



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Abril 2026

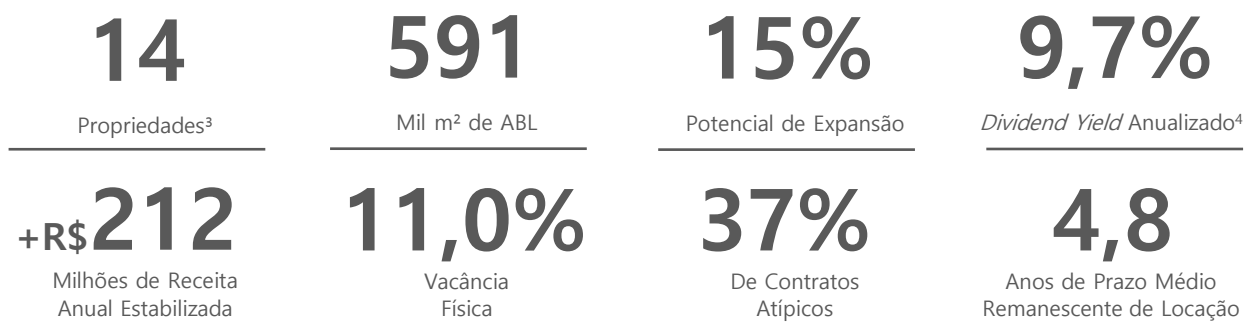


Visão Geral

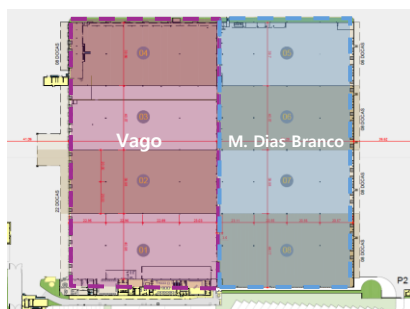
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 14 propriedades, totalizando 591 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 15%. A receita anual estabilizada¹ contratada do Fundo ultrapassa R\$ 212 milhões, sendo 71% proveniente de ativos *last mile*² e ~23% da ABL proveniente 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 11,0%.

Os contratos de locação apresentam um prazo médio remanescente de 4,8 anos, dos quais 37% são classificados como contratos atípicos, proporcionando maior previsibilidade de receita. Mais de 77% dos inquilinos possuem natureza de grau de investimento, com ratings AAA (br) - AA (br) ou equivalente/superior em escala global. Além disso, 13 das 14 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.



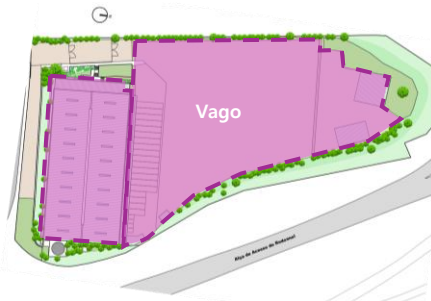
Atividade Comercial



Bresco Canoas

O imóvel Bresco Canoas possui 33.278 m² de ABL e 17.724 m² (3,0% da ABL do Fundo) atualmente vagos.

O Fundo possui conversas iniciais para cerca de 14.000 m² de ABL (0,8x a área vaga).



Bresco Embu

O imóvel Bresco Embu possui 7.629 m² de galpão e 14.084 m² de pátio (3,7% da ABL do Fundo) atualmente vagos.

O Fundo possui conversas avançadas para locação total do imóvel (2,0x a área atualmente vaga).



Bresco Resende

O imóvel Bresco Resende possui 24.488 m² (4,6% da ABL do Fundo) e foi entregue em março de 2026 ao Fundo, após o vencimento do contrato de locação anterior.

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

Legenda:



Ocupado



Aviso Prévio



Vago

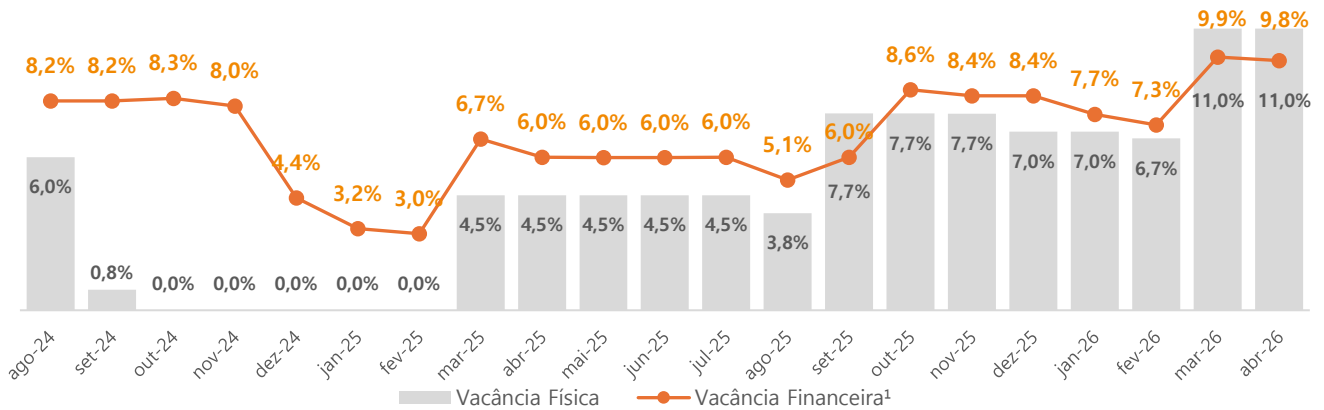
¹ Em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

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

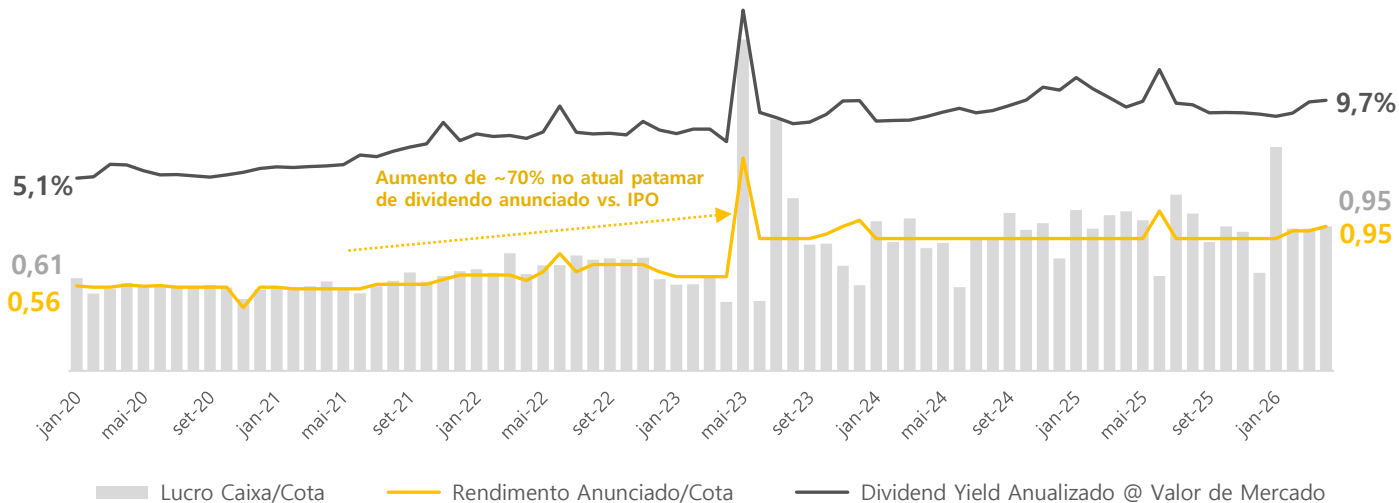
³ A propriedade de Bresco Viracopos possui 7 imóveis estabilizados (G1, Flex, Azul, E1, E2, Hotel Ramada e Mall).

⁴ Rendimento Anualizado anunciado em abr/26 com base no fechamento da cota de 30/04/2026.

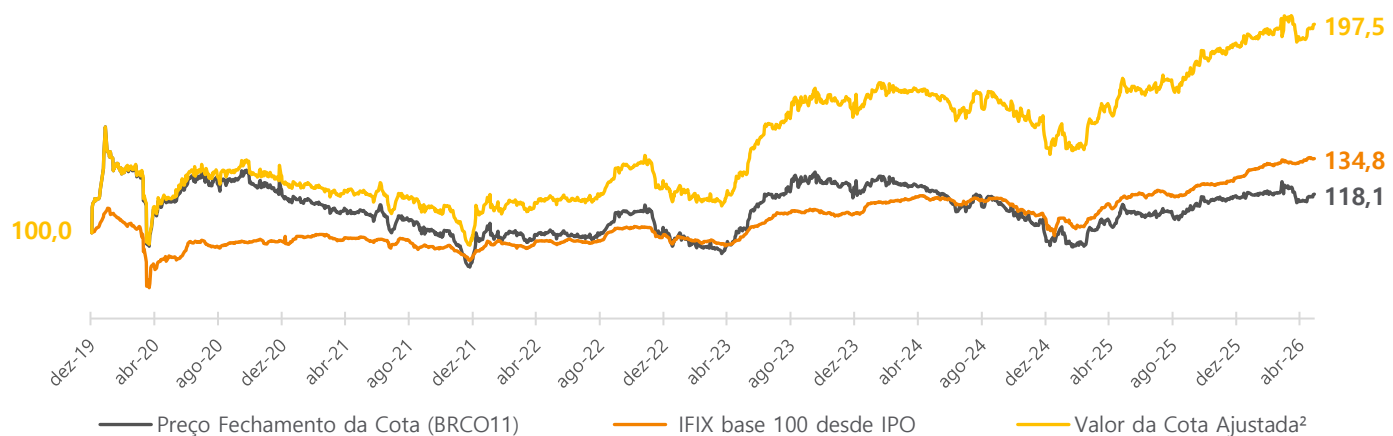
Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Fev/26	Mar/26	Abr/26	2026 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	4,5%	-6,1%	3,0%	3,6%	97,5%
Rentabilidade Total IFIX	1,3%	-1,1%	1,5%	4,1%	34,8%

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, seguindo o mecanismo do IFIX de indicador de retorno total.

Liquidez e Investidores

1,3%

Representação no IFIX

100%

Presença em Pregões

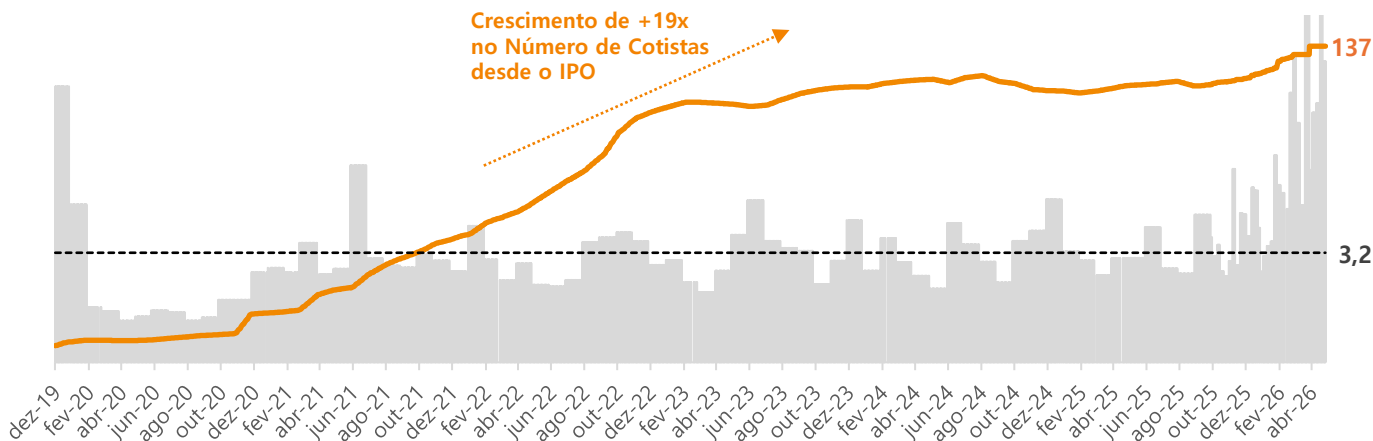
137mil

Cotistas

R\$ 8,9 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 8,5% 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

21%

Institucionais

13%

Balço Patrimonial do Fundo²

Abr/26	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	69,9	3,9
Contas a Receber por Venda de Imóveis	71,0	3,9
Outros Valores a Receber	133,0	7,4
Imobilizado	2.302,8	127,8
Total do Ativo	2.576,7	143,0
Rendimentos a Distribuir	17,1	0,9
Obrigações por Securitização	274,4	15,2
Obrigações por Aquisição de Imóveis	94,3	5,2
Outros Valores a Pagar	100,0	5,5
Patrimônio Líquido	2.090,9	116,0
Total do Passivo	2.576,7	143,0

Cessão de Direitos Creditórios³ (LTV: 11,9%)

Valor contrato: R\$ 25,5

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

Saldo: R\$ 21,6

Valor contrato: R\$ 247,2

Taxa: IPCA + 8,1% a.a.

Pagamentos: Juros mensal (sem carência)

Prazo: 60 meses (início em dez/25 – término dez/30)

Lastro: contrato de compra e venda dos investimentos Bresco Viracopos e Bresco Simões Filho

Garantia: Alienação fiduciária imóvel Bresco Viracopos

Saldo: R\$ 252,8

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

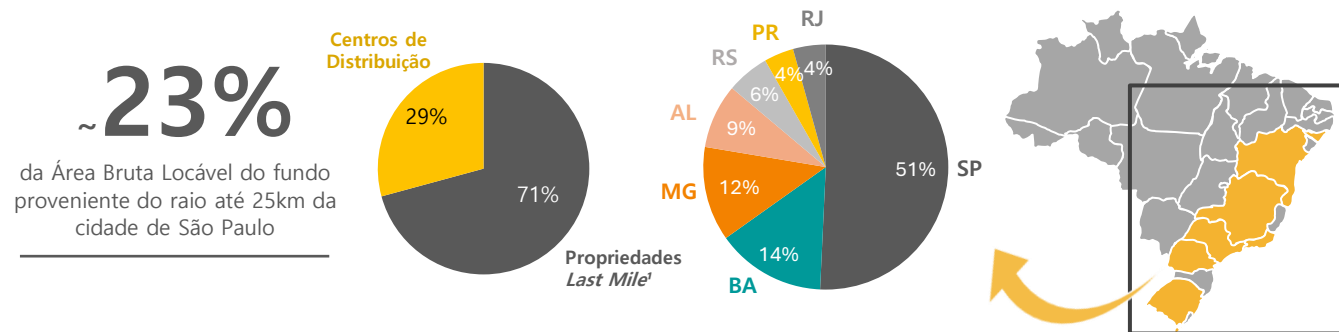
² Propriedade Bresco Simões Filho está em estrutura de SPE abaixo do Fundo.

³ 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

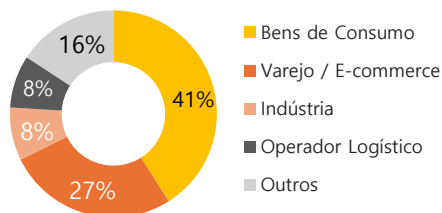
Destaques Operacionais

Localização (% ABL)

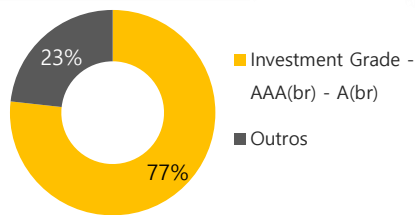


Composição da Receita de Locação²

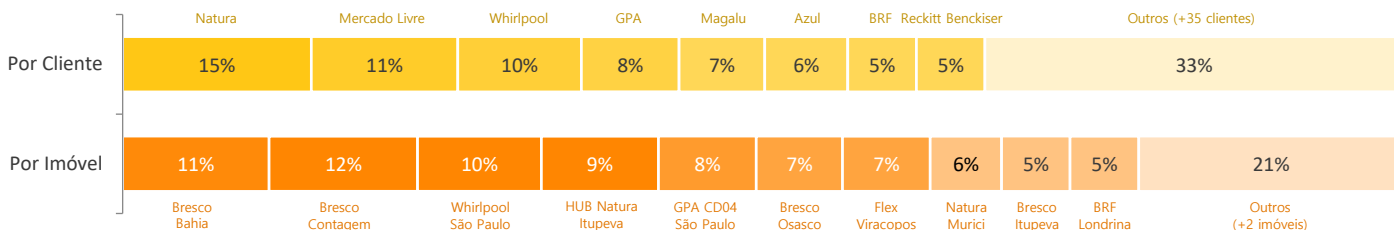
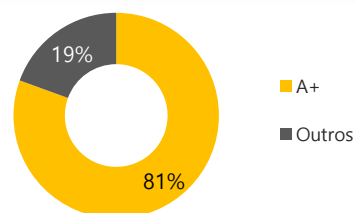
Setor de Atuação



Raiting dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



Perfil dos Contratos de Locação²

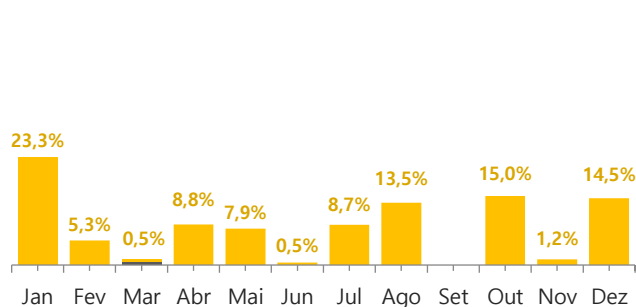
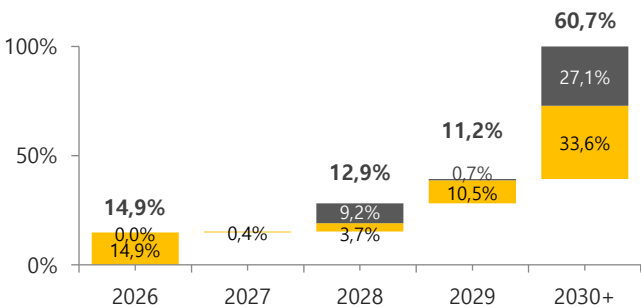
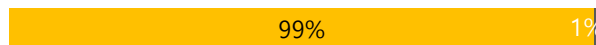
Tipologia e Vencimento dos Contratos

■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste⁴

■ IPCA ■ IGPM



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	3,6 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	5,7 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	8,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381

Locatário: Whirlpool



Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL ¹	7.629 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	100%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	-	Docas	5
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

Locatário: -

¹ 7.629 m² referentes a área de galpão. Não inclui 14.084 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	5,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

Locatário: 



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	2,6 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	3,5 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	100%	Capac. do Piso	5 ton/m ²
Tipo de Contrato	-	Docas	48
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298

Locatário: -

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	6,5 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	4,4 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 ¹	Prazo Indeterminado	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

Locatário: 



Bresco Simões Filho² – Simões Filho/BA

ABL	26.543 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	47
Prazo Remanescente	6,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	10.000 m ²	Endereço	Via de Acesso II da BR 324

Locatários:     

¹ Contrato com o Mercado Livre, no Imóvel Bresco Bahia, em processo de renovação.

² Imóvel Bresco Simões Filho foi transferido para o Fundo em 26 de março de 2026, mediante ao resgate de cotas da SPE.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



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	13,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m ²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário: natura



Bresco Viracopos – Campinas/SP

ABL	88.366 m ²	Pé Direito	Multi
Vacância	0,4%	Capac. do Piso	Multi
Tipo de Contrato	Multi	Docas	Multi
Prazo Remanescente	4,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	90.690 m ²	Endereço	Rua Sergio Fernandes Borges Soares, 1.000

Composição
Bresco Viracopos



G1 Viracopos
ABL 25,3 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 1,1 ano

Locatários:



Flex Viracopos
ABL 34,0 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 3,8 anos

Locatários:



Azul Viracopos
ABL 6,7 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 7,1 anos

Locatário:



E1 Viracopos
ABL 6,6 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 4,4 anos

Locatário:



E2 Viracopos
ABL 6,2 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 8,1 anos

Locatário:



Hotel Ramada Viracopos
ABL 7,0 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 5,6 anos

Locatário:
 RAMADA.
CAMPINAS AEROPORTO DE VIRACOPOS



Mall Viracopos
ABL 2,5 m² Vacância 14,4%
Prazo Remanescente 2,4 anos

Locatários:

Eventos

Fato Relevante – Aditivo do Contrato de locação Pague Menos – Imóvel Bresco Simões Filho

O Fundo celebrou o Segundo Aditivo do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato”) com a EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S.A. (“Pague Menos” ou “Locatária”), o Aditivo do Contrato de Locação do IMÓVEL BRESCO SIMÕES FILHO (“Imóvel”), nas condições descritas adiante:

- (i) O prazo do contrato de locação do Imóvel, cujo término estava previsto para 1º de abril de 2026, foi prorrogado por mais 10 anos, com início em 1º de abril de 2026 e término em 1º de abril de 2036.
- (ii) O valor da remuneração mensal da locação foi reajustado positivamente em 9,1%, sendo concedido o desconto de R\$1,50/m² nos primeiros 12 meses. O índice de reajuste anual foi alterado para o IPCA/IBGE.
- (iii) Foi estabelecido o aviso prévio de 5 meses para a rescisão antecipada.
- (iv) Em caso de rescisão antecipada, o Fundo receberá a indenização equivalente a 6 vezes o valor da remuneração mensal atualizada pelo IPCA/IBGE desde o seu último reajuste até a data de pagamento, proporcional ao prazo remanescente do prazo da locação, acrescido pelo desconto concedido nos primeiros 12 meses atualizado pelo IPCA/IBGE, desde 1º de abril de 2026 até a data efetiva da devolução.

O Contrato representa 2,2% da ABL total do Fundo. Com esta locação, o Imóvel mantém zero vacância física.

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

Histórico

(Fev/26) Fato Relevante – Aditivo do Contrato de locação Fedex – Imóvel Bresco Viracopos

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

(Jan/26) Fato Relevante – Aditivo do Contrato de locação Olist – Imóvel Bresco Osasco

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

(Dez/25) Fato Relevante – 6ª emissão de cotas

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

(Dez/25) Fato Relevante – Contrato de Locação Nubank - Imóvel Bresco Viracopos

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

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

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

(Nov/25) Fato Relevante – 6ª emissão de cotas

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

(Out/25) 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](#).

Informações Gerais

Patrimônio Líquido

R\$ 2.091 MM
(R\$ 116,0/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\$ 2.128 MM
(R\$ 118,1/cota)

Número de Cotas

18.021.303

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