

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	20.748.515/0001-81
<b>Data de Funcionamento:</b>	05/08/2016	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRBRCOCTF007	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	15.905.133,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Sim	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Logística <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	36.113.876/0001-91
<b>Endereço:</b>	Avenida das Américas, 3434, Bloco 07, sala 201- Barra da Tijuca- Rio de Janeiro-RJ- 22640102	<b>Telefones:</b>	21 3514-0000
<b>Site:</b>	www.oliveiratrust.com.br	<b>E-mail:</b>	ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
<b>Competência:</b>	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Bresco Gestão e Consultoria Ltda.	17..41.5.3/10/0-00	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000	(11) 4058 - 4555
1.2	Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das América, n.º 3.434, bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, cep: 22640-102	(21) 3514 - 0000
1.3	Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda.	61..56.2.1/12/0-00	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, andar 16, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado: XP Investimentos Corretora de CTVM S.A.	02..33.2.8/86/0-00	Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032	(11) 3027-2254
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	Bresco Osasco	Auferir renda	149.033.000,00	Aporte dos Investidores
	Bresco Murici	Auferir renda	122.159.000,00	Aporte dos Investidores
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme Regulamento, com possibilidade de ampliação de seu patrimônio e aquisições que gerem valor ao Fundo e aos cotistas.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O resultado financeiro líquido acumulado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$137.007.000,00			

4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>						
	As taxas de vacância do segmento logístico, segundo a CBRE, estão atualmente em torno de 10% (nível de equilíbrio) e devem se reduzir nos próximos anos, devido à queda no volume de novos empreendimentos (oferta) e ao aumento do custo de construção no pós-pandemia. Na visão da Gestora, o Brasil ainda possui uma oferta subdesenvolvida de condomínios logísticos em relação às dimensões do mercado, especialmente quando se trata de empreendimentos de alta qualidade construtiva. O e-commerce, por sua vez, é considerado pela Gestão o principal impulsionador da demanda no segmento logístico. Segundo a ABComm, o faturamento do setor deve crescer mais de 30% nos próximos três anos. Além disso, essa modalidade requer três vezes mais área logística do que o varejo tradicional, conforme levantamento realizado pelo Urban Land Institute e pela PWC.						
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>						
	Na opinião da Gestora, o cenário atual exige uma abordagem estratégica para alocação de capital, considerando a trajetória das taxas de juros no Brasil. Embora haja uma expectativa de ajustes na política monetária no curto prazo, a perspectiva de um ciclo de redução de juros no médio prazo cria oportunidades para investimentos bem fundamentados. Nesse contexto, o Bresco Logística FII segue atento a oportunidades alinhadas à sua tese de investimento, baseada na aquisição de imóveis estabilizados, de qualidade institucional, com localização estratégica e inquilinos de alto perfil de crédito. Dentro desta estratégia, objetiva-se construir uma carteira diversificada capaz de distribuir rendimentos de forma estável e previsível, ao mesmo tempo que protagonize oportunidade de valorização ao longo dos próximos anos.						
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>						
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>						
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>			
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>					
	Bresco Itupeva	104.338.191,96	SIM	-0,54%			
	Bresco Contagem	205.466.606,27	SIM	5,87%			
	Hub Natura Itupeva	212.952.000,00	SIM	1,00%			
	Bresco Osasco	160.813.412,72	SIM	0,00%			
	Bresco Resende	52.379.000,00	SIM	-1,44%			
	Bresco Murici	118.302.063,81	SIM	0,00%			
	Bresco Embu	40.417.000,00	SIM	-1,75%			
	Bresco Bahia	224.316.450,00	SIM	-1,06%			
	Whirlpool São Paulo	223.473.034,23	SIM	-0,54%			
	Bresco Canoas	74.288.440,96	SIM	-5,93%			
	GPA CD04 São Paulo	209.552.000,00	SIM	-2,23%			
	BRF Londrina	121.909.427,14	SIM	0,22%			
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>						
	Fluxo de Caixa Descontado.						
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>						
	<b>Nº do Processo</b>	<b>Juízo</b>	<b>Instância</b>	<b>Data da Instauração</b>	<b>Valor da causa (R\$)</b>	<b>Partes no processo</b>	<b>Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>
	806081537.2022.8.05.0001	3ª Vara Cível e Comercial de Salvador	1ª Instância	10/05/2022	656.304,89	Bresco Logística FII x Coelba	possível
	<b>Principais fatos</b>						
	Ação de obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios e tutela de urgência, para que a Coelba disponibilize a demanda contratada de 500kw, fique impedida de efetuar o corte de energia, suspenda a cobrança das tarifas de ultrapassagem e seja condenada na obrigação de disponibilizar 1.000kw e a ressarcir as tarifas de ultrapassagem pagas pela Bresco. Liminar concedida em favor da Bresco.						
	<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>						
	Em caso de perda do processo o Fundo deverá implementar a instalação de geradores para complementar a energia fornecida ao imóvel.						
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>						
	Não possui informação apresentada.						
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>						
	O Bresco Logística não possui processos judiciais sigilosos relevantes em curso.						
10.	<b>Assembleia Geral</b>						
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>						
	Avenida das Américas, 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ ger2.fundos@oliveiratrust.com.br						
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>						
	As solicitações dos itens (i) e (ii) podem ser direcionadas diretamente para e-mail da equipe de Administração, qual seja, ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou ainda pelo "Fale Conosco" disponível no portal do administrador pelo link a seguir: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&amp;item2=Fale_Conosco">http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&amp;item2=Fale_Conosco</a>						
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>						
	No que tange ao item (i): Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável. Ao item (ii): As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Quotistas, desde que observadas as formalidades previstas Resolução CVM 175. Ao item (iii): Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.						
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>						
	As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175, nos termos do Regulamento						

<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
<p>A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,018% (dezoito milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais. Pela prestação dos serviços de custódia, de controladoria e escrituração ao FII Logística nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,012% (doze milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido no penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria. Pelos serviços prestados ao FII Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mínima mensal equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas da Classe A integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe A, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado da Classe A do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços, observado o item 5.4.1 abaixo ("Taxa de Gestão"). O Gestor deverá receber uma remuneração mensal máxima equivalente a 2% (dois por cento) sobre as bases de cálculo descritas nos itens (i) e (ii) do item 5.4 acima, sendo que este cálculo compreenderá o valor a ser recebido a título de Taxa de Gestão e de Taxa de Comercialização, conforme aplicável ("Taxa de Gestão Máxima").</p>					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
18.857.000,00		1,00%		1,16%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	José Alexandre Costa de Freitas	<b>Idade:</b>	53		
<b>Profissão:</b>	Diretor Presidente	<b>CPF:</b>	899120717		
<b>E-mail:</b>	ger2.fundos@oliveiratrust.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Direito		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	05/08/2016		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Oliveira Trust	Março/1992 - Data Atual	Diretor Presidente	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não				
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	117.386,00	13.966.844,00	87,81%	61,40%	26,41%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	1.938.289,00	12,19%	0,00%	12,19%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
<b>14.1 Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição,</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>

	alienação ou locação)				
Bresco Osasco	aquisição	28/05/2024	149.033.000,00	27/05/2024	Bresco Growth FII e Bresco Coninvestimentos I FII
Bresco Murici	aquisição	28/05/2024	122.159.000,00	27/05/2024	Bresco Growth FII e Bresco Coninvestimentos I FII

<b>15. Política de divulgação de informações</b>
<p><b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b></p> <p>São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&amp;FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço <a href="https://www.oliveratrust.com.br/">https://www.oliveratrust.com.br/</a>. Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.</p>
<p><b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p>As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no website do Administrador: <a href="https://www.oliveratrust.com.br">https://www.oliveratrust.com.br</a></p>
<p><b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p>O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de sociedades investidas que detêm Ativos Imobiliários, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de Cotistas.</p>
<p><b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>
<p><b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b></p> <p>As regras e os prazos para chamada de capital serão definidos na Assembleia Geral ou no Ato do Administrador que aprovar uma nova oferta.</p>

## Anexos

[5. riscos](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---