



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Maio 2025



Visão Geral

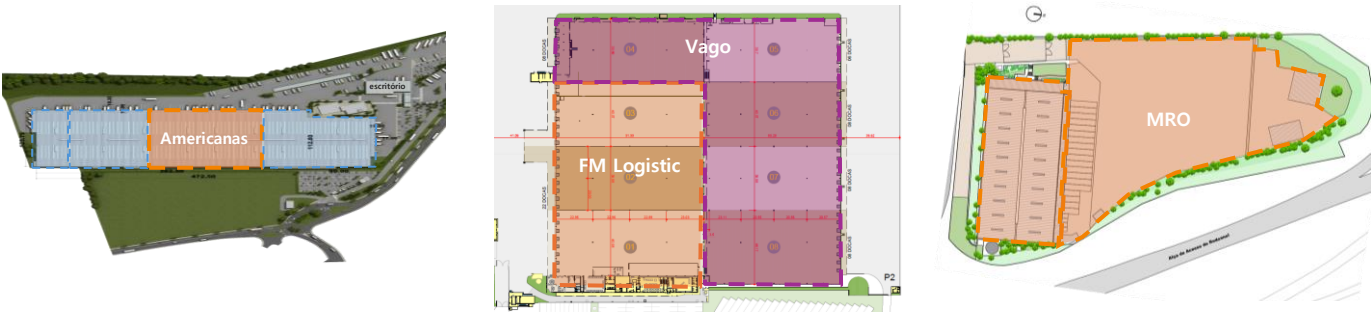
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 12 propriedades, totalizando 472 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 7%. A receita anual estabilizada¹ do Fundo ultrapassa R\$161 milhões, sendo 64% proveniente de ativos *last mile*² e 34% proveniente de ativos 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 5,0 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.



Atividade Comercial



Bresco Contagem	Bresco Canoas	Bresco Embu
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 m ² (3,4% da ABL do Fundo).	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 m ² (2,7% da ABL do Fundo).	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 m ² de galpão e 10.605 m ² de pátio (3,8% 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 m ² de ABL (2,35x a área com aviso prévio).	Adicionalmente, o imóvel possui 20.789 m ² (4,4% da ABL do Fundo) atualmente vagos. O Fundo possui negociações avançadas e conversas iniciais para cerca de 50.067 m ² de ABL (1,50x a área vaga e com aviso prévio).	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)

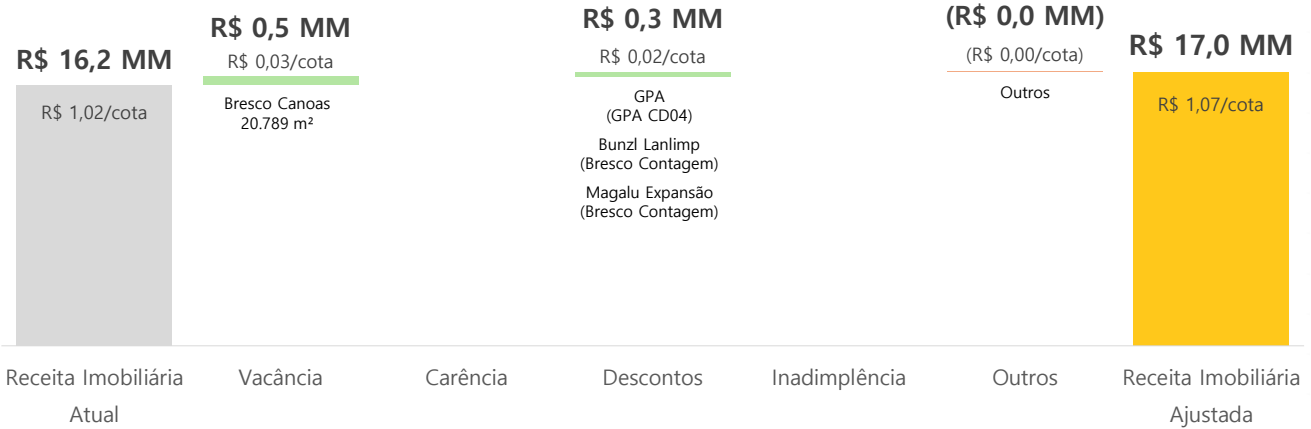
R\$ milhares (exceto quando indicado)	Mar/25	Abr/25	Mai/25	2025 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	18.250	18.544	17.740	91.155	100,0%	208.473	100,0%
Receita Imobiliária ¹	16.919	17.081	16.224	84.107	92,3%	191.990	92,1%
Receita Financeira	1.332	1.464	1.517	7.048	7,7%	16.483	7,9%
Total de Despesas	(1.970)	(1.862)	(2.002)	(10.774)	(11,8%)	(33.032)	(15,8%)
Taxa de Gestão	(1.403)	(1.491)	(1.445)	(6.949)	(7,6%)	(17.146)	(8,2%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	(7.749)	(3,7%)
Taxa de Administração ²	(59)	(61)	(60)	(292)	(0,3%)	(679)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(442)	(0,5%)	(695)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	(46)	(46)	(345)	(0,4%)	(345)	(0,2%)
Despesas com Propriedades	(365)	(67)	(264)	(1.776)	(1,9%)	(3.727)	(1,8%)
Despesas Gerais	(24)	(76)	(68)	(364)	(0,4%)	(1.221)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(120)	(121)	(120)	(606)	(0,7%)	(1.471)	(0,7%)
Lucro Caixa	16.280	16.682	15.739	80.381	88,2%	175.441	84,2%
Ajuste na Distribuição	(2.443)	(2.845)	(1.901)	(11.194)	(12,3%)	(9.391)	(4,5%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	69.187	75,9%	166.030	79,7%
% do Lucro Caixa Distribuído	85,0%	82,9%	87,9%	86,1%	-	94,6%	-
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído	21.293	24.138	26.039	-	-	-	-
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota	1,34	1,52	1,64	-	-	-	-

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

No mês de mai/25, a Receita Total do Fundo foi de R\$ 17,7 MM. A Receita Imobiliária foi impactada, pela primeira vez de forma integral, pela vacância do imóvel Bresco Canoas, o que também resultou em aumento nas Despesas com Propriedades.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,87/cota aos seus Investidores em mai/25, equivalente a um *dividend yield* de 9,6% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No semestre, o Fundo acumula uma distribuição de 86,1% do Lucro Caixa e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 26,0 MM (R\$ 1,64/cota).

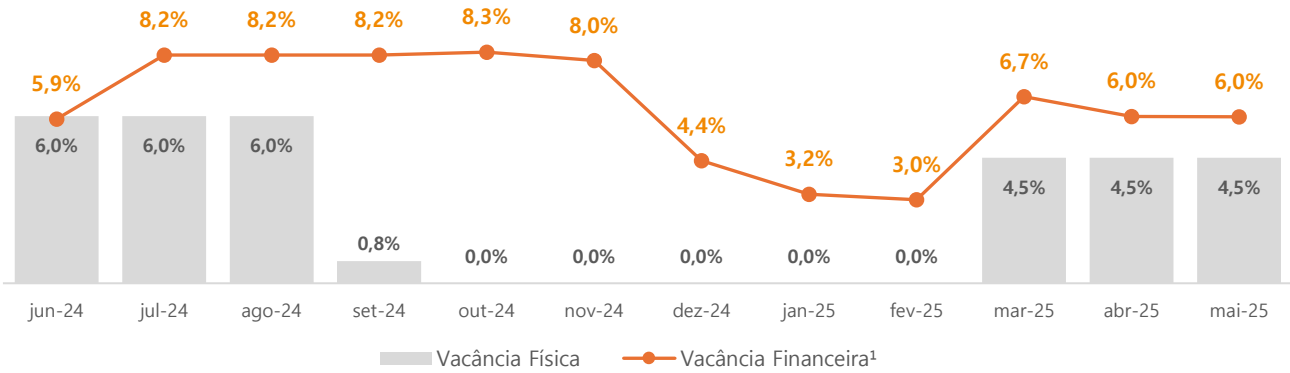
Receita Imobiliária¹ (mai/25 - critério caixa)



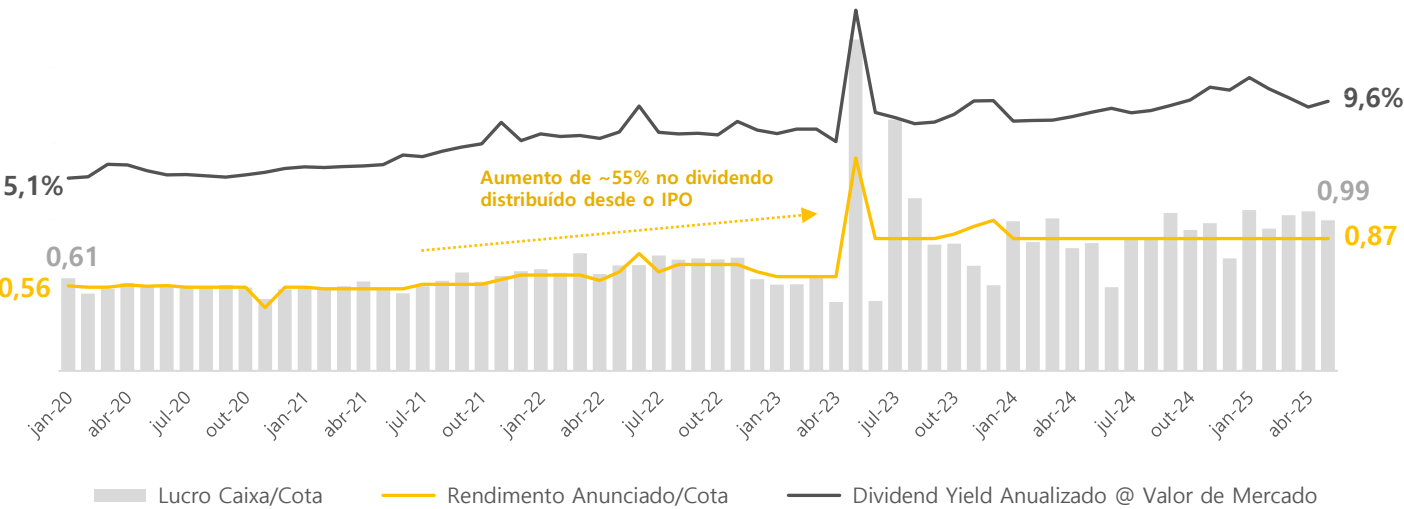
¹ Desde jul/23, a Receita Imobiliária do Fundo é impactada pelo recebimento de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões, corrigidas pelo CDI, em função do desinvestimento do imóvel Bresco São Paulo.

² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

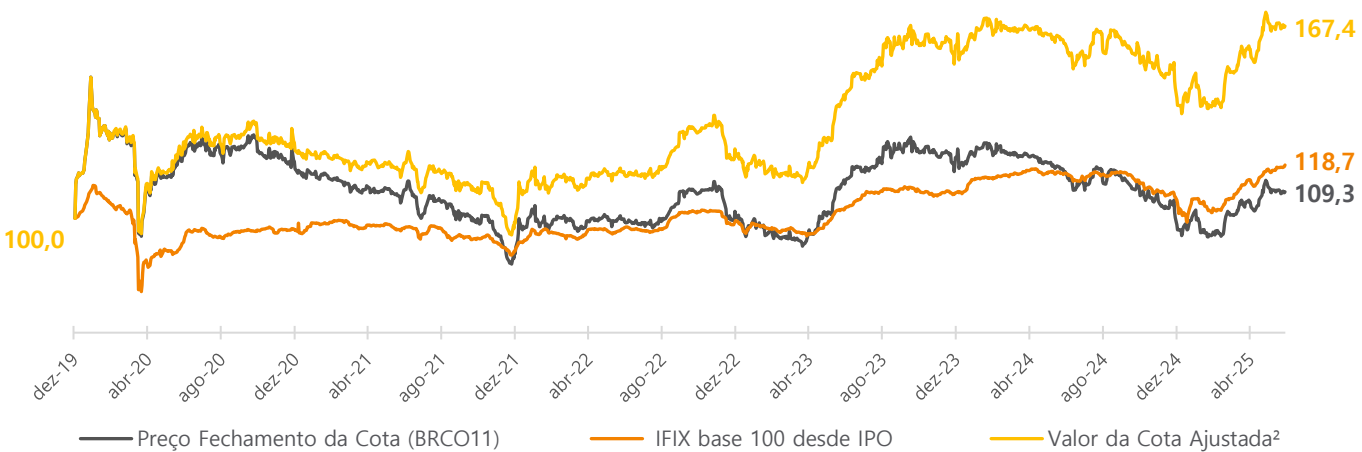
Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Mar/25	Abr/25	Mai/25	2025 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	6,1%	6,8%	(2,3%)	11,9%	67,4%
Rentabilidade Total IFIX	6,1%	3,0%	1,4%	11,1%	18,7%

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

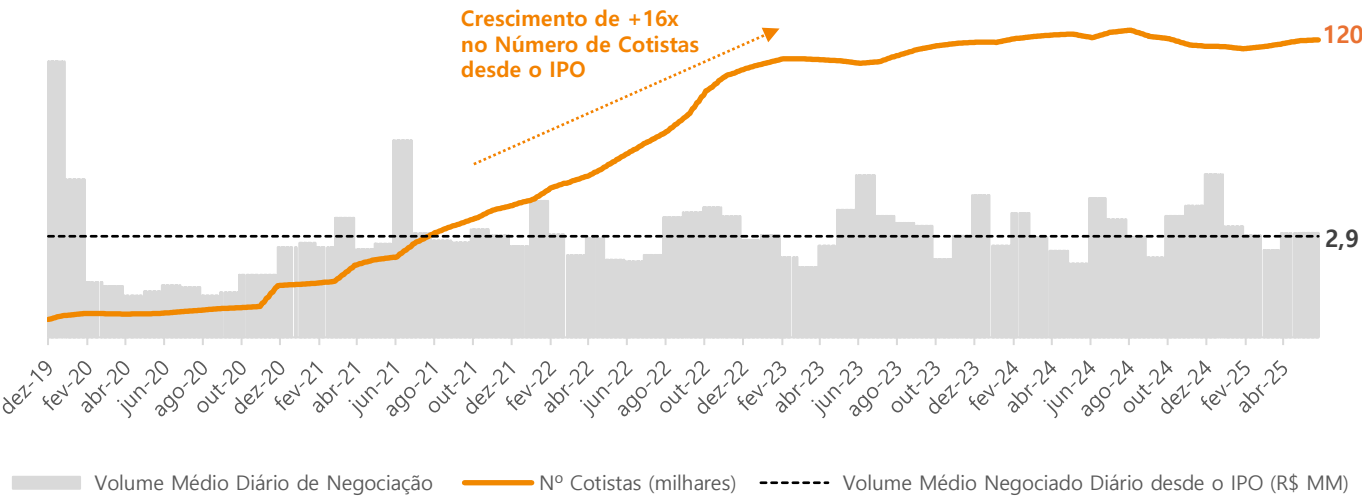
120mil

Cotistas

R\$ 3,0 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 3,6% das cotas no mês)



Perfil do Investidor

Pessoas Físicas	Originais ¹	Institucionais
63%	20%	17%

Balanço Patrimonial do Fundo

Mai/25	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	41,7	2,6
Contas a Receber por Venda de Imóveis	111,7	7,0
Outros Valores a Receber	18,4	1,2
Imobilizado	1.750,0	110,0
Total do Ativo	1.921,8	120,8
Rendimentos a Distribuir	13,8	0,9
Obrigações por Securitização	23,2	1,5
Obrigações por Aquisição de Imóveis	0,0	0,0
Outros Valores a Pagar	4,5	0,3
Patrimônio Líquido	1.880,3	118,2
Total do Passivo	1.921,8	120,8

