



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Abril 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 64% proveniente de ativos *last mile*² e 34% 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 4,5%.

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 82% 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.

12

Propriedades

~472

Mil m² de ABL

7%

Potencial de Expansão

9,3%

Dividend Yield Anualizado

+R\$ 160

Milhões de Receita Anual Estabilizada

4,5%

Vacância Física

38%

De Contratos Atípicos

4,7

Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

Atividade Comercial



Bresco Contagem

No imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante de nov/24, a Americanas possui previsão de desocupação do imóvel para ago/25, referente à 15.727 m² (3,4% da ABL do Fundo).

Área vaga potencial já em prospecção comercial, com atualmente demanda em negociações avançadas e conversas iniciais para cerca de 37.000 m² de ABL (2,35x a área com aviso prévio).



Bresco Canoas

No imóvel Bresco Canoas, conforme Fato Relevante de nov/24, a FM Logistic possui previsão de desocupação do imóvel para ago/25. A locação refere-se à 12.488 m² (2,7% da ABL do Fundo).

Adicionalmente, o imóvel possui 20.789 m² (4,4% da ABL do Fundo) atualmente vagos. O Fundo possui negociações avançadas e conversas iniciais para cerca de 44.067 m² de ABL (1,32x a área vaga e com aviso prévio).



Bresco Embu

No imóvel Bresco Embu, conforme Fato Relevante de abr/25, a MRO possui previsão de desocupação do imóvel para o final de jul/25. A locação refere-se à 7.477 m² de galpão e 10.605 m² de pátio (3,8% da ABL do Fundo).

Atualmente, o Fundo possui demandas em conversas iniciais, com prospecção ativa do time comercial.

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.

Demonstração de Resultados (critério caixa)

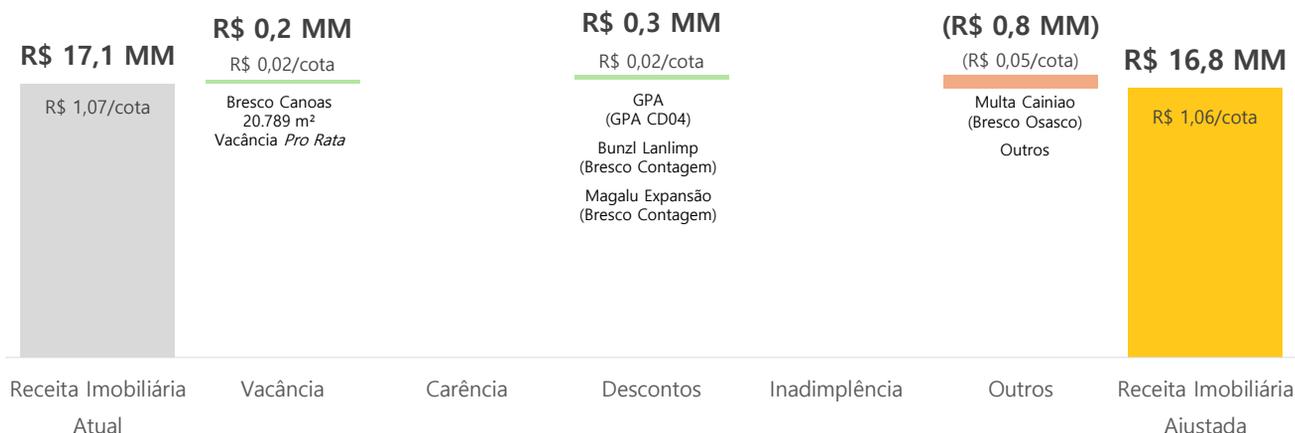
R\$ milhares (exceto quando indicado)	Fev/25	Mar/25	Abr/25	2025 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	17.592	18.250	18.544	73.415	100,0%	206.174	100,0%
Receita Imobiliária ¹	16.243	16.919	17.081	67.883	92,5%	189.073	91,7%
Receita Financeira	1.350	1.332	1.464	5.532	7,5%	17.101	8,3%
Total de Despesas	(2.729)	(1.970)	(1.861)	(8.771)	(11,9%)	(33.109)	(16,1%)
Taxa de Gestão	(1.352)	(1.403)	(1.491)	(5.504)	(7,5%)	(17.244)	(8,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	(7.749)	(3,8%)
Taxa de Administração ²	(57)	(59)	(61)	(232)	(0,3%)	(673)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(442)	(0,6%)	(695)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	(173)	-	(46)	(299)	(0,4%)	(299)	(0,1%)
Despesas com Propriedades	(912)	(365)	(67)	(1.512)	(2,1%)	(3.720)	(1,8%)
Despesas Gerais	(112)	(24)	(76)	(297)	(0,4%)	(1.255)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(123)	(120)	(120)	(486)	(0,7%)	(1.473)	(0,7%)
Lucro Caixa	14.863	16.280	16.683	64.643	88,1%	173.065	83,9%
Ajuste na Distribuição	(1.026)	(2.443)	(2.846)	(9.294)	(12,7%)	(7.015)	(3,4%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	55.350	75,4%	166.050	80,5%
% do Lucro Caixa Distribuído	93,1%	85,0%	82,9%	85,6%	-	95,9%	-
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído	18.850	21.293	24.138	-	-	-	-
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota	1,19	1,34	1,52	-	-	-	-

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

No mês de abr/25, a Receita Total do Fundo foi de R\$ 18,5 MM. A Receita Imobiliária foi impactada pelo recebimento do último valor de locação *pro rata* da antiga locatária Natura no valor de R\$ 252 mil, referente ao imóvel Bresco Canoas. Adicionalmente, houve o recebimento de uma indenização no valor de R\$ 664 mil, decorrente da desocupação antecipada da Cainiao no imóvel Bresco Osasco (área que já se encontra locada para a RodoLuki, conforme Fato Relevante divulgado em abr/25) e de outras receitas no valor de R\$ 144 mil.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,87/cota aos seus Investidores em abr/25, equivalente a um *dividend yield* de 9,3% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No semestre, o Fundo acumula uma distribuição de 85,6% do Lucro Caixa e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 24,1 MM (R\$ 1,52/cota).

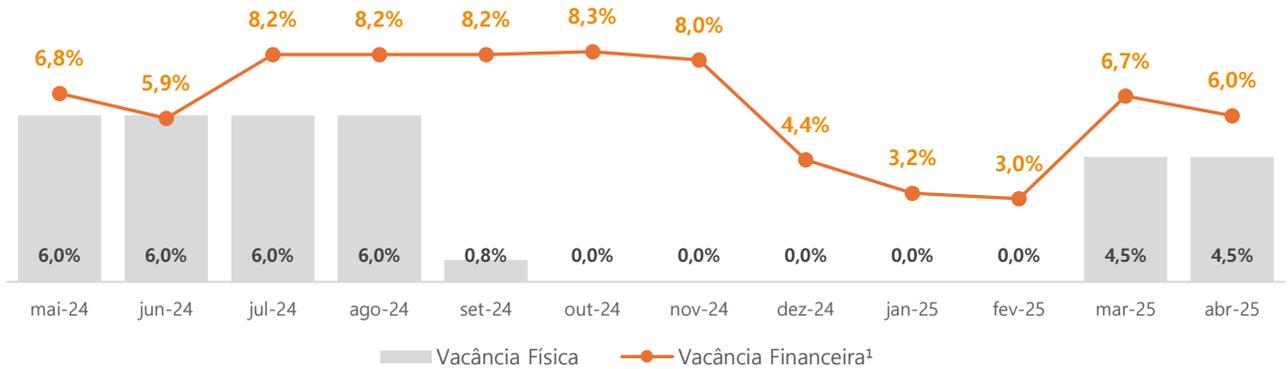
Receita Imobiliária¹ (abr/25 - critério caixa)



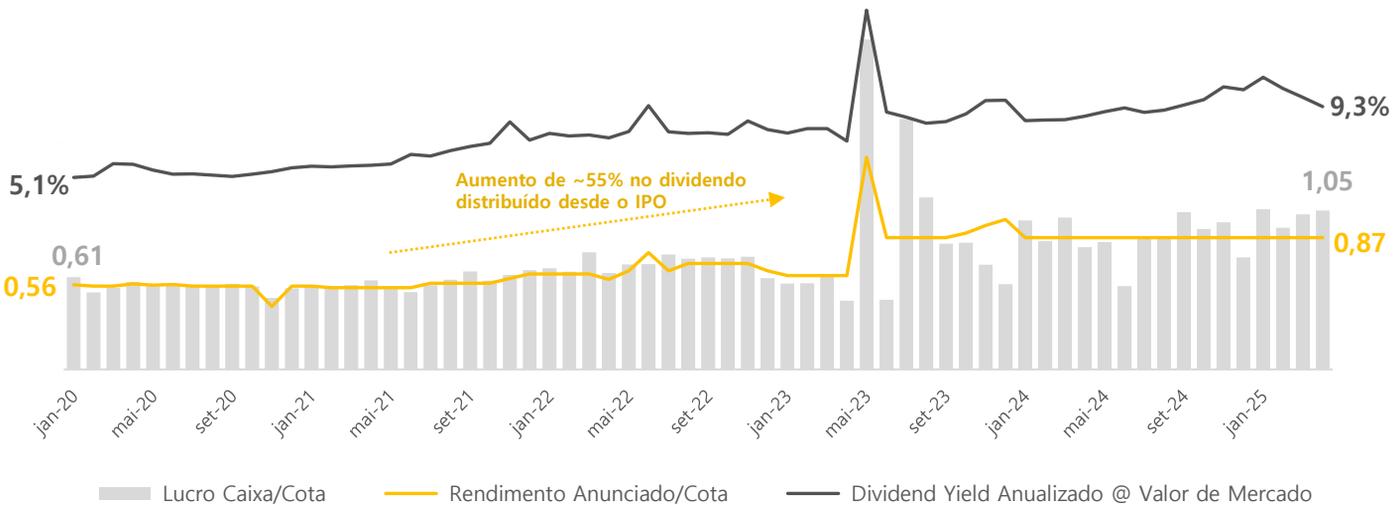
¹ Desde jul/23, a Receita Imobiliária do Fundo é impactada pelo recebimento de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões, corrigidas pelo CDI, em função do desinvestimento do imóvel Bresco São Paulo.

² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Fev/25	Mar/25	Abr/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	7,2%	6,1%	6,8%	14,6%	71,4%
Rentabilidade Total IPIX	3,3%	6,1%	3,0%	9,5%	17,0%

¹ Em relação a Receita Imobiliária recorrente (Contratos de Locação).
² Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Liquidez e Investidores

1,2%

Representação no IFIX

100%

Presença em Pregões

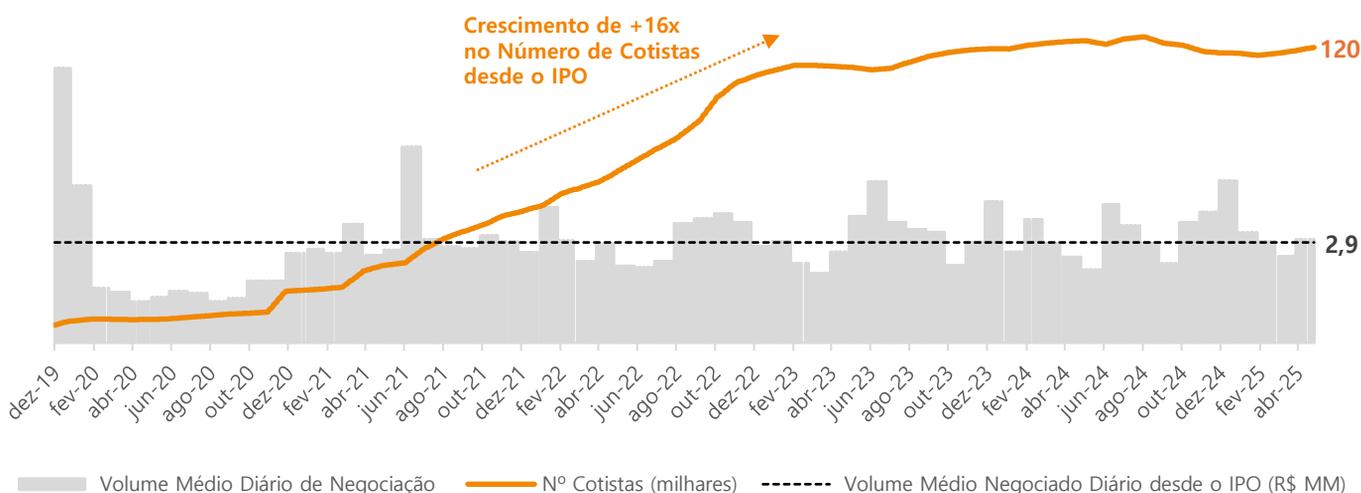
120mil

Cotistas

R\$ 3,0 Milhões/dia

Volume Médio Negociado no mês

(Giro de 3,8% das cotas no mês)



Perfil do Investidor

Pessoas Físicas

Originais¹

Institucionais

62%

20%

18%

Balço Patrimonial do Fundo

Abr/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	178,5	11,2
Contas a Receber por Venda de Imóveis	114,8	7,2
Outros Valores a Receber	18,0	1,1
Imobilizado	1.749,9	110,0
Total do Ativo	2.061,3	129,6
Rendimentos a Distribuir	13,8	0,9
Obrigações por Securitização	23,3	1,5
Obrigações por Aquisição de Imóveis	138,0	8,7
Outros Valores a Pagar	4,8	0,3
Patrimônio Líquido	1.881,3	118,3
Total do Passivo	2.061,3	129,6

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

Está previsto o pagamento da segunda parcela referente à aquisição dos imóveis Bresco Osasco e Natura Murici em mai/25. O valor, de aproximadamente R\$ 138 milhões, será integralmente quitado com recursos disponíveis no caixa do Fundo.

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 Imobiliário¹

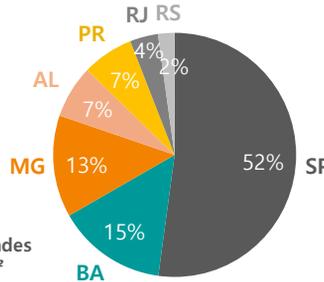
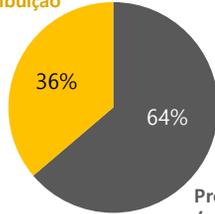
Destaques Operacionais

Localização

34%

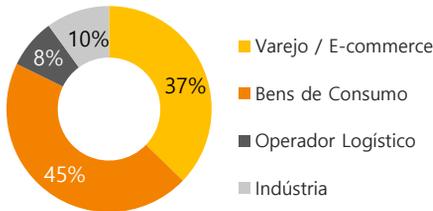
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Centros de Distribuição

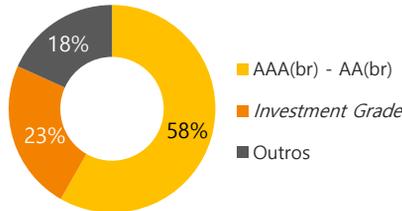


Composição da Receita de Locação

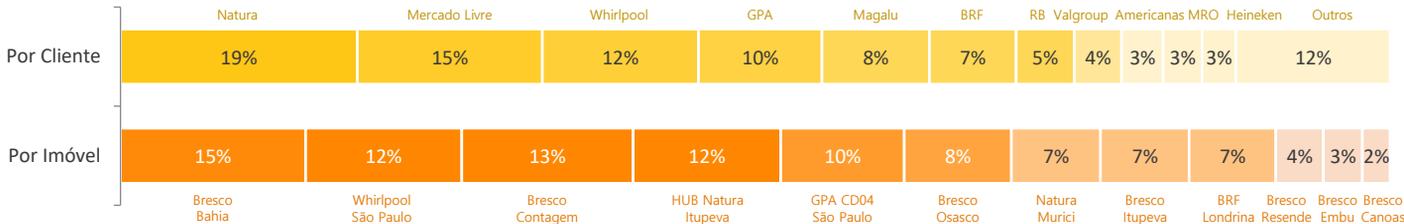
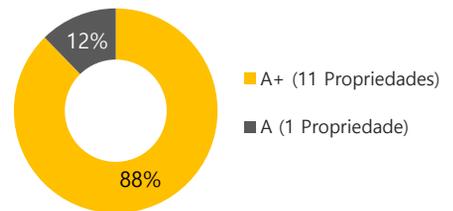
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



Perfil dos Contratos de Locação

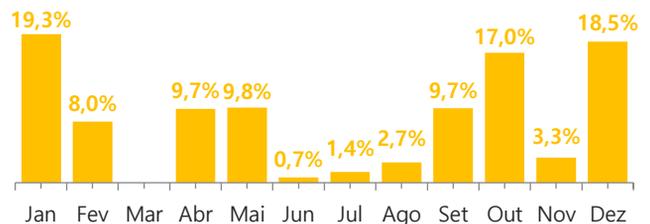
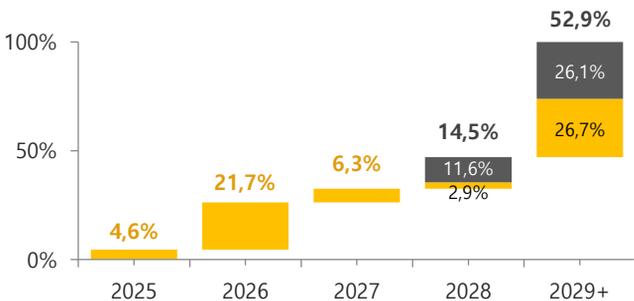
Tipologia e Vencimento dos Contratos

■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste⁴

■ IPCA



¹ % 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 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	3,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Henry Ford, 803

Locatários: Heineken olist Rodoluki ISHIDA LUVATA CAL NIAO



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	6,7 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	9,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381

Locatário: Whirlpool



Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL ¹	7.476 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente ²	1,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

Locatário: MRC

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

² Conforme Fato Relevante, a MRO notificou o Fundo em 30/04/2025, informando sobre a decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 3 meses e indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato. A locação refere-se a 100% da ABL do Imóvel Bresco Embu e representa 3,1% da receita estabilizada do Fundo.

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	1,9 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	3,5 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 ¹	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,9 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	0,7 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 Americanas notificou o Fundo em 04/11/2024, informando sobre a decisão em 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. A locação refere-se a 23% da ABL do Imóvel Bresco Contagem e representa 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	7,5 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	62%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	0,9 ano	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	0,9 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	11,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m ²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário: 

¹ Conforme Fato Relevante, a FM Logistic notificou o Fundo, em 11/11/2024, sobre a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação. O contrato com a FM Logistic prevê aviso prévio de 9 meses e indenização correspondente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do contrato. A locações refere-se a 38% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representam 3% da ABL do Fundo.

Principais Eventos do Mês

Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação Natura – Imóvel Natura Murici

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que o Fundo celebrou, com a NATURA COSMÉTICOS S.A. (“Natura” ou “Locatária”), o Quinto Aditivo do Contrato de Locação do IMÓVEL NATURA MURICI, nas condições descritas adiante:

- (i) O Fundo realizará as obras de incremento da ETE no Imóvel, com entrega prevista em até quatro meses e reajuste na remuneração mensal vigente em R\$ 12.000,00;
- (ii) Mediante a aprovação do investimento pela Natura em até 60 dias da data de celebração do aditivo, o Fundo realizará obras de incremento do estacionamento do Imóvel com entrega prevista em até cinco meses e reajuste na remuneração mensal vigente em R\$ 26.500,00;
- (iii) O contrato de locação do Imóvel terá o seu prazo prorrogado após a entrega da ETE, com a nova data de término estabelecida para 1º de junho de 2039.

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

Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação Rodoluki e Rescisão Antecipada Cainiao – Imóvel Bresco Osasco

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que o Fundo celebrou, com a RODOLUKI LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA., o Primeiro Aditivo do Contrato de Locação, para a locação de uma área adicional de 4.328 m², referente aos módulos 2 e 3 do IMÓVEL BRESCO OSASCO, sendo concedido 01 mês de carência sobre a área de expansão.

O início da nova locação está previsto para 1º de maio de 2025, condicionado à desocupação antecipada da área pela CAINIAO NETWORK TRANSPORTES LTDA. Cumprida a desocupação antecipada, a Cainiao deverá pagar ao Fundo a indenização de R\$ 663.686,02.

O valor da nova locação dos módulos 2 e 3 pela Rodoluki representa um aumento de 14,2% em relação à locação anterior. Com a expansão, a Rodoluki passará a ocupar 8.228 m² do Imóvel, e toda a área locada terá o prazo de vigência prorrogado até 1º de maio de 2030.

Com a movimentação interna de inquilinos, o Imóvel permanecerá com 0% de vacância física.

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

Fato Relevante – Rescisão Antecipada MRO – Imóvel Bresco Embu

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que receberam na presente data uma notificação da MRO SERVIÇOS LOGÍSTICOS S.A., por meio da qual a Locatária informou sua decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 21 de março de 2022, sendo objeto da rescisão uma área de 7.476,58 m² de galpão e 10.605,17 m² de pátio, equivalente a 100% da área bruta locável do IMÓVEL BRESCO EMBU.

O Contrato prevê um aviso prévio de 3 meses para a desocupação antecipada do Imóvel e indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização, proporcional ao prazo remanescente do Contrato.

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

Informações Gerais

Patrimônio Líquido

R\$ 1.881 MM
(R\$ 118,3/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\$ 1.794 MM
(R\$ 112,8/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/>

