



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Outubro 2025

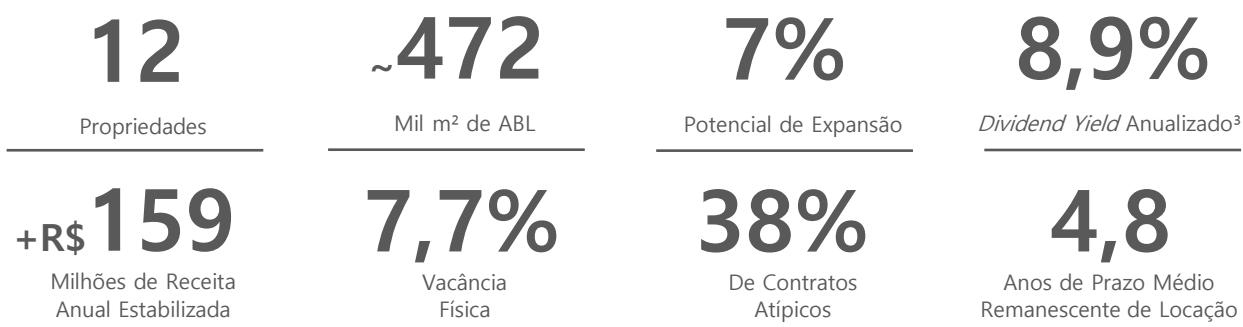


Visão Geral

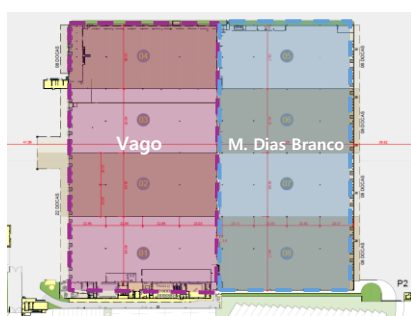
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 12 propriedades, totalizando 472 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 7%. A receita anual estabilizada¹ do Fundo ultrapassa R\$159 milhões, sendo 63% proveniente de ativos *last mile*² e ~30% da ABL proveniente de 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 4,8 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



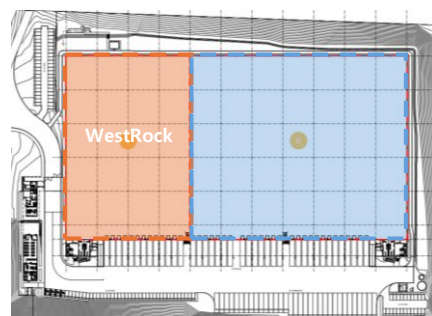
Bresco Canoas

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 02/10. 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 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). O Fundo possui conversas avançadas para cerca de 14.252 m² de ABL e conversas iniciais para cerca de 14.252 m² de ABL (1,2x a área atualmente vaga).

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 out/25 com base no fechamento da cota de 31/10/2025.

Demonstração de Resultados (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Ago/25	Set/25	Out/25	2025 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	18.258	16.478	16.933	179.343	100,0%	214.178	100,0%
Receita Imobiliária ¹	17.789	16.001	16.449	170.004	94,8%	202.350	94,5%
Receita Financeira	470	477	484	9.339	5,2%	11.828	5,5%
Total de Despesas	(1.804)	(3.023)	(1.834)	(25.612)	(14,3%)	(33.248)	(15,5%)
Taxa de Gestão	(1.458)	(1.548)	(1.540)	(14.398)	(8,0%)	(17.080)	(8,0%)
Taxa de Performance	-	-	-	(4.028)	(2,2%)	(7.867)	(3,7%)
Taxa de Administração ²	(59)	(62)	(62)	(594)	(0,3%)	(715)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(639)	(0,4%)	(639)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	(812)	-	(1.300)	(0,7%)	(1.300)	(0,6%)
Despesas com Propriedades	(145)	(396)	(74)	(2.768)	(1,5%)	(3.129)	(1,5%)
Despesas Gerais	(25)	(88)	(43)	(695)	(0,4%)	(1.085)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(116)	(117)	(115)	(1.190)	(0,7%)	(1.432)	(0,7%)
Lucro Caixa	16.454	13.455	15.099	153.731	85,7%	180.930	84,5%
Ajuste na Distribuição	(2.617)	382	(1.262)	(12.493)	(7,0%)	(12.017)	(5,6%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	141.238	78,8%	168.913	78,9%
% do Lucro Caixa Distribuído	84,1%	102,84%	91,64%	91,9%		93,4%	
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído	26.456	26.074	27.336	-	-	-	-
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota	1,66	1,64	1,72	-	-	-	-

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

Em out/25, a Receita Total foi de R\$ 16,9 MM. A Receita Imobiliária foi superior ao mês de set/25 por conta do recebimento antecipado da locação da WestRock, do imóvel Bresco Itupeva, no mês de ago/25. A Despesa com Propriedades refere-se substancialmente a vacância do imóvel Bresco Embu e Canoas (despesas de manutenção e IPTU).

