



Bresco Logística FII

BRCO11



Relatório Gerencial
Junho 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\$ 218 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 7,4%.

Os contratos de locação apresentam um prazo médio remanescente de 4,7 anos, dos quais 36% são classificados como contratos atípicos, proporcionando maior previsibilidade de receita. Mais de 75% 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.

14

Propriedades³

591

Mil m² de ABL

15%

Potencial de Expansão

11,0%

Dividend Yield Anualizado⁴

+R\$ 218

Milhões de Receita
Anual Estabilizada

7,4%

Vacância
Física

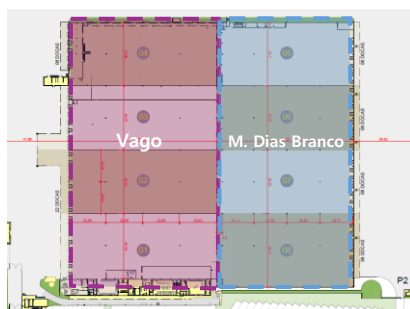
36%

De Contratos
Atípicos

4,7

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

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 31.000 m² de ABL (1,7x a área 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



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 jun/26 com base no fechamento da cota de 30/06/2026.

Demonstração de Resultados (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Abr/26	Mai/26	Jun/26	2026 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	21.695	22.311	22.022	138.806	100,0%	243.763	100,0%
Receita Imobiliária ¹	21.061	21.658	21.445	135.052	97,3%	237.120	97,3%
Receita Financeira	634	653	577	3.754	2,7%	6.643	2,7%
Total de Despesas	(4.756)	(4.693)	(9.658)	(31.669)	(22,8%)	(48.267)	(19,8%)
Taxa de Gestão	(1.772)	(1.750)	(1.718)	(10.566)	(7,6%)	(19.884)	(8,2%)
Taxa de Performance	-	-	(5.166)	(5.166)	(3,7%)	(8.486)	(3,5%)
Taxa de Administração ²	(70)	(69)	(67)	(420)	(0,3%)	(789)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	(355)	(287)	-	(642)	(0,5%)	(842)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(497)	(0,4%)	(1.308)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(721)	(640)	(656)	(3.481)	(2,5%)	(4.689)	(1,9%)
Despesas Gerais	(90)	(264)	(359)	(1.188)	(0,9%)	(1.775)	(0,7%)
Despesas Financeiras	(1.749)	(1.683)	(1.692)	(9.709)	(7,0%)	(10.494)	(4,3%)
Lucro Caixa	16.939	17.619	12.364	107.137	77,2%	195.496	80,2%
Ajuste na Distribuição	181	(498)	6.558	(5.136)	(3,7%)	(8.920)	(3,7%)
Rendimento Anunciado	17.120	17.120	18.922	102.001	73,5%	186.576	76,5%
% do Lucro Caixa Distribuído	101,0%	97,1%	153,0%	95,2%		95,4%	
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído	35.165	35.671	29.106	-		-	
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota	1,95	1,98	1,62	-		-	

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

Em jun/26, a Receita Total do Fundo foi de R\$ 22,0 MM. A Receita Imobiliária registrou redução de R\$ 0,2 MM, em decorrência do aluguel variável do Ramada Viracopos. As Despesas com Propriedades decorrem, substancialmente, da vacância dos imóveis Bresco Canoas e Bresco Resende, bem como da despesa de IPTU do imóvel Bresco Viracopos. Já as Despesas Financeiras referem-se aos juros do financiamento contraído para a aquisição das propriedades Bresco Viracopos e Bresco Simões Filho.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,05/cota aos seus Investidores em jun/26, equivalente a um *dividend yield* de 11,0% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No mês, o Fundo distribuiu 153,0% do Lucro Caixa (95,2% no 1S26) e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R\$ 29,1MM (R\$ 1,62/cota).

