



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Dezembro 2025



Visão Geral

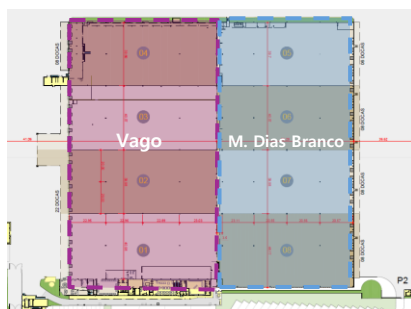
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 14 propriedades, totalizando 591 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 15%. A receita anual estabilizada¹ do Fundo ultrapassa R\$ 211 milhões, sendo 71% proveniente de ativos *last mile*² e ~23% da ABL proveniente 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 7%.

Os contratos de locação apresentam um prazo médio remanescente de 4,5 anos, dos quais 36% são classificados como contratos atípicos, proporcionando maior previsibilidade de receita. Mais de 74% 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 e sem a utilização de Renda Mínima Garantida (RMG) em qualquer um de seus imóveis.



Atividade Comercial



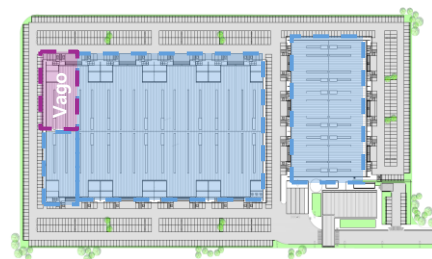
Bresco Canoas

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/out. O imóvel possui 7.629 m² de galpão e 14.084 m² de pátio (3,7% da ABL do Fundo). O Fundo possui conversas avançadas para locação total do imóvel (1,0x a área atualmente vaga).



Flex Viracopos

No imóvel Flex Viracopos, conforme Fato Relevante de dez/25, a Nu Pagamentos S.A. ("Nubank") assinou contrato para locação de 9.150m² do imóvel com início em dez/25. A locação refere-se à 27% do imóvel (1,5% da ABL do Fundo).

O Fundo possui conversas avançadas para locação do único módulo disponível de 1.560m².

Legenda:



Ocupado



Aviso Prévio



Vago

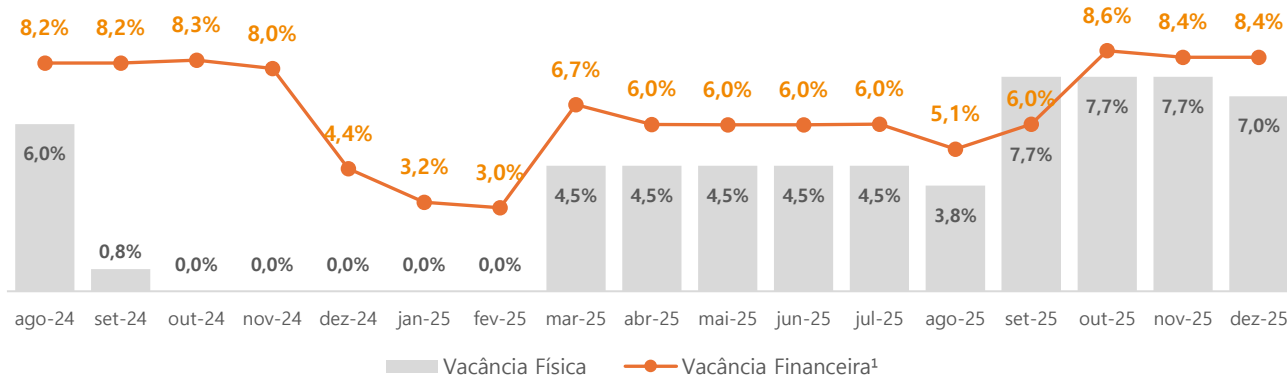
¹ Em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

