



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Novembro 2025

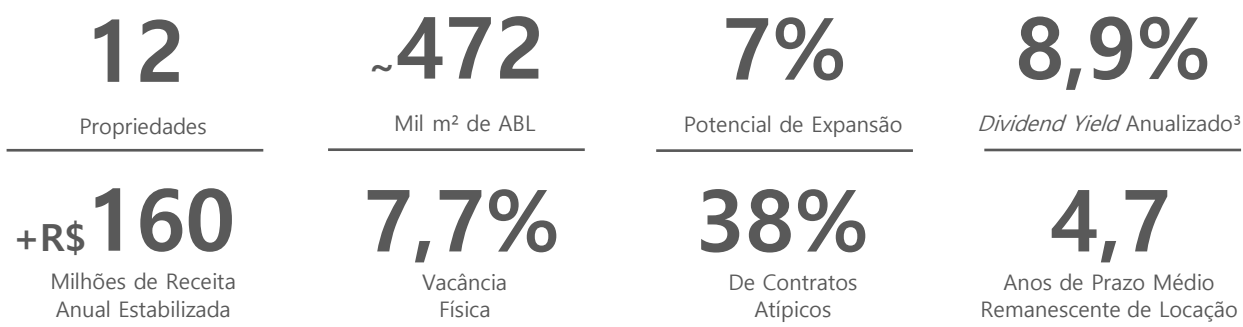


Visão Geral

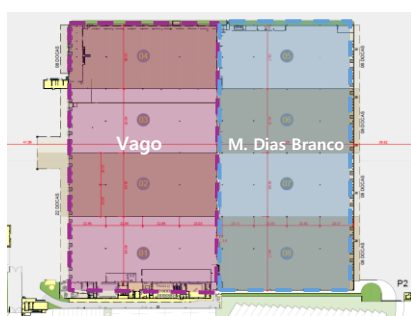
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 12 propriedades, totalizando 472 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 7%. A receita anual estabilizada¹ do Fundo ultrapassa R\$160 milhões, sendo 63% proveniente de ativos *last mile*² e ~30% da ABL proveniente de 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 7,7%.

Os contratos de locação apresentam um prazo médio remanescente de 4,7 anos, dos quais 38% são classificados como contratos atípicos, proporcionando maior previsibilidade de receita. Mais de 86% 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

No imóvel Bresco Canoas, a FM Logistic desocupou o imóvel em ago/25, conforme Fato Relevante de nov/24. A locação ocupava 12.488 m² (2,7% da ABL do Fundo). Em set/25, 15.553m² (47% da ABL do imóvel) foram ocupados pela M. D Branco.

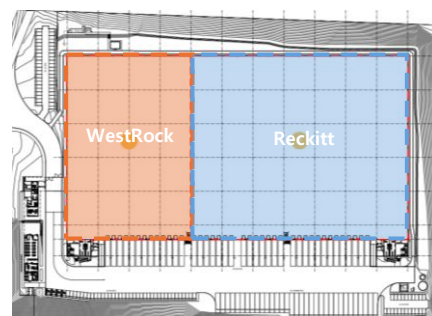
Adicionalmente, o imóvel possui 17.724 m² (3,8% da ABL do Fundo) atualmente vagos. O Fundo possui conversas iniciais para cerca de 26.369 m² de ABL (1,49x a área vaga).



Bresco Embu

No imóvel Bresco Embu, conforme Fato Relevante de abr/25, a MRO entregou o imóvel em 29/ago com o pagamento antecipado ao Fundo dos investimentos necessários para devolução do imóvel e das despesas previstas até o dia 02/out. O imóvel possui 7.477 m² de galpão e 10.605 m² de pátio (3,9% da ABL do Fundo).

O Fundo possui conversas iniciais para locação total do imóvel (1,0x a área atualmente vaga).



Bresco Itupeva

No imóvel Bresco Itupeva, conforme Fato Relevante de nov/25, a Reckitt assinou contrato para locação total do imóvel com início em dez/25, mediante a desocupação da WestRock. A locação refere-se à 14.212 m² (3,0% da ABL do Fundo).

Legenda:



Ocupado



Aviso Prévio



Vago

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 nov/25 com base no fechamento da cota de 28/11/2025.

Demonstração de Resultados (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Set/25	Out/25	Nov/25	2025 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	16.478	16.933	16.895	196.238	100,0%	213.949	100,0%
Receita Imobiliária ¹	16.001	16.449	16.474	186.478	95,0%	202.990	94,9%
Receita Financeira	477	484	421	9.760	5,0%	10.959	5,1%
Total de Despesas	(3.023)	(1.834)	(2.354)	(27.966)	(14,3%)	(33.923)	(15,9%)
Taxa de Gestão	(1.548)	(1.540)	(1.547)	(15.945)	(8,1%)	(17.276)	(8,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	(4.028)	(2,1%)	(7.867)	(3,7%)
Taxa de Administração ²	(62)	(62)	(62)	(656)	(0,3%)	(721)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(639)	(0,3%)	(639)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	(812)	-	-	(1.300)	(0,7%)	(1.300)	(0,6%)
Despesas com Propriedades	(396)	(74)	(359)	(3.127)	(1,6%)	(3.352)	(1,6%)
Despesas Gerais	(88)	(43)	(273)	(968)	(0,5%)	(1.342)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(117)	(115)	(113)	(1.303)	(0,7%)	(1.426)	(0,7%)
Lucro Caixa	13.455	15.099	14.541	168.272	85,7%	180.026	84,1%
Ajuste na Distribuição	382	(1.262)	(704)	(13.197)	(6,7%)	(11.114)	(5,2%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	155.075	79,0%	168.912	78,9%
% do Lucro Caixa Distribuído	102,84%	91,64%	95,16%	92,16%		93,83%	
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído	26.074	27.336	28.040	-	-	-	-
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota	1,64	1,72	1,76	-	-	-	-

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

Em nov/25, a Receita Total foi de R\$ 16,9 MM. A Receita Imobiliária manteve o mesmo patamar que o mês de out/25. A Despesa com Propriedades refere-se substancialmente a vacância do imóvel Bresco Embu e Bresco Canoas (despesas de manutenção, seguro e IPTU). Adicionalmente, a despesa com vacância do Bresco Canoas de out/25 foi lançada em nov/25.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,87/cota aos seus Investidores em nov/25, equivalente a um *dividend yield* de 8,9% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No mês, o Fundo distribuiu 95,2% do Lucro Caixa (equivalente a 88,7% no semestre) e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 28,0 MM (R\$ 1,76/cota).

Receita Imobiliária¹ (nov/25 - critério caixa)

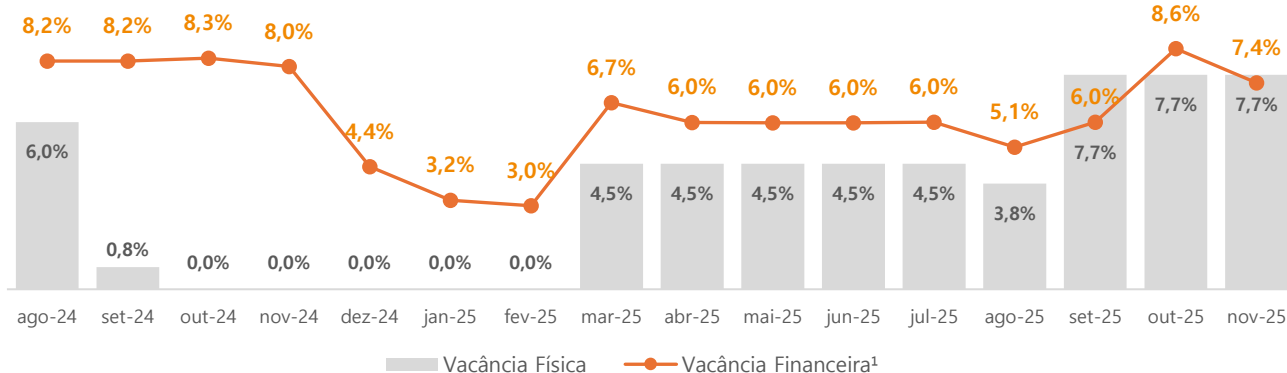


¹ Desde jul/23, a Receita Imobiliária do Fundo é impactada pelo recebimento de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões, corrigidas pelo CDI, em função do desinvestimento do imóvel Bresco São Paulo.

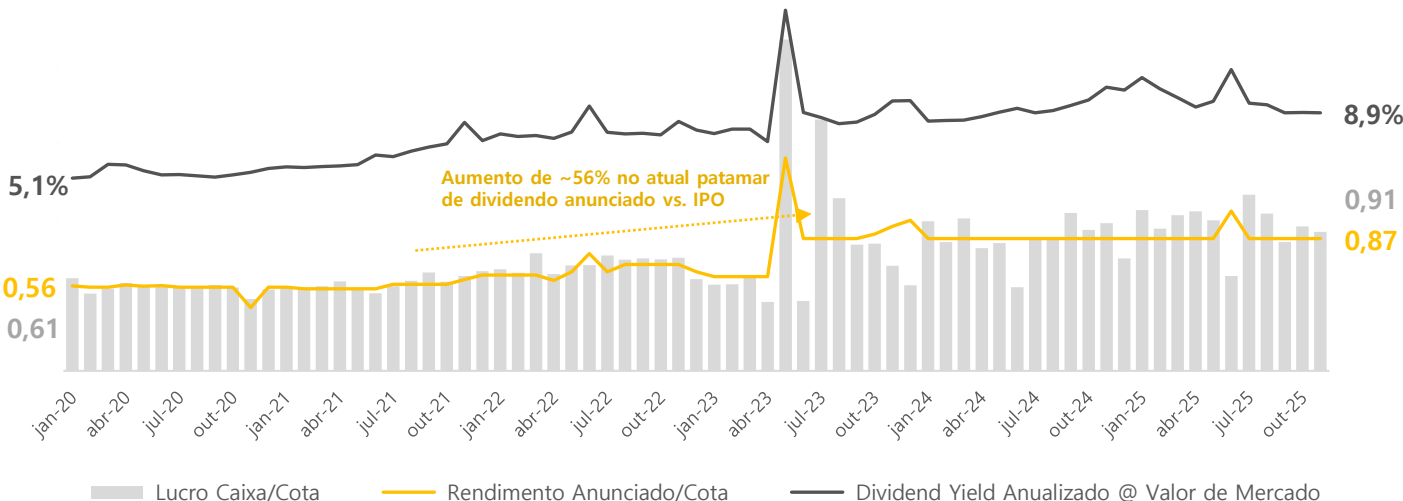
² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

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

Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Set/25	Out/25	Nov/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	6,0%	5,1%	1,0%	25,8%	88,2%
Rentabilidade Total IFIX	3,3%	0,1%	1,9%	17,5%	25,5%

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

3,2%

Representação no IFIX

100%

Presença em Pregões

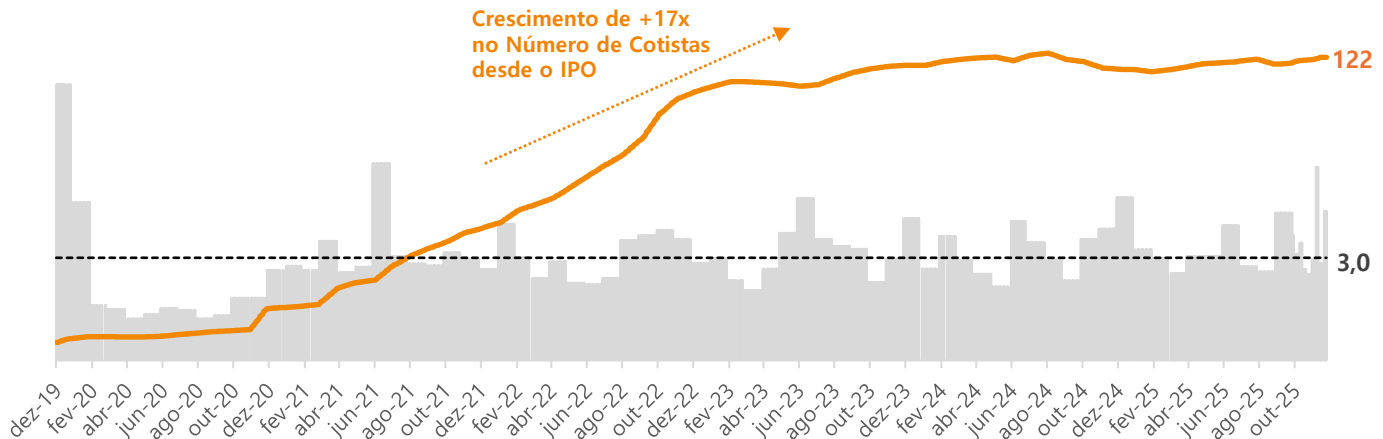
122mil

Cotistas

R\$ 3,0 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 4,1% das cotas no mês)



Volume Médio Diário de Negociação | Nº Cotistas (milhares) | Volume Médio Negociado Diário desde o IPO (R\$ MM)

Perfil do Investidor

Pessoas Físicas

66%

Originais¹

20%

Institucionais

14%

Balço Patrimonial do Fundo

Nov/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	46,8	2,9
Contas a Receber por Venda de Imóveis	91,1	5,7
Outros Valores a Receber	15,0	0,9
Imobilizado	1.754,7	110,3
Total do Ativo	1.907,6	119,9
Rendimentos a Distribuir	13,8	0,9
Obrigações por Securitização	22,0	1,4
Obrigações por Aquisição de Imóveis	0,0	0,0
Outros Valores a Pagar	4,8	0,3
Patrimônio Líquido	1.866,9	117,4
Total do Passivo	1.907,6	119,9

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.

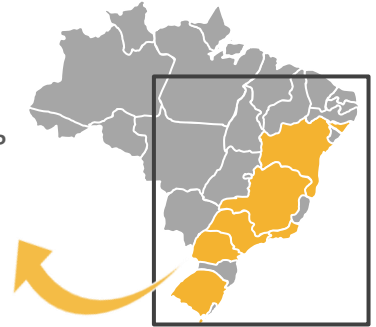
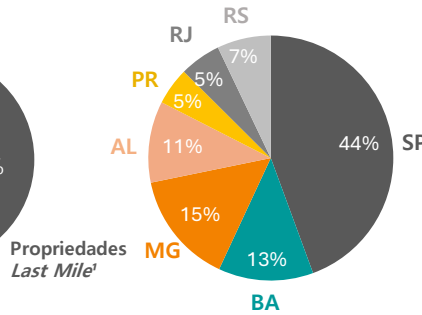
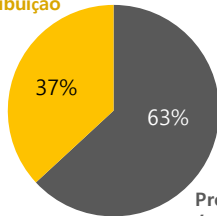
Portfólio Imobiliário

Destaques Operacionais

Localização (% ABL)

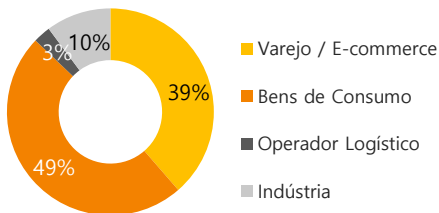
~30%
da Área Bruta Locável do fundo
proveniente do raio até 25km da
cidade de São Paulo

Centros de
Distribuição

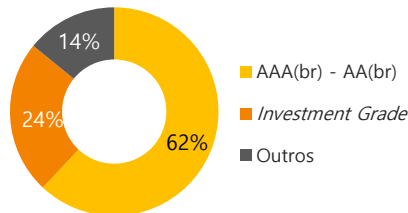


Composição da Receita de Locação²

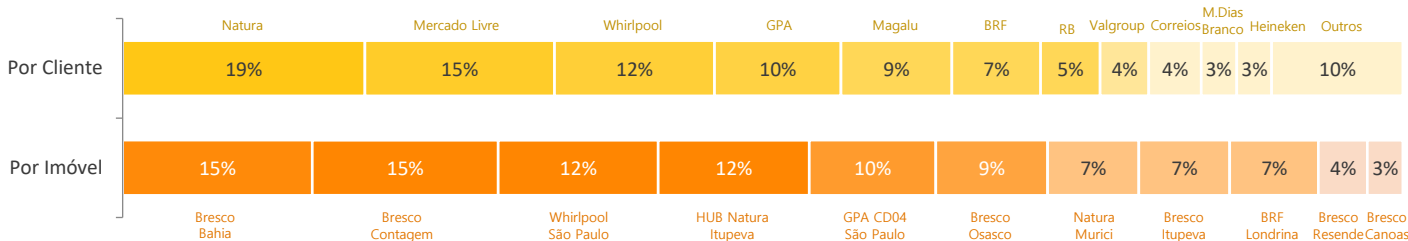
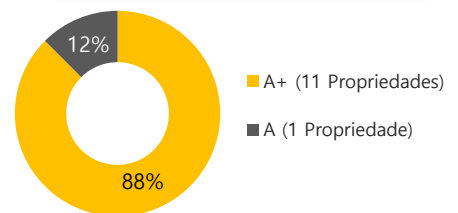
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



Perfil dos Contratos de Locação

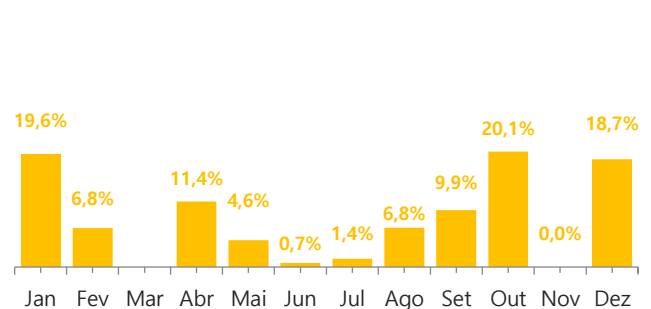
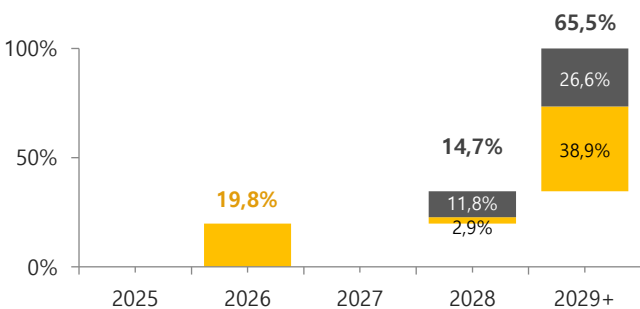
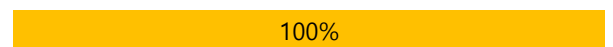
Tipologia e Vencimento dos Contratos

■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste⁴

■ IPCA



¹ Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

² % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

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	3,3 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	6,1 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	8,9 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	100%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

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

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	5,3 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	3,0 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	4,0 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	0,1 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298

Locatário: 

¹ Conforme Fato Relevante de nov/25, a Reckitt celebrou o contrato de locação da totalidade do imóvel com início em dez/25, mediante a desocupação da área pela WestRock. 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	6,9 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	53%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	4,8 anos	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	0,4 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	10,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m ²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário: 

Eventos

Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação Reckitt – Imóvel Bresco Itupeva

O Fundo celebrou, com a RECKITT BENCKISER (BRASIL) LTDA. (“Reckitt”), o Sétimo Aditivo do Contrato de Locação, para a locação de uma área adicional de 14.211,68 m² no IMÓVEL BRESCO ITUPEVA (“Imóvel”).

O início da nova locação está previsto para 1º de dezembro de 2025, condicionado à desocupação antecipada da referida área até 30 de novembro de 2025 pela locatária atual, além de pagamento de multa ao Fundo de em decorrência da desocupação antecipada do Imóvel antes do transcurso do período do aviso prévio, conforme comunicado no Fato Relevante de 01 de julho de 2025. O valor da nova locação pela Reckitt está em linha com o aluguel vigente. Com a expansão, a Reckitt passará a ocupar uma ABL de 39.013,11 m² do Imóvel, e toda a área locada terá o prazo de vigência até 31 de dezembro de 2031.

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

Eventos subsequentes

Fato Relevante – 6ª emissão de cotas

Em 02 de dezembro de 2025, o Fundo aprovou, por meio de ato único do Administrador a 6ª emissão de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis a Oferta.

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

Histórico

(Out) Fato Relevante – Contratação S&P Ratings

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

(Set/25) Fato Relevante – Contrato de Locação M. Dias Branco – Imóvel Bresco Canoas

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

(Set/25) Edital de convocação Assembleia Geral Extraordinária

Para acessar o edital de convocação: [Clique Aqui](#).

Para acessar o material de apoio: [Clique Aqui](#).

(Jul/25) Fato Relevante – Rescisão Antecipada WestRock – Imóvel Bresco Itupeva

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

(Jul/25) Fato Relevante – Contrato de Locação Correios – Imóvel Bresco Contagem

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

(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\$ 1.867 MM
(R\$ 117,4/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\$ 1.861 MM
(R\$ 117,0/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/>