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,87/cota aos seus Investidores em out/25, equivalente a um *dividend yield* de 8,9% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No mês, o Fundo distribuiu 91,6% do Lucro Caixa (equivalente a 87,3% no semestre) e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 27,3 MM (R\$ 1,72/cota).

Receita Imobiliária¹ (out/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.

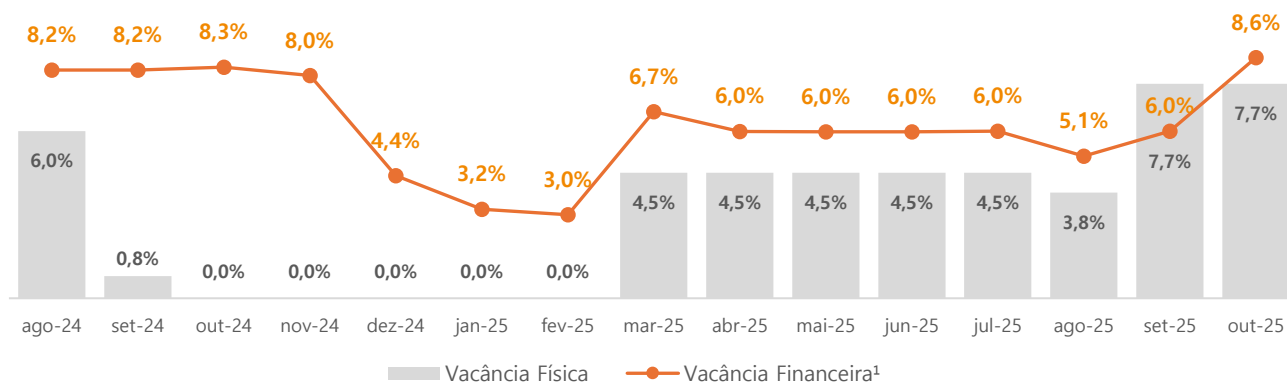
² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

Bresco Logística FII

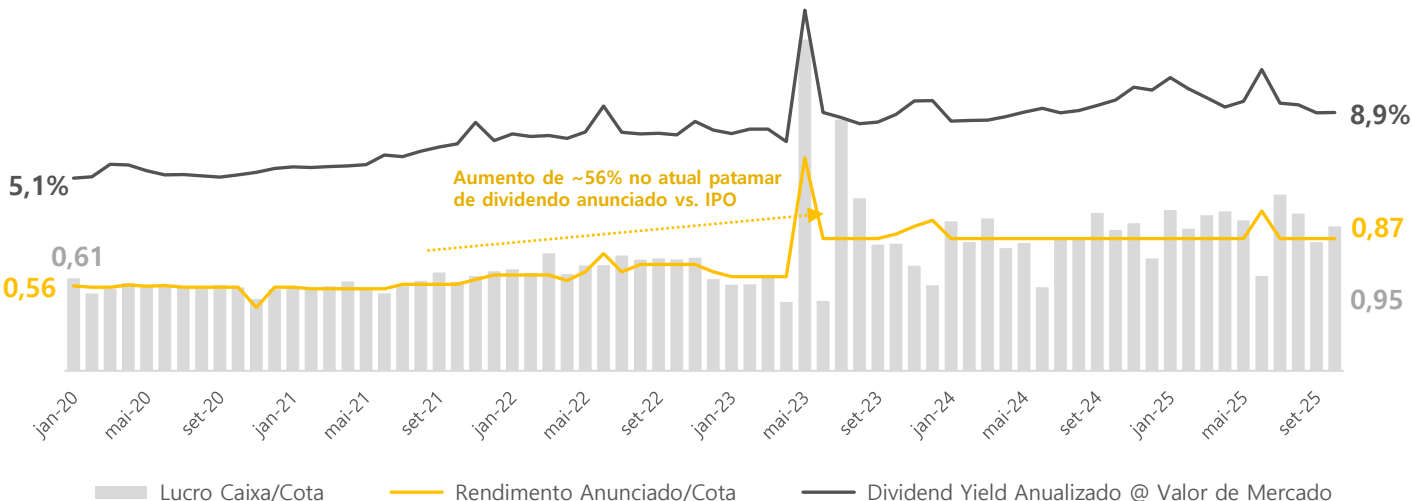
Outubro 2025



Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Ago/25	Set/25	Out/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	1,8%	6,0%	5,1%	24,5%	86,3%
Rentabilidade Total IFIX	1,2%	3,3%	0,1%	15,3%	23,2%

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

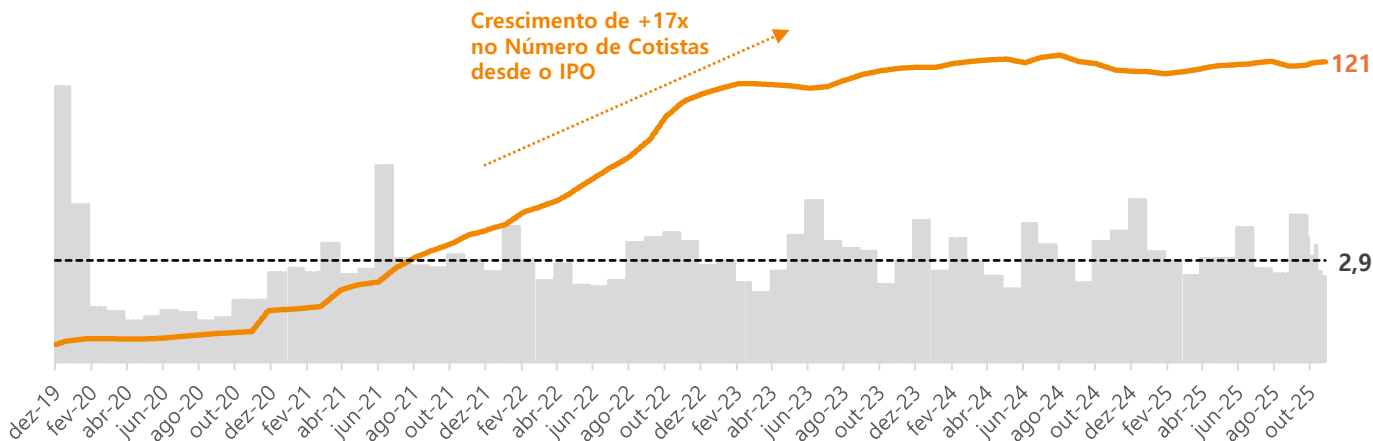
121 mil

Cotistas

R\$ 3,0 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 3,8% das cotas no mês)



Volume Médio Diário de Negociação N° Cotistas (milhares) Volume Médio Negociado Diário desde o IPO (R\$ MM)

Perfil do Investidor

Pessoas Físicas

66%

Originais¹

20%

Institucionais

14%

Balanço Patrimonial do Fundo

Out/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	45,2	2,8
Contas a Receber por Venda de Imóveis	94,8	6,0
Outros Valores a Receber	15,6	1,0
Imobilizado	1.753,4	110,2
Total do Ativo	1.909,0	120,0
Rendimentos a Distribuir	13,8	0,9
Obrigações por Securitização	22,1	1,4
Obrigações por Aquisição de Imóveis	0,0	0,0
Outros Valores a Pagar	4,7	0,3
Patrimônio Líquido	1.868,4	117,5
Total do Passivo	1.909,0	120,0

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 de imóvel Built to Suit do imóvel BRF Londrina

Garantia: Não há

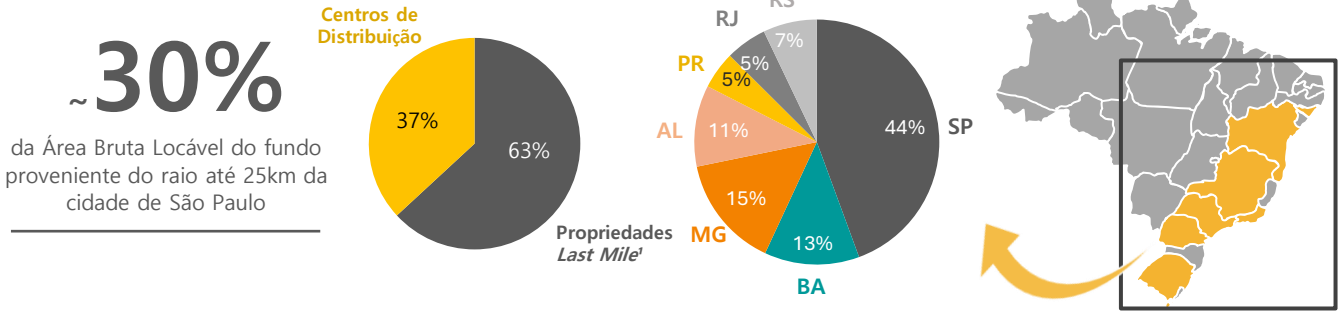
¹ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