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

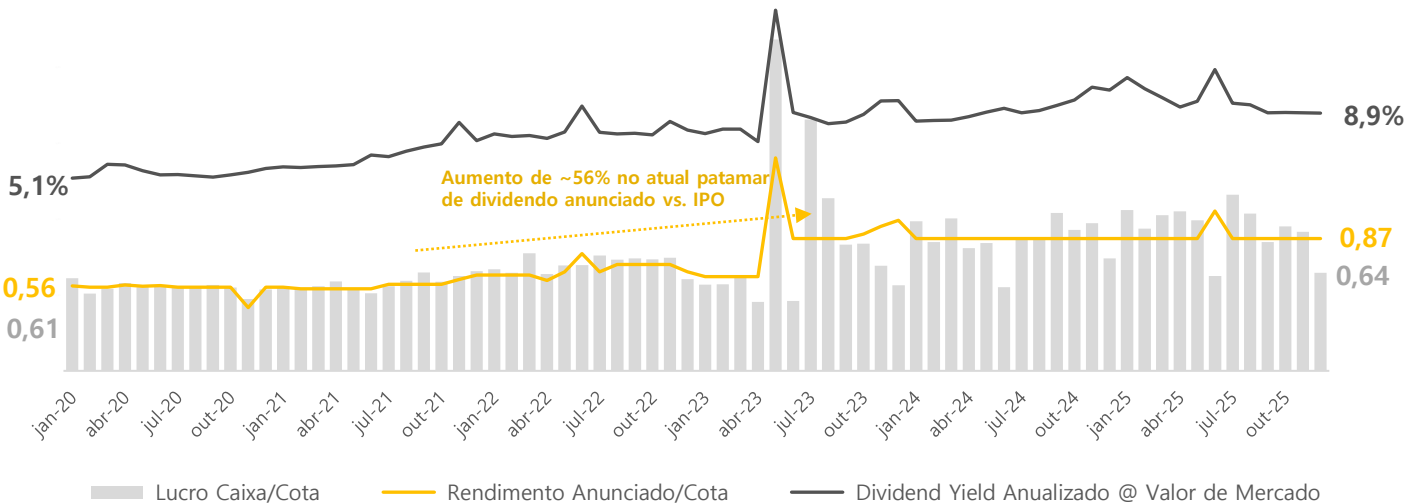
³ A propriedade de Bresco Viracopos possui 7 imóveis estabilizados (G1, Flex, Azul, E1, E2, Hotel Ramada e Mall).

⁴ Rendimento Anualizado anunciado em dez/25 com base no fechamento da cota de 30/12/2025.

Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Out/25	Nov/25	Dez/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	0,7%	1,0%	1,6%	27,8%	91,2%
Rentabilidade Total IFIX	0,1%	1,9%	3,1%	21,1%	29,5%

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

3,1%

Representação no IFIX

100%

Presença em Pregões

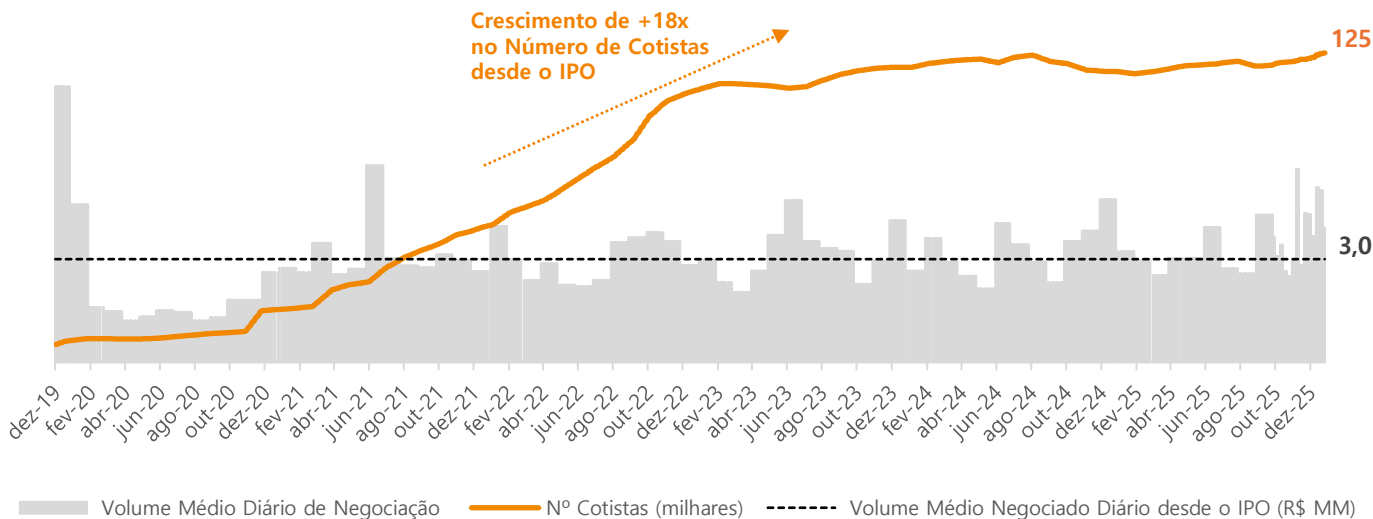
125mil

Cotistas

R\$ 4,4 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 4,1% das cotas no mês)