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

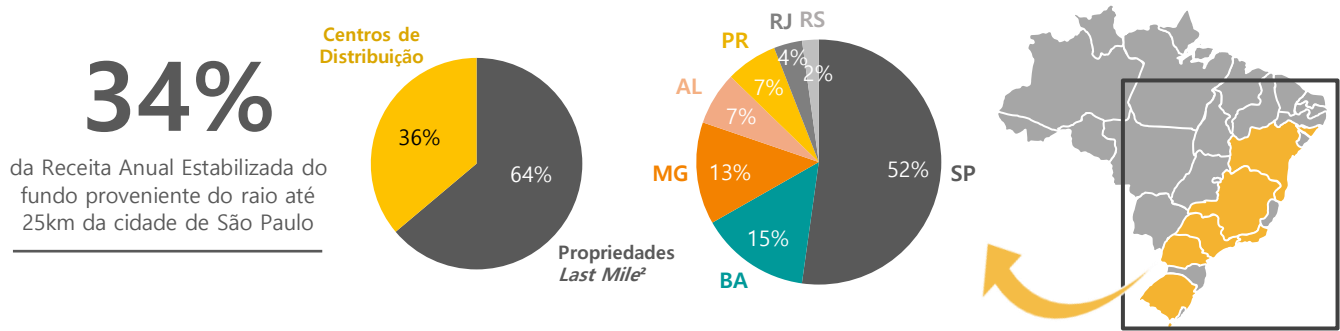
No mês de mai/25, foi realizado o pagamento da segunda parcela referente à aquisição dos imóveis Bresco Osasco e Natura Murici, no valor, de aproximadamente R\$ 138,5 milhões, que foi integralmente quitado com recursos disponíveis no caixa do Fundo.

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.

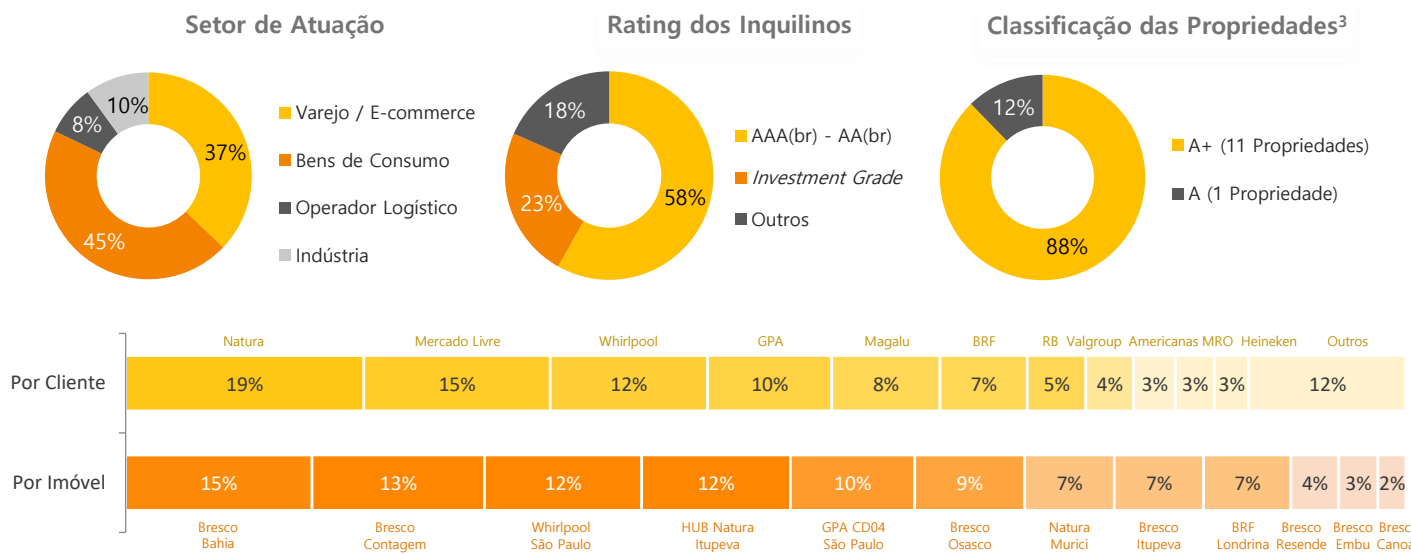
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

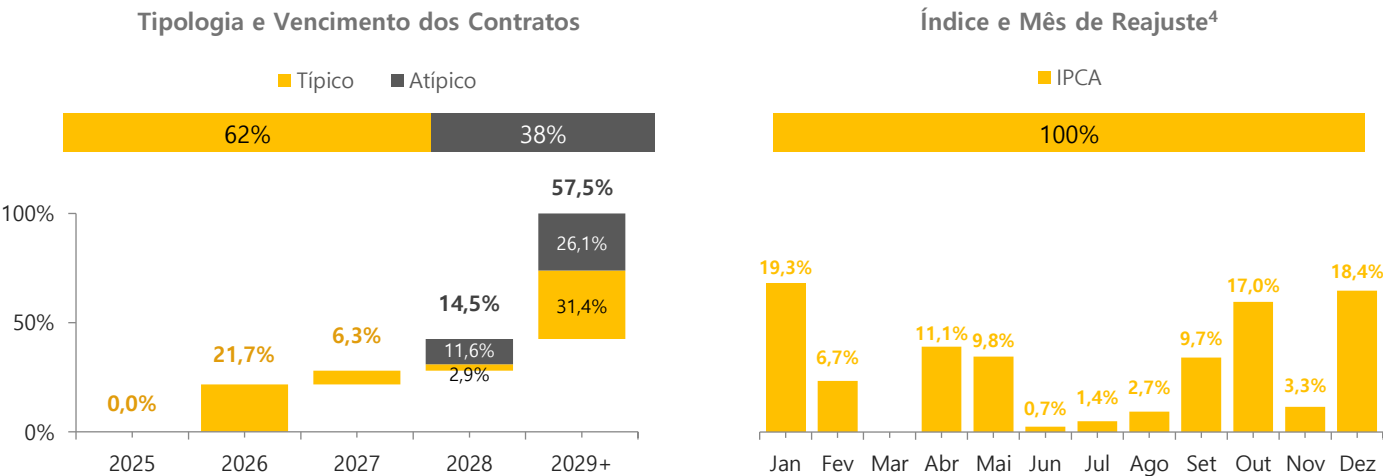
Localização



Composição da Receita de Locação



Perfil dos Contratos de Locação



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	3,9 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	6,6 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	9,4 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	1,8 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

Locatário: MRO

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	5,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

Locatários:   WestRock



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:  natura



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	3,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651

Locatários:  magazine luiza  americanas  BUNZL



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	0,6 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298

Locatário:  valgroup

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	7,4 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	0,8 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	11,0 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 Reckitt – Imóvel Bresco Itupeva

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 prazo do contrato de locação do Imóvel, cujo término estava previsto para 31 de dezembro de 2025, foi prorrogado por mais 72 (setenta e dois) meses, com início em 1º de janeiro de 2026 e término em 31 de dezembro de 2031.

(ii) Serão realizadas obras de adequação ao Imóvel, custeadas em partes iguais entre Locador e Locatária, com valor global limitado a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), bem como concedido um desconto mensal fixo de R\$ 0,50/m² (cinquenta centavos por metro quadrado), durante o período de 12 (doze) meses a contar de 1º de janeiro de 2026.

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

Histórico

(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 – Imóvel 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\$ 1.880 MM
(R\$ 118,2/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\$ 1.738 MM
(R\$ 109,3/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