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

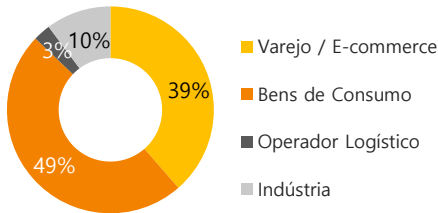
Destaques Operacionais

Localização (% ABL)

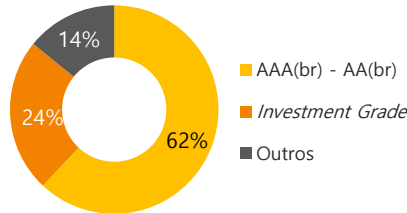


Composição da Receita de Locação²

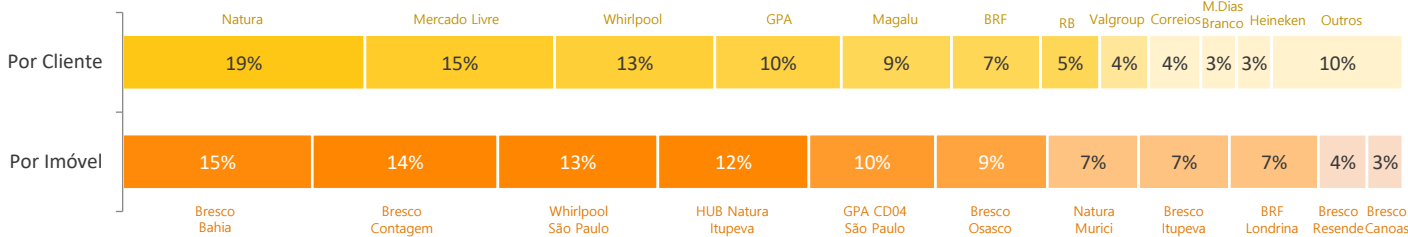
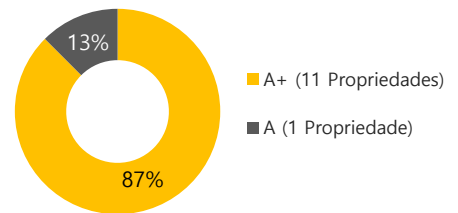
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos

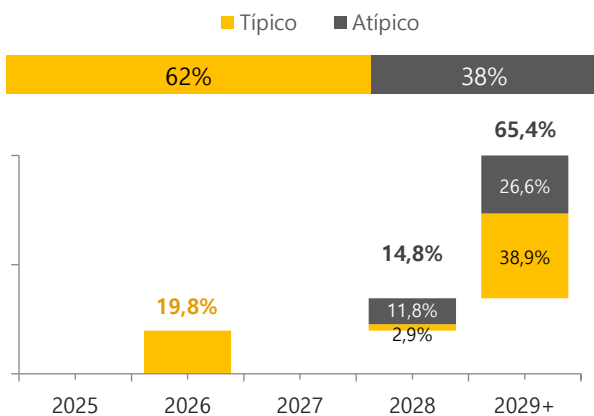


Classificação das Propriedades³

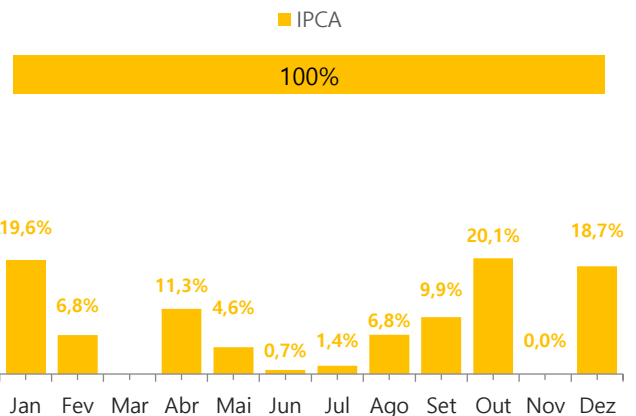


Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos



Índice e Mês de Reajuste⁴



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	3,4 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	6,2 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	9,0 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	5,4 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	3,1 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	4,1 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	0,2 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	7,0 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	4,9 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	10,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m ²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário: 

Eventos

Fato Relevante – Contratação S&P Ratings

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que comunicam aos Cotistas do Fundo e ao Mercado que o Fundo celebrou a contratação da STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. ("S&P National Ratings") para a atribuição de ratings ao Fundo e à sua eventual emissão de CRI.

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

Histórico

(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\$ 1.868 MM
(R\$ 117,5/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\$ 1.856 MM
(R\$ 116,7/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.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos