



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Setembro 2025

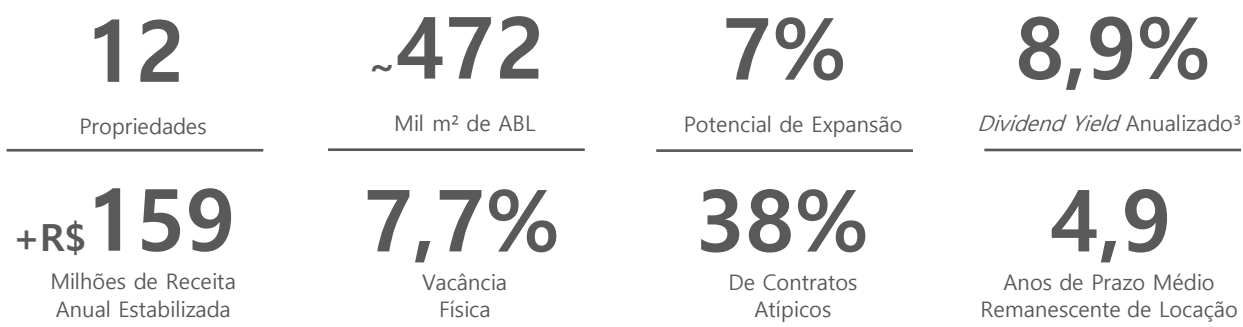


Visão Geral

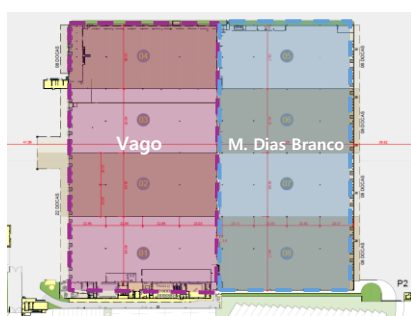
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 12 propriedades, totalizando 472 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 7%. A receita anual estabilizada¹ do Fundo ultrapassa R\$159 milhões, sendo 63% proveniente de ativos *last mile*² e ~30% da ABL proveniente de 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 4,9 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



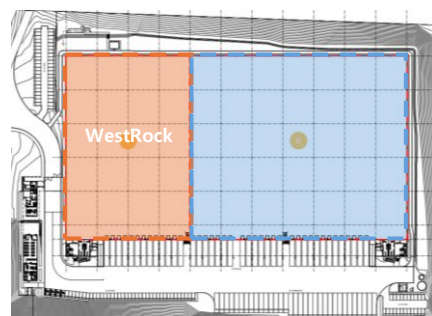
Bresco Canoas

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



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 set/25 com base no fechamento da cota de 30/09/2025.

Demonstração de Resultados (critério caixa)

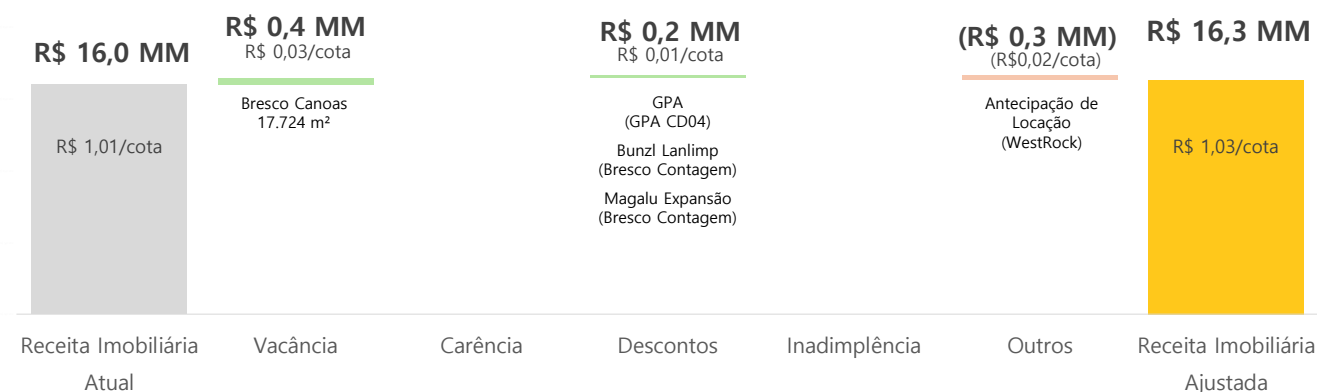
R\$ milhares (exceto quando indicado)	Jul/25	Ago/25	Set/25	2025 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	20.270	18.258	16.478	162.411	100,0%	214.102	100,0%
Receita Imobiliária ¹	19.805	17.789	16.001	153.556	94,5%	201.266	94,0%
Receita Financeira	465	470	477	8.855	5,5%	12.836	6,0%
Total de Despesas	(1.855)	(1.804)	(3.023)	(23.780)	(14,6%)	(33.529)	(15,7%)
Taxa de Gestão	(1.453)	(1.458)	(1.548)	(12.858)	(7,9%)	(16.985)	(7,9%)
Taxa de Performance	-	-	-	(4.028)	(2,5%)	(7.867)	(3,7%)
Taxa de Administração ²	(59)	(59)	(62)	(532)	(0,3%)	(713)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(639)	(0,4%)	(892)	(0,4%)
Despesas com Corretagem	-	-	(812)	(1.300)	(0,8%)	(1.300)	(0,6%)
Despesas com Propriedades	(154)	(145)	(396)	(2.694)	(1,7%)	(3.190)	(1,5%)
Despesas Gerais	(71)	(25)	(88)	(654)	(0,4%)	(1.142)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(118)	(116)	(117)	(1.076)	(0,7%)	(1.440)	(0,7%)
Lucro Caixa	18.415	16.454	13.455	138.629	85,4%	180.573	84,3%
Ajuste na Distribuição	(4.577)	(2.617)	382	(11.229)	(6,9%)	(11.661)	(5,4%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	127.400	78,4%	168.912	78,9%
% do Lucro Caixa Distribuído	75,1%	84,1%	102,84%	91,9%		93,5%	
<i>Lucro Caixa Acumulado não Distribuído</i>	<i>23.839</i>	<i>26.456</i>	<i>26.074</i>	-	-	-	-
<i>Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota</i>	<i>1,50</i>	<i>1,66</i>	<i>1,64</i>	-	-	-	-

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

Em set/25, a Receita Total foi de R\$ 16,5 MM. A Receita Imobiliária foi inferior ao mês de ago/25 por conta dos recebimentos de indenizações por saída antecipada recebidas da MRO, no imóvel Bresco Embu, e pela antecipação de um valor de locação da WestRock, do imóvel Bresco Itupeva, no mês anterior. A Despesa com Corretagem é decorrente do contrato firmado em jul/25 com o Correios, do imóvel Bresco Contagem, e houve aumento das Despesas com Propriedades por conta da vacância do imóvel Bresco Embu (despesas de manutenção e IPTU).

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,87/cota aos seus Investidores em set/25, equivalente a um *dividend yield* de 8,9% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No mês, o Fundo distribuiu 102,84% do Lucro Caixa (equivalente a 85,9% no semestre) e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 26,1 MM (R\$ 1,64/cota).

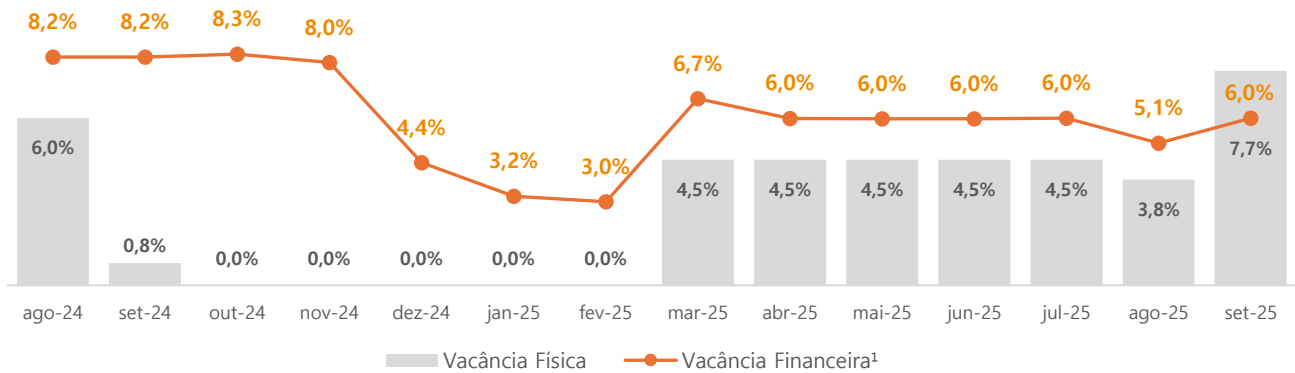
Receita Imobiliária¹ (set/25 - critério caixa)



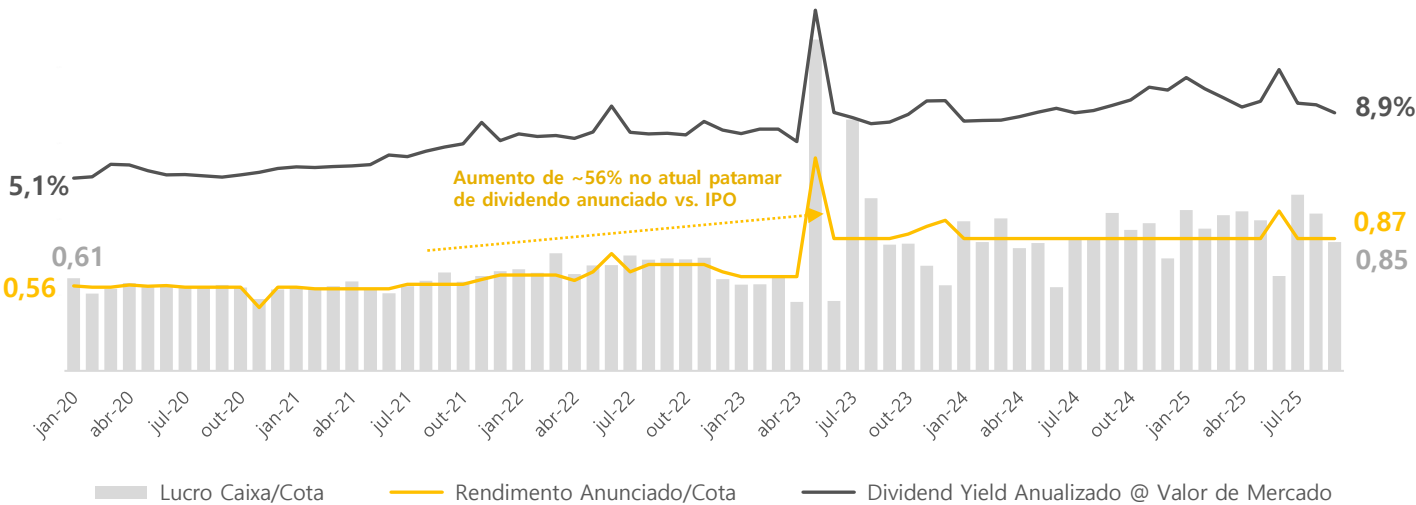
¹ Desde jul/23, a Receita Imobiliária do Fundo é impactada pelo recebimento de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões, corrigidas pelo CDI, em função do desinvestimento do imóvel Bresco São Paulo.

² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

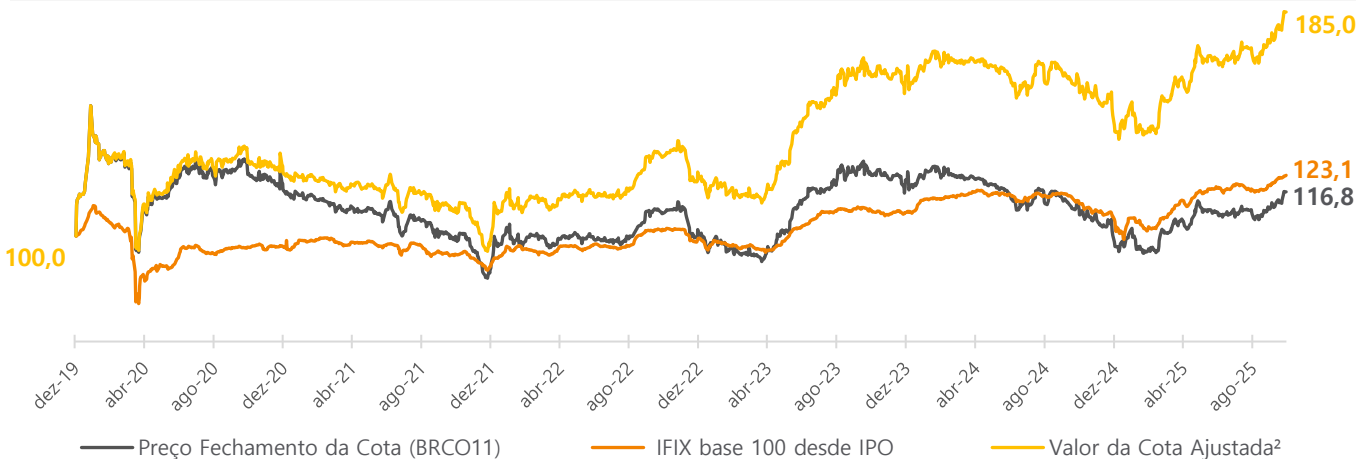
Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Jul/25	Ago/25	Set/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	0,8%	1,0%	-0,1%	16,7%	85,0%
Rentabilidade Total IFIX	(1,4%)	1,2%	0,3%	11,6%	23,1%

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

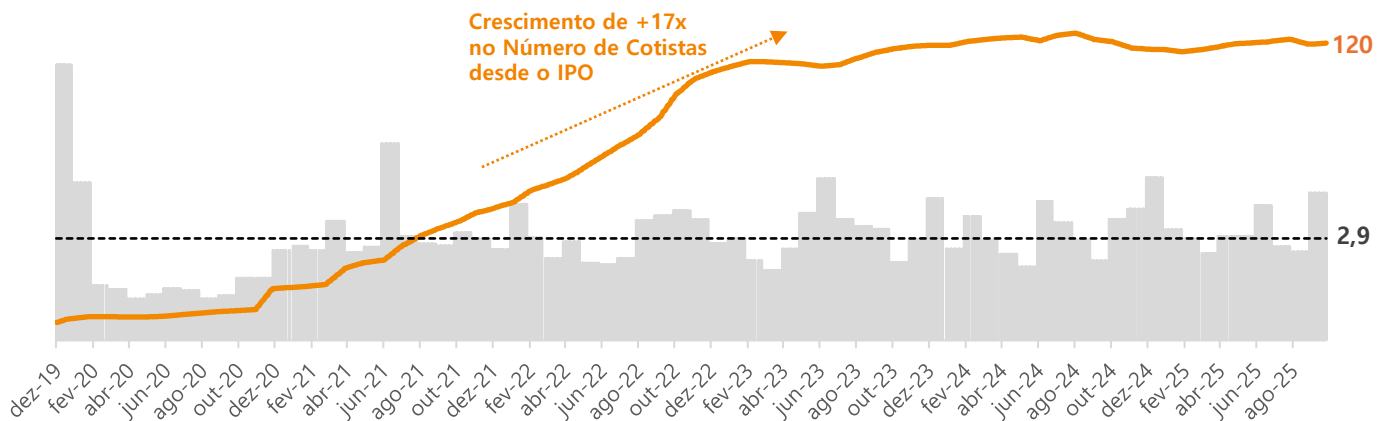
120mil

Cotistas

R\$ 2,9 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 1,2% das cotas no mês)



Volume Médio Diário de Negociação (barras cinzas) | Nº Cotistas (milhares) (linha laranja) | Volume Médio Negociado Diário desde o IPO (R\$ MM) (linha tracejada preta)

Perfil do Investidor

Pessoas Físicas

65%

Originais¹

20%

Institucionais

15%

Balço Patrimonial do Fundo

Set/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	45,8	2,9
Contas a Receber por Venda de Imóveis	98,3	6,2
Outros Valores a Receber	15,0	0,9
Imobilizado	1.752,8	110,2
Total do Ativo	1.912,0	120,2
Rendimentos a Distribuir	13,8	0,9
Obrigações por Securitização	22,3	1,4
Obrigações por Aquisição de Imóveis	0,0	0,0
Outros Valores a Pagar	5,9	0,4
Patrimônio Líquido	1.869,9	117,6
Total do Passivo	1.912,0	120,2

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.

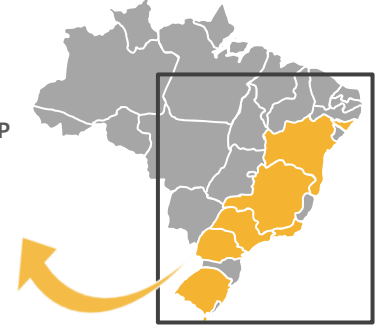
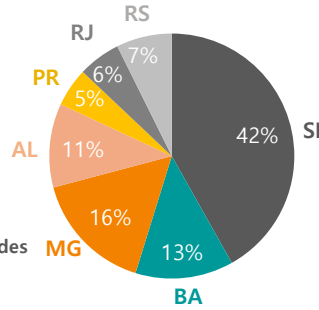
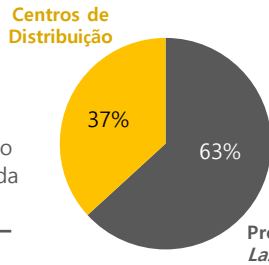
² Não inclui a cessão de direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do Imóvel Bresco São Paulo, no valor de R\$ 94 milhões, registrados anteriormente no contas a receber do Fundo.

Portfólio Imobiliário

Destaques Operacionais

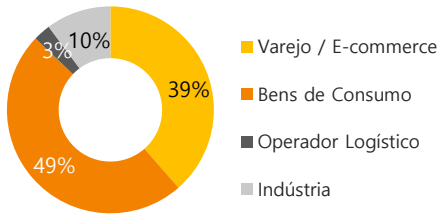
Localização (% ABL)

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

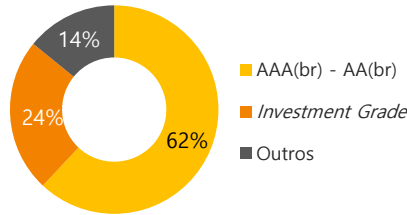


Composição da Receita de Locação²

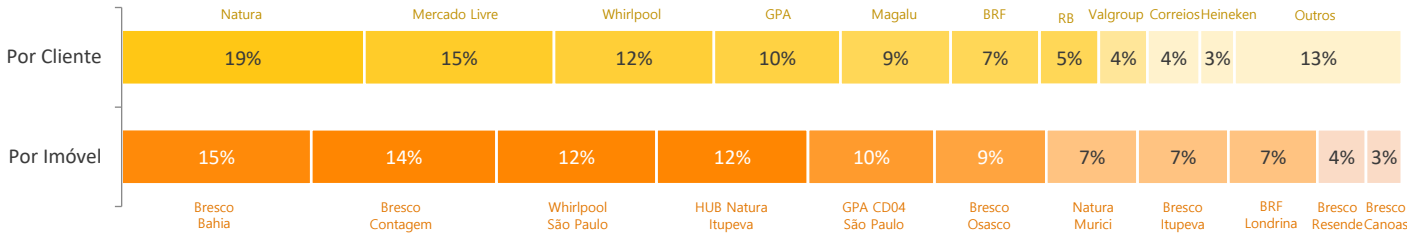
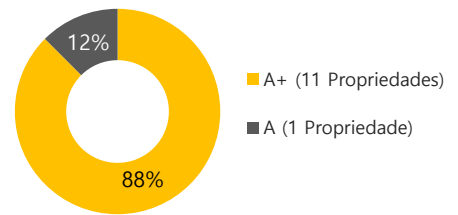
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³

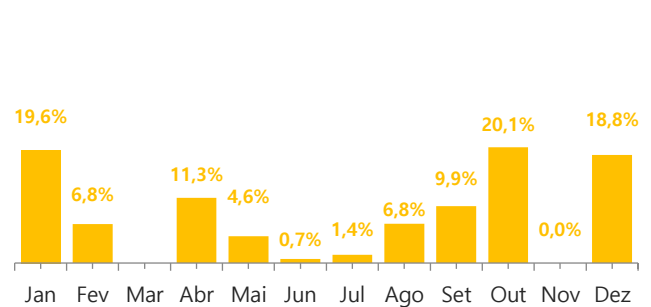
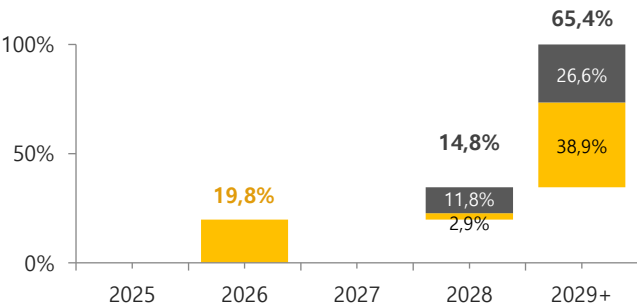
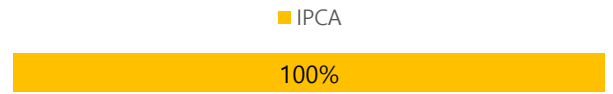


Perfil dos Contratos de Locação

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

Locatário: 

Eventos

Fato Relevante – Contrato de Locação M. Dias Branco – Imóvel Bresco Canoas

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que celebrou, em 15 de setembro de 2025, com a M. DIAS BRANCO S.A. INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS (“M. Dias Branco”), o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, para uma área bruta locável de 15.553 m², equivalente a 47% da ABL do Imóvel Bresco Canoas.

O Contrato de Locação com a M. Dias Branco terá vigência de 5 anos, com início na presente data, com carência da data de início a 31 de dezembro de 2025 e com desconto de R\$6,00m²/mês no período de 1º de janeiro de 2026 a 09 de setembro de 2026, e de R\$2,00m²/mês entre 10 de setembro de 2026 e 09 de setembro de 2027. Após o período de carência e dos descontos na remuneração mensal, o valor representará um aumento de 12% (doze por cento) em relação à locação anterior.

Em caso de rescisão antecipada do Contrato, a M. Dias Branco deverá cumprir o prazo de aviso prévio de 9 meses para a devolução do Imóvel e efetuar o pagamento de uma indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente se a rescisão ocorrer até o 36º mês do prazo de locação ou 3 vezes o valor do aluguel vigente se a rescisão ocorrer após, em ambos os casos a indenização será proporcional ao prazo remanescente do Contrato, devidamente reajustado pelo IPCA/IBGE desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização. Adicionalmente os valores relativos à carência e aos descontos concedidos deverão ser restituídos integralmente, caso a rescisão ocorra até o 36º mês do prazo de locação, ou proporcional ao prazo remanescente caso ocorra após esse período, também corrigidos pelo IPCA/IBGE.

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

Edital de convocação Assembleia Geral Extraordinária

O Fundo convidou os cotistas, em 30 de setembro de 2025, para se reunirem na assembleia especial, a ser realizada às 18:00 horas do dia 19 de novembro de 2025, de forma exclusivamente eletrônica, a fim de deliberarem:

- (i) Nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, deliberar sobre a potencial aquisição, pelo Fundo, dos ativos imobiliários detidos por outros fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor, quais sejam, o Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário (“Bresco Growth”), CNPJ nº 32.000.013/0001-57 e o Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Bresco Coinvestimento”), CNPJ nº 35.755.232/0001-34, os investimentos: (a) **Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ nº 02.698.003/0002-57 pelo preço de R\$ 81.298.022,42 acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, o qual será pago da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Fundo, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth, de cotas do Fundo a serem emitidas a valor patrimonial; e (b) **Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ nº 09.349.537/0001-36 pelo preço de R\$ 448.256.876,00 que serão pagos da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Fundo, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth e pelo Bresco Coinvestimento, de cotas do Fundo a serem emitidas a valor patrimonial, e (b.2) R\$ 66.874.000,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais), referentes aos terrenos para expansão futura, serão ajustados e pagos de acordo com condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 (cinco) anos, conforme descrito no material de apoio.

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

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

Histórico

(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\$ 1.870 MM
(R\$ 117,6/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\$ 1.858 MM
(R\$ 116,80/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