Receita Imobiliária¹ (jun/26 - critério caixa)

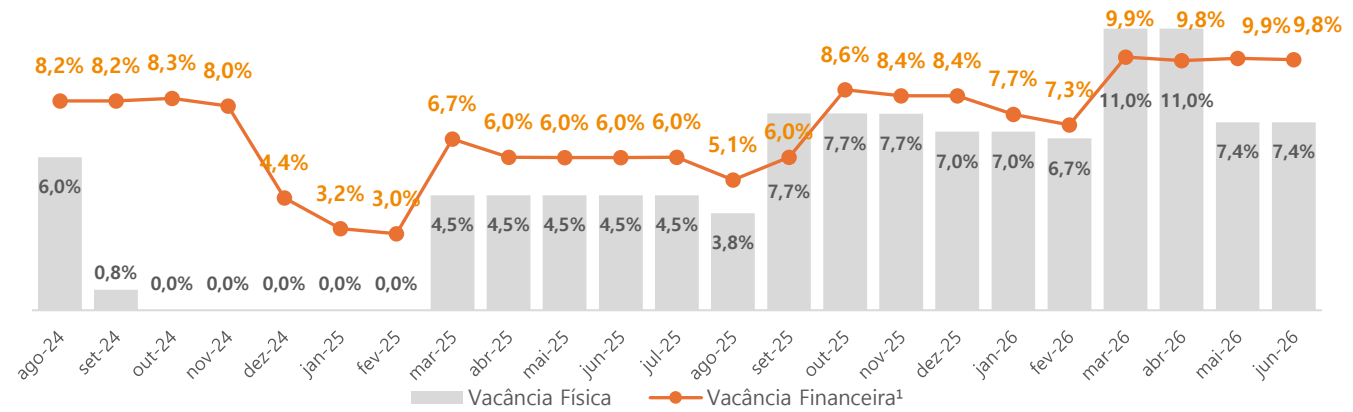
R\$ 21,4 MM	R\$ 0,9 MM	R\$ 0,5 MM	R\$ 0,3 MM			R\$ 23,0 MM
R\$ 1,19/cota	R\$ 0,05/cota	R\$ 0,03/cota	R\$ 0,02/cota	-R\$ 0,2 MM		R\$ 1,28/cota
	Bresco Canoas 17.724 m²	Nu Pagamentos (Flex Viracopos)	M. Dias Branco (Bresco Canoas)	-R\$ 0,01/cota		
	Mall Viracopos 359m²	Expresso 3300 (Bresco Embu)	GPA (GPA CD04)	Renda Mínima Garantida		
	Bresco Resende 25.488 m²		Bunzl Lanlimp (Bresco Contagem)			
			V4 Company (E2 Viracopos)			
			Zeiss (Flex Viracopos)			
			BNRV (Bresco Simões Filho)			
Receita Imobiliária Atual	Vacância	Carência	Descontos	Inadimplência	Outros	Receita Imobiliária Ajustada

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.

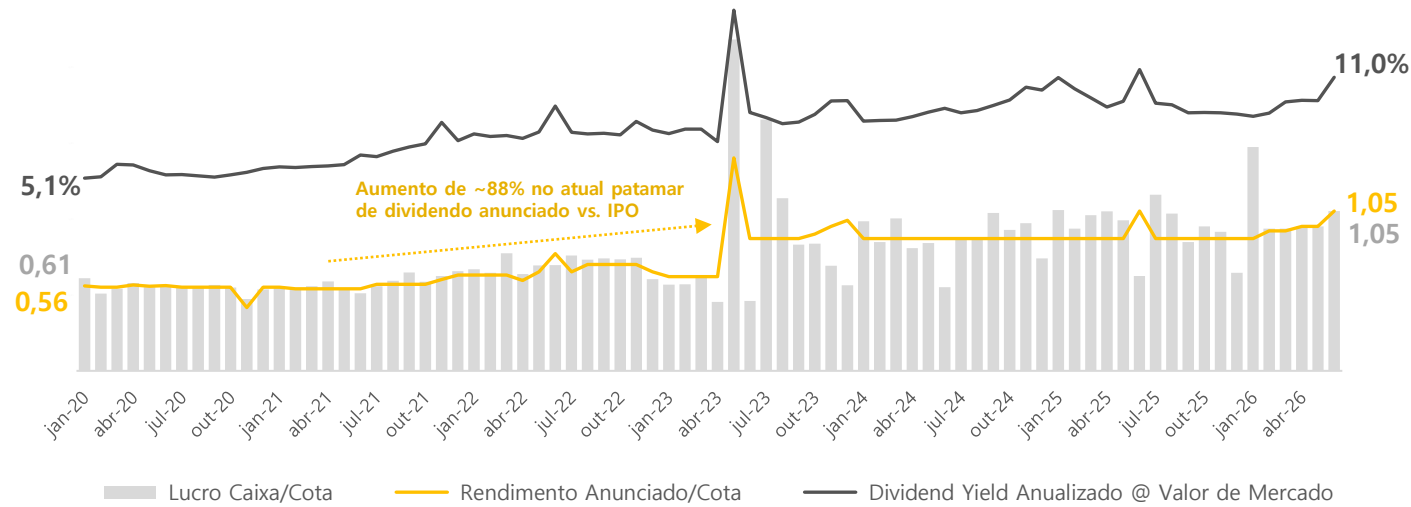
² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

3

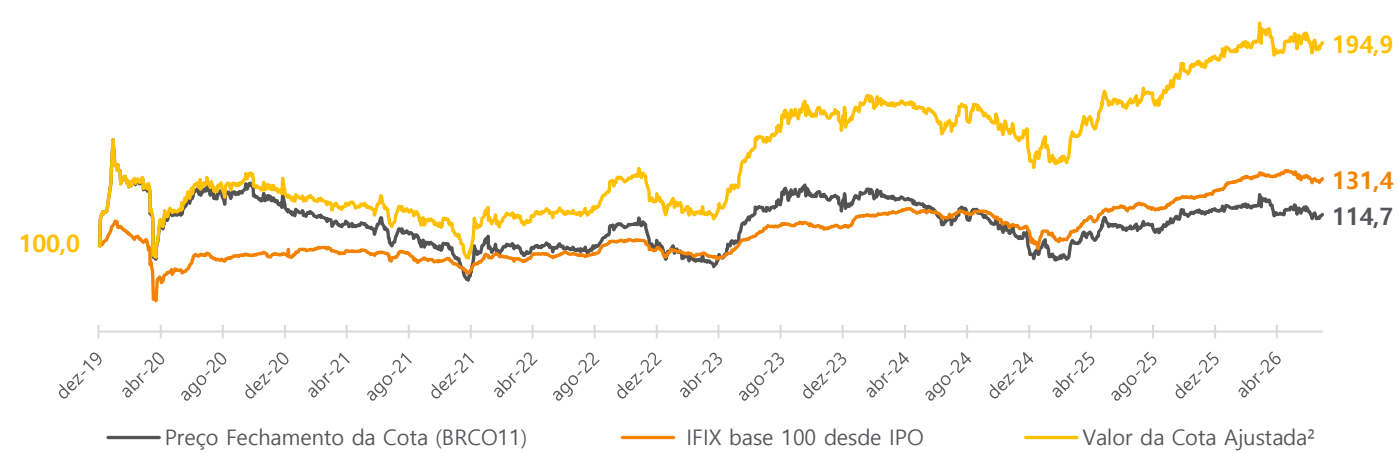
Taxa de Vacância



Resultado e Dividend Yield Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Abr/26	Mai/26	Jun/26	2026 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	3,0%	1,0%	-2,3%	2,3%	94,9%
Rentabilidade Total IFIX	1,5%	-1,3%	-1,2%	1,5%	31,4%

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

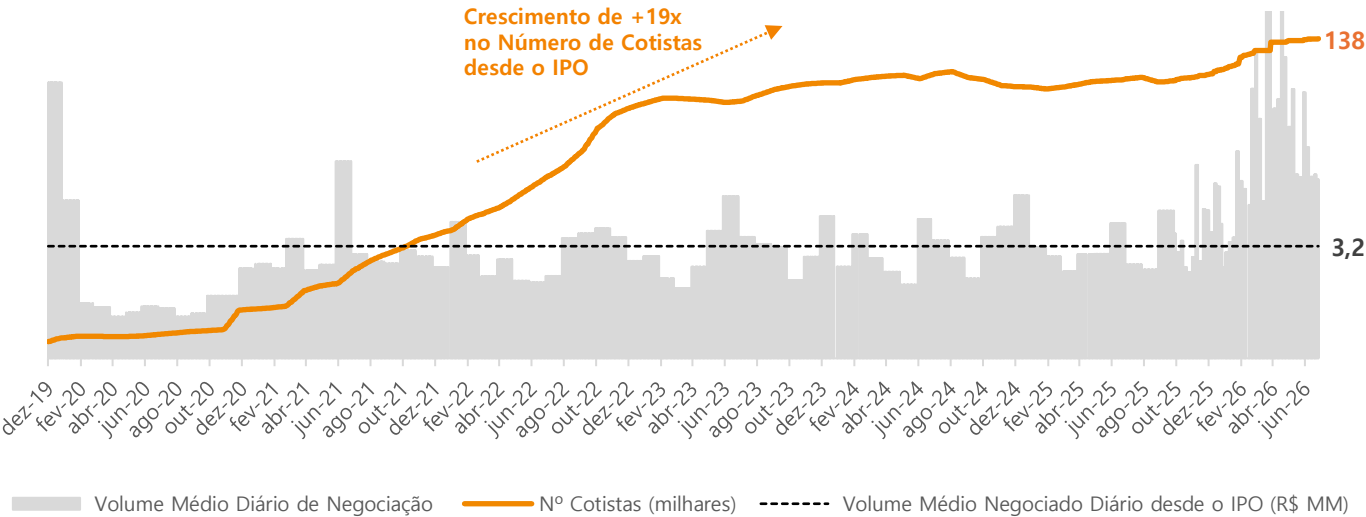
138mil

Cotistas

R\$ 5,9 Milhões/dia

Volume Médio
Negociado no mês

(Giro de 6,0% das cotas no mês)



Perfil do Investidor

Pessoas Físicas	Originais ¹	Institucionais
67%	21%	12%

Balanço Patrimonial do Fundo

Jun/26	R\$ milhões	R\$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	67,9	3,8
Contas a Receber por Venda de Imóveis	62,2	3,5
Outros Valores a Receber	130,5	7,2
Imobilizado	2.304,9	127,9
Total do Ativo	2.565,6	142,4
Rendimentos a Distribuir	18,9	1,1
Obrigações por Securitização	277,9	15,4
Obrigações por Aquisição de Imóveis	93,3	5,2
Outros Valores a Pagar	102,0	5,7
Patrimônio Líquido	2.073,4	115,1
Total do Passivo	2.565,6	142,4

Cessão de Direitos Creditórios²
(LTV: 12,1%)

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\$ 21,5

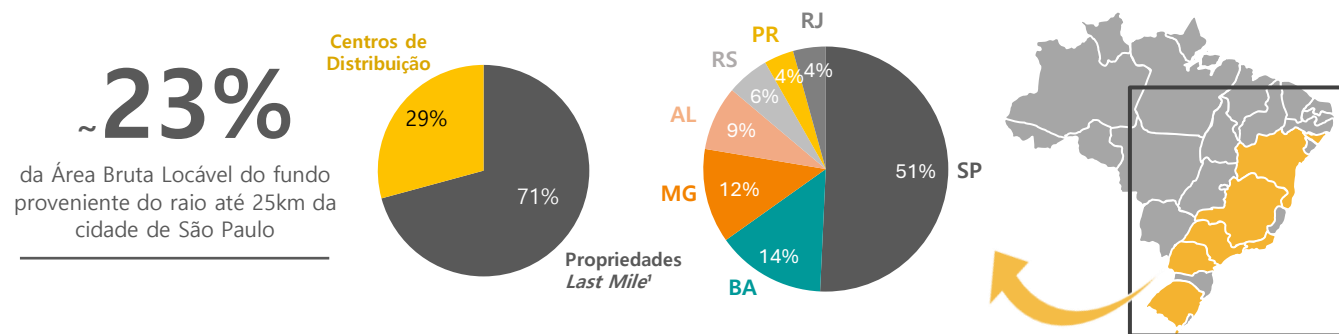
Valor contrato: R\$ 247,2
Taxa: IPCA + 8,1% a.a.
Pagamentos: Juros mensal (sem carência)
Prazo: 60 meses (início em dez/25 – término dez/30)
Lastro: contrato de compra e venda dos investimentos Bresco Viracopos e Bresco Simões Filho
Garantia: Alienação fiduciária imóvel Bresco Viracopos
Saldo: R\$ 256,4

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

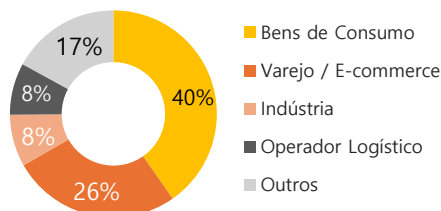
Destaques Operacionais

Localização (% ABL)

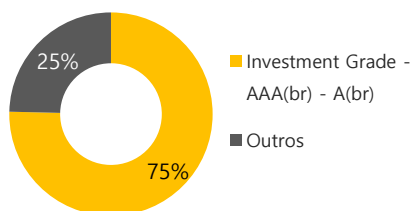


Composição da Receita de Locação²

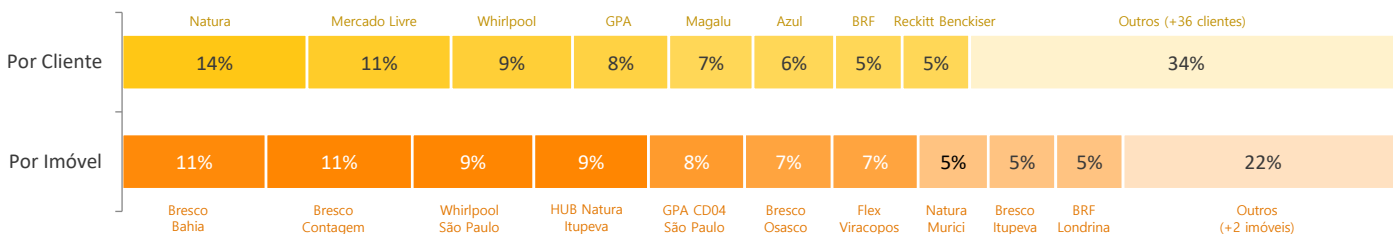
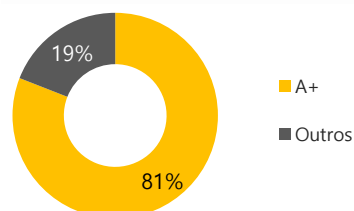
Setor de Atuação



Raiting dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



Perfil dos Contratos de Locação²

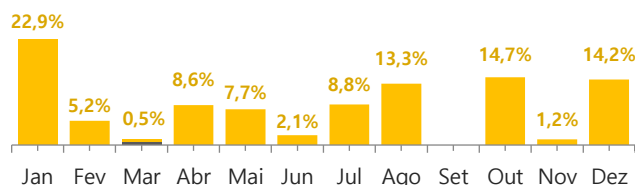
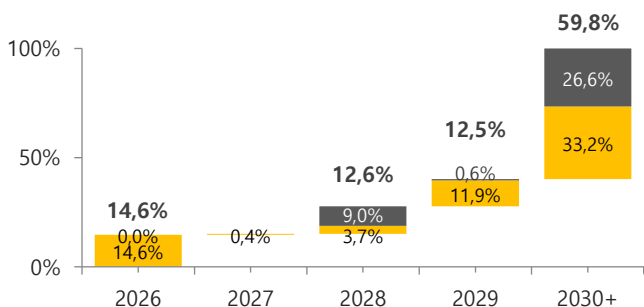
Tipologia e Vencimento dos Contratos

■ 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	3,5 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	5,6 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	8,3 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	2,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

Locatário: EXPRESSO 3300
ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA

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

Locatário:  **reckitt**



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	2,4 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651

Locatários:  **magazineluiza**  **Correios**  **BUNZL**  **VINCI**



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	6,3 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	4,2 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	5,8 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 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	34
Prazo Remanescente	12,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário:  natura



Bresco Viracopos – Campinas/SP

ABL	88.366 m²	Pé Direito	Multi
Vacância	0,4%	Capac. do Piso	Multi
Tipo de Contrato	Multi	Docas	Multi
Prazo Remanescente	4,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	90.690 m²	Endereço	Rua Sergio Fernandes Borges Soares, 1.000

Composição
Bresco Viracopos



G1 Viracopos
ABL 25,3 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 0,9 ano

Locatários:
 



Flex Viracopos
ABL 34,0 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 3,6 anos

Locatários:
     
   



Azul Viracopos
ABL 6,7 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 6,9 anos

Locatário:




E1 Viracopos
ABL 6,6 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 4,3 anos

Locatário:




E2 Viracopos
ABL 6,2 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 7,9 anos

Locatário:




Hotel Ramada Viracopos
ABL 7,0 m² Vacância 0%
Prazo Remanescente 5,4 anos

Locatário:
 **RAMADA.**
CAMPINAS AEROPORTO DE VIRACOPOS



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

Locatários:
  
  

Histórico

(Mai/26) - Fato Relevante – Contrato de locação Expresso 3300 – Imóvel Bresco Embu

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

(Abr/26) Fato Relevante – Aditivo do Contrato de locação Pague Menos – Imóvel Bresco Simões Filho

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

(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\$ 2.073 MM
(R\$ 115,1/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\$ 2.066 MM
(R\$ 114,6/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