Perfil do Investidor

Pessoas Físicas

60%

Originais¹

28%

Institucionais

12%

Balço Patrimonial do Fundo²

Dez/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	38,4	2,1
Contas a Receber por Venda de Imóveis	87,3	4,8
Outros Valores a Receber	24,6	1,4
Imobilizado	2.323,9	129,0
Total do Ativo	2.474,2	137,3
Rendimentos a Distribuir	15,7	0,9
Obrigações por Securitização	261,7	14,5
Obrigações por Aquisição de Imóveis	94,3	5,2
Outros Valores a Pagar	4,9	0,3
Patrimônio Líquido	2.097,6	116,4
Total do Passivo	2.474,2	137,3

Cessão de Direitos Creditórios³ (LTV: 11,8%)

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\$ 21,8

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\$ 239,9

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

² Propriedades de Bresco Viracopos (dissolução em 02/01/26) e Bresco Simões Filho estão em estruturas 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.

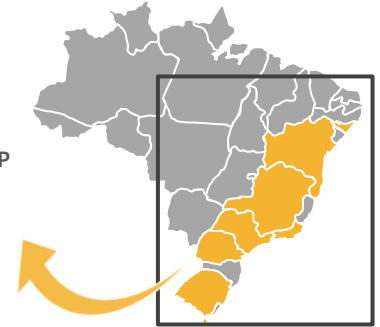
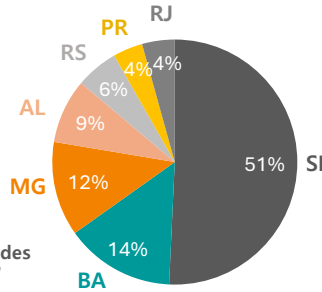
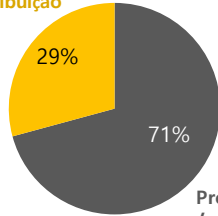
Portfólio Imobiliário

Destaques Operacionais

Localização (% ABL)

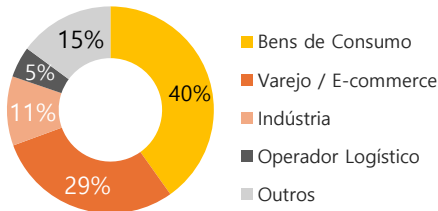
~ **23%**
da Área Bruta Locável do fundo
proveniente do raio até 25km da
cidade de São Paulo

Centros de
Distribuição

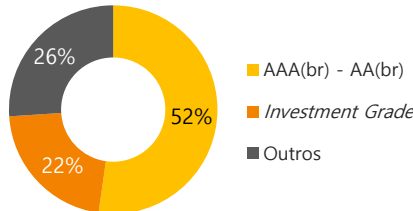


Composição da Receita de Locação²

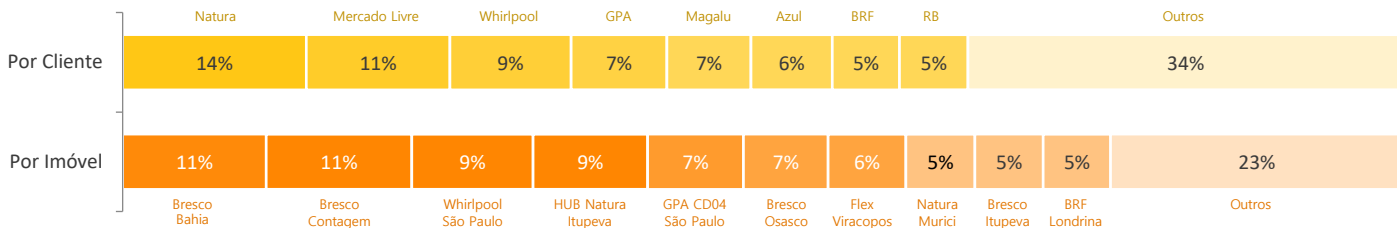
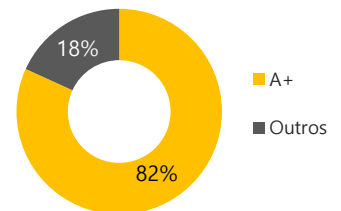
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



Perfil dos Contratos de Locação

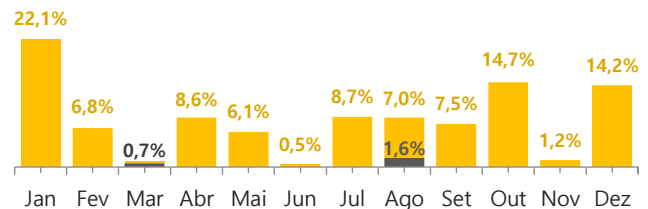
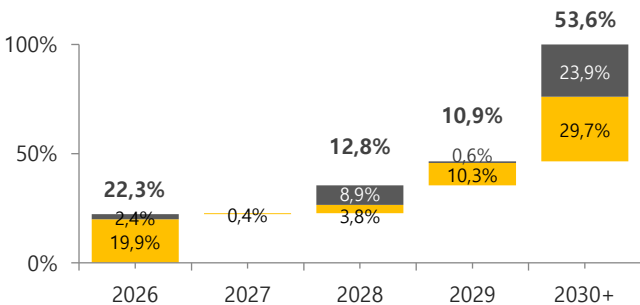
Tipologia e Vencimento dos Contratos

