1.749 MM
(R\$ 110,0/cota)

Número de Cotas

15.905.133

Data IPO

Dez/19

Administrador e Custodiante

Oliveira Trust

Taxa de Administração e Custódia

PL <= R\$1,0 bi, 0,05% a.a.
PL > R\$1,0 bi, 0,03% a.a.

Formador de Mercado

XP Investimentos

Presença em Pregões

100%

Contato

ri.brescologistica@bresco.com.br

Site

<https://www.brescologistica.com.br/>



Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda de quotas do fundo, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento ou sugestão de estratégias de investimento. Foi preparado com base em informações públicas, dados internos, que não necessariamente foram auditados, e outras fontes externas e possui caráter exclusivamente informativo. As informações se referem às datas mencionadas. A Bresco Investimentos e Gestão Ltda. não garante a veracidade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos atuais e passados, os quais podem variar significativamente no futuro. Rentabilidade realizada em períodos anteriores não garante resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento Imobiliário não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia atentamente o Regulamento antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da Bresco Investimentos e Gestão Ltda.



Gestão de Recursos