■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste⁴

■ IPCA ■ 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	3,2 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	6,1 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	8,8 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	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

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 ¹	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	6,0 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	2,9 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	3,9 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	0,1 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298

Locatário: 

¹ Conforme Fato Relevante de nov/25, a Reckitt celebrou o contrato de locação da totalidade do imóvel com início em dez/25, mediante a desocupação da área pela WestRock. 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	6,8 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	4,7 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	0,3 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

Locatário: 



Bresco Simões Filho – 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	1,9 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	10.000 m ²	Endereço	Via de Acesso II da BR 324

Locatário:     

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	10,4 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	2,2%	Capac. do Piso	Multi
Tipo de Contrato	Multi	Docas	Multi
Prazo Remanescente	4,2 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 1,4 ano

Locatários:

Flex Viracopos
ABL 34,0 m² Vacância 4,6%
Prazo Remanescente 4,0 anos

Locatários:

Azul Viracopos
ABL 6,7 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 7,4 anos

Locatário:

E1 Viracopos
ABL 6,6 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 4,7 anos

Locatário:

E2 Viracopos
ABL 6,2 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 8,4 anos

Locatário:

Hotel Ramada Viracopos
ABL 7,0 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 0,8 ano

Locatário:

Mall Viracopos
ABL 2,7 m² Vacância 20,2%
Prazo Remanescente 2,7 anos

Locatários:

Eventos

Fato Relevante – 6ª emissão de cotas

Em 02 de dezembro de 2025, o Fundo aprovou, por meio de ato único do Administrador a 6ª emissão de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis a Oferta.

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

Fato Relevante – Contrato de Locação Nubank - Imóvel Bresco Viracopos

O Fundo comunica que a Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Bres Viracopos", subsidiária do Fundo, superou as condições resolutivas do Contrato de Locação do IMÓVEL BRESCO VIRACOPOS ("Imóvel"), celebrado com a NU PAGAMENTOS S.A. – INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTOS ("NU PAGAMENTOS") para uma área de 9.150m², reduzindo a vacância física do Imóvel de 11,3% para 0,8%

O Contrato terá vigência de 5 (cinco) anos e o aluguel mensal representará, aproximadamente, R\$ 0,014/cota do Fundo. A SPE e, indiretamente o Imóvel, é objeto da destinação dos recursos da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, e passou a compor os ativos imobiliários do Fundo ao final da transação em 23/12/2025, após a superação de determinadas condições precedentes.

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

Certificação Edge – Imóvel Bresco Contagem

Em 19 de dezembro de 2025, o imóvel Bresco Contagem recebeu a Certificação EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), reconhecimento internacional desenvolvido pela IFC – International Finance Corporation, membro do Grupo Banco Mundial, que atesta elevados padrões de eficiência e sustentabilidade em edificações.

Eventos subsequentes

Fato Relevante – Aditivo do Contrato de locação Olist – Imóvel Bresco Osasco

O Fundo celebrou, com a PAX TECNOLOGIA LTDA ("Olist"), o Segundo Aditivo do Contrato de Locação do IMÓVEL BRESCO OSASCO ("Imóvel"), nas condições: (i) O prazo do contrato de locação do Imóvel, cujo término estava previsto para 1º de junho de 2026, foi prorrogado por mais 60 (sessenta) meses, com início em 1º de junho de 2026 e término em 1º de junho de 2031; (ii) valor atual do aluguel será mantido até dezembro de 2026. Após, o aluguel terá um aumento de 27,0% (vinte e sete por cento) em relação ao aluguel anterior; e (iii) Em caso de rescisão antecipada, será devida uma indenização equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel atualizado pelo IPCA/IBGE desde o seu último reajuste até a data de pagamento, proporcional ao prazo remanescente do prazo da locação, acrescida do valor da carência reajustada até a data de restituição e do desconto atualizado pelo IPCA/IBGE até a data efetiva de pagamento.

O contrato de locação da Olist representa 0,9% da ABL total do Fundo. Com esta prorrogação, o Imóvel mantém zero vacância física

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

Histórico

(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](#).

(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\$ 2.098 MM
(R\$ 116,4/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\$ 2.125 MM
(R\$ 117,9/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.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos