Bresco Logística FII

BRCO11

Relatório Gerencial
Setembro 2026

BRESCO
LOGÍSTICA FII

Bresco Logística FII

Setembro 2026

Visão Geral

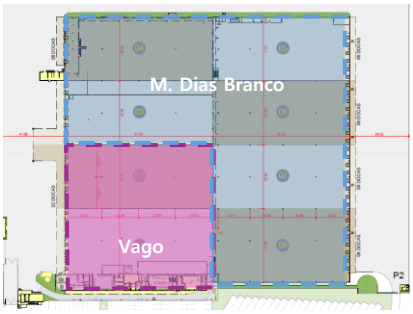
O Bresco Logística FII possui um portfólio composto por 14 propriedades, totalizando 591 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com potencial de expansão de até 15%. A receita anual estabilizada[1] contratada do Fundo ultrapassa R$ 229 milhões, sendo 71% proveniente de ativos *last mile*[2] e ~23% da ABL 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 1,6%.

Os contratos de locação apresentam um prazo médio remanescente de 4,4 anos, dos quais 35% são classificados como contratos atípicos, proporcionando maior previsibilidade de receita. Mais de 76% dos inquilinos possuem natureza de grau de investimento, 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	**591**	**15%**	**9,8%**
Propriedades[3]	Mil m² de ABL	Potencial de Expansão	*Dividend Yield* Anualizado[4]
+R$229	**1,6%**	**35%**	**4,4**
Milhões de Receita Anual Estabilizada	Vacância Física	De Contratos Atípicos	Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

Atividade Comercial



Bresco Canoas

O imóvel Bresco Canoas possui 33.278 m² de ABL e 9.044 m² (1,5% da ABL do Fundo) atualmente vagos.

O Fundo possui conversas iniciais para cerca de 27.000 m² de ABL (3,0x a área 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 set/26 com base no fechamento da cota de 30/09/2026.
/

Bresco Logística FII

Setembro 2026

Demonstração de Resultados (critério caixa)

R$ milhares (exceto quando indicado)	Jul/26	Ago/26	Set/26	2026 Acumulado	% Receita	12 Meses Acumulado	% Receita
Total de Receitas	**22.164**	**22.830**	**23.250**	**207.049**	**100,0%**	**257.001**	**100,0%**
Receita Imobiliária[1]	21.454	22.133	22.551	201.190	97,2%	249.664	97,1%
Receita Financeira	710	697	699	5.859	2,8%	7.337	2,9%
Total de Despesas	**(4.663)**	**(4.748)**	**(4.429)**	**(45.509)**	**(22,0%)**	**(55.137)**	**(21,5%)**
Taxa de Gestão	(1.724)	(1.699)	(1.674)	(15.662)	(7,6%)	(20.520)	(8,0%)
Taxa de Performance	-	-	-	(5.166)	(2,5%)	(8.486)	(3,3%)
Taxa de Administração[2]	(68)	(67)	(67)	(623)	(0,3%)	(811)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	(156)	-	-	(798)	(0,4%)	(798)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	(205)	(555)	(1.257)	(0,6%)	(1.257)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(683)	(461)	(267)	(4.892)	(2,4%)	(5.356)	(2,1%)
Despesas Gerais	(170)	(375)	(165)	(1.897)	(0,9%)	(2.349)	(0,9%)
Despesas Financeiras	(1.862)	(1.941)	(1.701)	(15.214)	(7,3%)	(15.560)	(6,1%)
Lucro Caixa	**17.501**	**18.082**	**18.821**	**161.540**	**78,0%**	**201.864**	**78,5%**
Ajuste na Distribuição	(1.102)	(1.683)	(2.422)	(10.341)	(5,0%)	(7.312)	(2,8%)
Rendimento Anunciado	**16.399**	**16.399**	**16.399**	**151.199**	**73,0%**	**194.552**	**75,7%**
Rendimento Anunciado/Cota	0,91	0,91	0,91	0,93[3]		0,92[3]	
% do Lucro Caixa Distribuído	93,7%	90,7%	87,1%	93,6%		96,4%	
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído	*30.208*	*31.891*	*34.313*	-		-	
Lucro Caixa Acumulado não Distribuído/Cota	*1,68*	*1,77*	*1,90*	-		-	

Comentários - Demonstração de Resultados (critério caixa)

Em set/26, a Receita Total do Fundo foi de R$ 23,3 MM. A Receita Imobiliária registrou aumento de R$ 0,4 MM, em decorrência do aluguel variável do Hotel Ramada Viracopos de R$ 0,1 MM e recebimento de novo aluguel do Bresco Resende de R$ 0,3 MM (pro rata temporis). Despesas com Propriedades por conta das vacâncias dos imóveis Bresco Canoas e do Mall Viracopos, bem como da despesa de IPTU do imóvel Bresco Viracopos. 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$ 0,91/cota aos seus Investidores em set/26, equivalente a um dividend yield de 9,8% a.a. com base na cota de fechamento do mês. No mês, o Fundo distribuiu 87,1% do Lucro Caixa (90,4% no acumulado para o semestre) e possui historicamente um Lucro Caixa Acumulado não Distribuído de R$ 34,3 MM (R$ 1,90/cota).

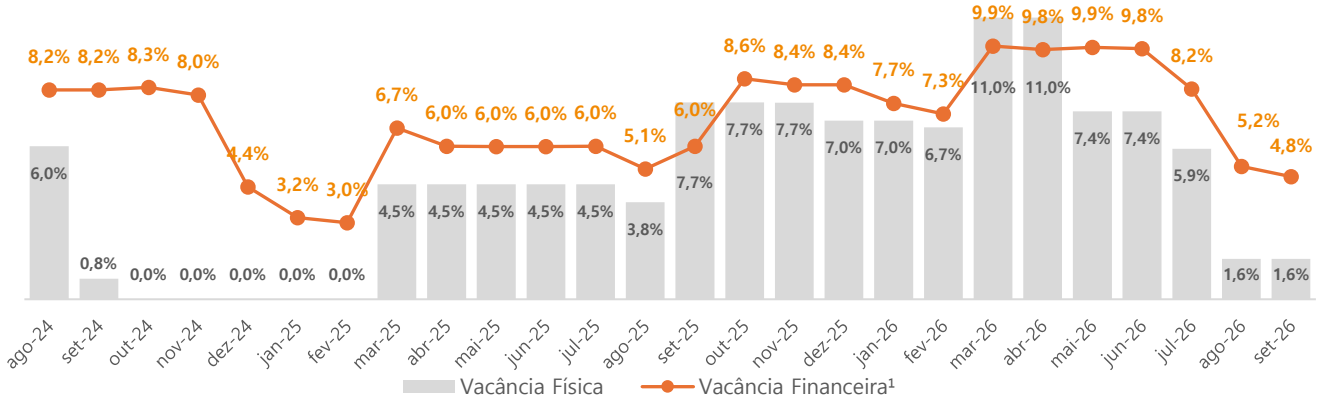
Receita Imobiliária[1] (set/26 - critério caixa)

[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.
[3] Média Mensal.

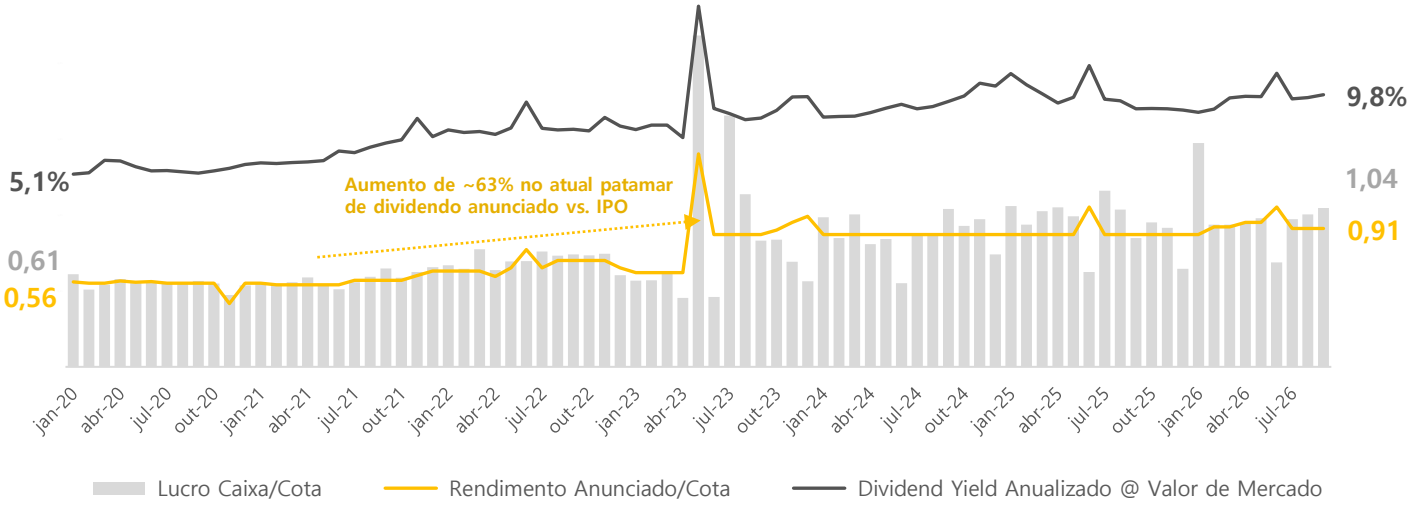
Bresco Logística FII

Setembro 2026

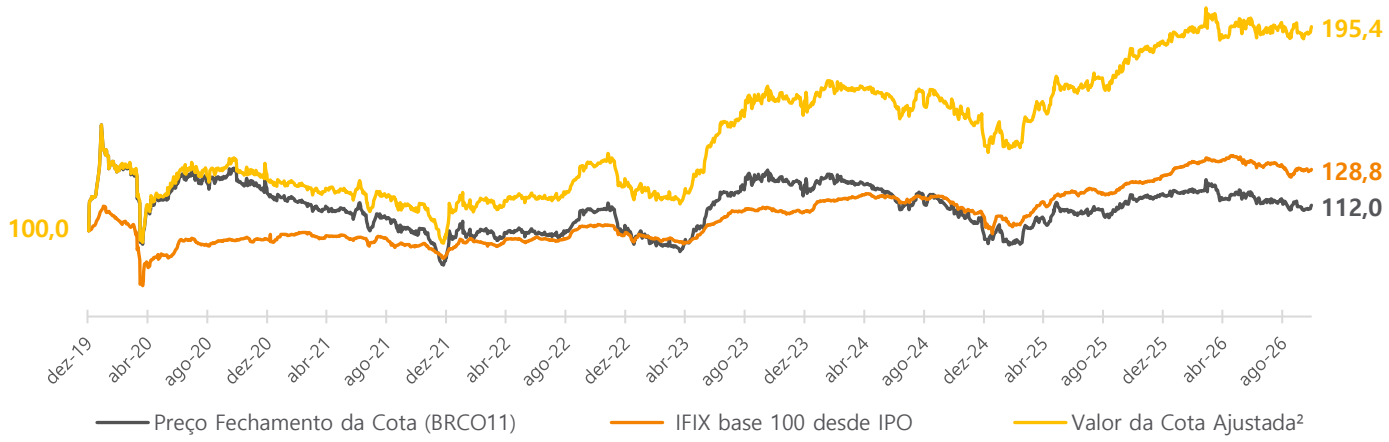
Taxa de Vacância



Resultado e *Dividend Yield* Anualizado



Rentabilidade Histórica



%	Jul/26	Ago/26	Set/26	2026 Acumulado	Desde o IPO
Rentabilidade Total BRCO11	1,2%	-0,1%	-0,9%	2,6%	95,4%
Rentabilidade Total IFIX	-0,3%	-1,5%	-0,2%	-0,5%	28,8%

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.

Bresco Logística FII

Setembro 2026

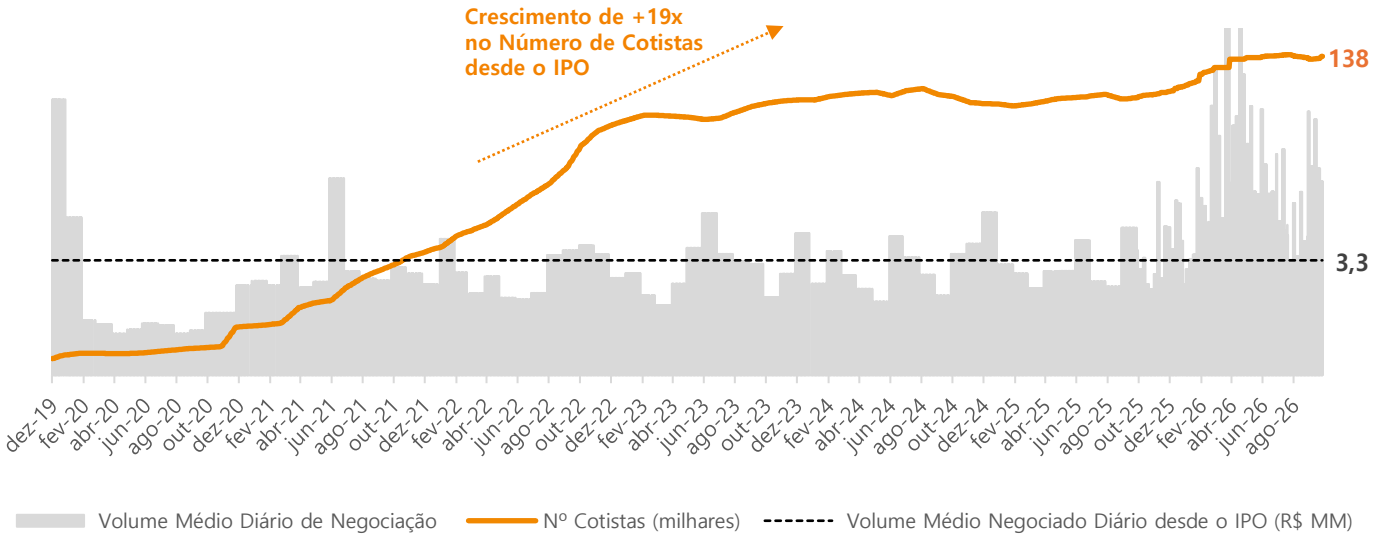
Liquidez e Investidores

1,3%
Representação no IFIX

100%
Presença em Pregões

138mil
Cotistas

R$ 6,6 Milhões/dia
Volume Médio Negociado no mês
(Giro de 6,9% das cotas no mês)



Perfil do Investidor

Pessoas Físicas	Originais[1]	Institucionais
70%	19%	11%

Balanço Patrimonial do Fundo

Set/26	R$ milhões	R$ /cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	78,0	4,3
Contas a Receber por Venda de Imóveis	48,3	2,7
Outros Valores a Receber	126,8	7,0
Imobilizado	2.304,5	127,9
Total do Ativo	**2.557,6**	**141,9**
Rendimentos a Distribuir	16,4	0,9
Obrigações por Securitização	278,2	15,4
Obrigações por Aquisição de Imóveis	93,3	5,2
Outros Valores a Pagar	102,6	5,7
Patrimônio Líquido	2.067,1	114,7
Total do Passivo	**2.557,6**	**141,9**

Cessão de Direitos Creditórios[2]

(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$ 20,9

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$ 257,3

[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.

Bresco Logística FII

Setembro 2026

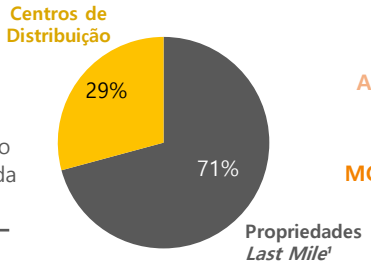
Portfólio Imobiliário

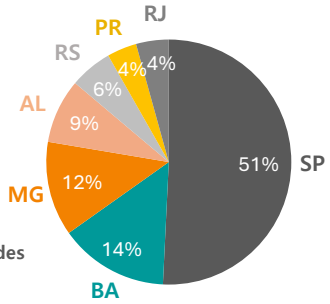
Destaques Operacionais

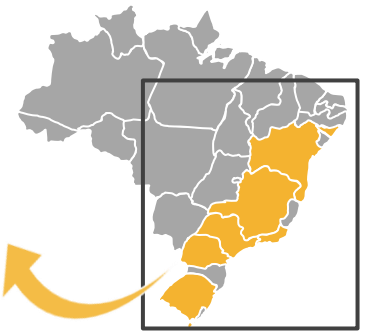
Localização (% ABL)

~23%

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

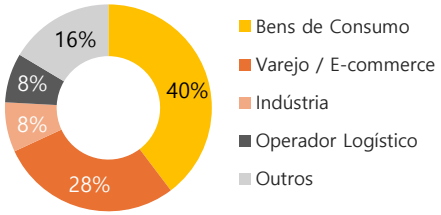




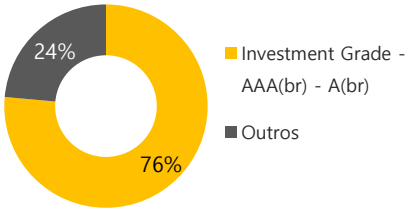


Composição da Receita de Locação[2]

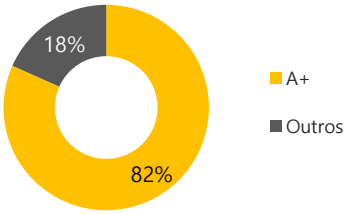
Setor de Atuação

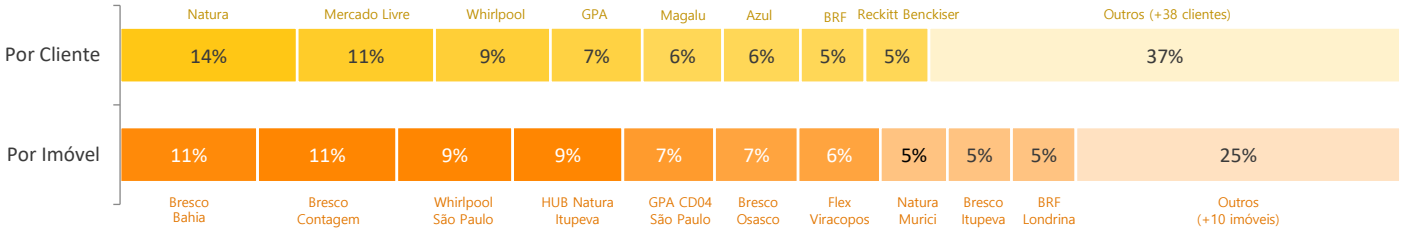


Rating dos Inquilinos



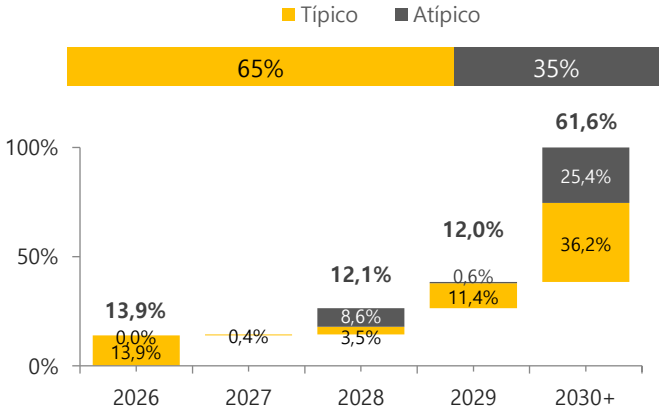
Classificação das Propriedades[3]



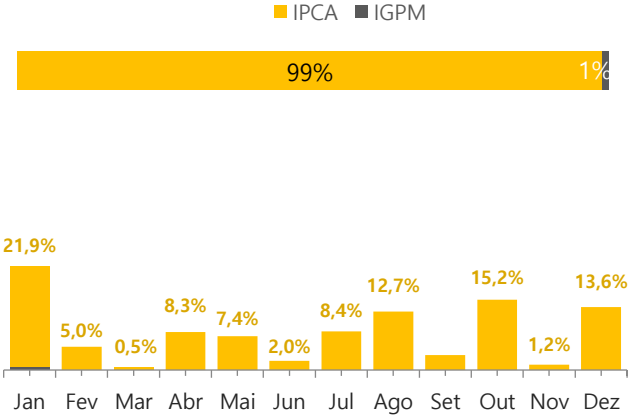


Perfil dos Contratos de Locação[2]

Tipologia e Vencimento dos Contratos



Índice e Mês de Reajuste[4]



[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 SiiLA.*
[4] *Critério Caixa.*

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos

Bresco Osasco – Osasco/SP

ABL	29.637 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
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 m²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	-
Prazo Remanescente[1]	5,3 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 m²	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	8,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381

Locatário: Whirlpool

Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL[2]	21.713 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	2,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

Locatário: EXPRESSO 3300 ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA

[1] Conforme Fato Relevante de 22 de julho de 2026, o Inquilino solicitou a Rescisão Antecipada do Contrato, que possui aviso prévio de 9 meses para a desocupação do Imóvel.
[2] 7.629 m² referentes a área de galpão e 14.084 m² de ABL referentes a área de pátio.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos

Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	5,3 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 m²	Pé Direito	13 e 19 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	15
Prazo Remanescente	2,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m²	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

Locatário: natura

Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,1 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 m²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	48
Prazo Remanescente	4,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298

Locatário: mercado livre

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos

BRF Londrina – Londrina/PR

ABL	23.173 m²	Pé Direito	12,8 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	29
Prazo Remanescente	6,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m²	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800

Locatário: brf

Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	33.296 m²	Pé Direito	13 m
Vacância	27%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	3,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200

Locatário: M. Dias Branco

Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente[1]	Prazo Indeterminado	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

Locatário: mercado livre

Bresco Simões Filho – Simões Filho/BA

ABL	26.543 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	47
Prazo Remanescente	5,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	10.000 m²	Endereço	Via de Acesso II da BR 324

Locatários: FedEx, PagueMenos, NEXT POWER, BNRV, Arctech Solar

[1] *Contrato com o Mercado Livre, no Imóvel Bresco Bahia, em processo de renovação.*

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	12,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m²	Endereço	Acesso BR-104

Locatário: natura

Bresco Viracopos – Campinas/SP

ABL	88.668 m²	Pé Direito	Multi
Vacância	0,4%	Capac. do Piso	Multi
Tipo de Contrato	Multi	Docas	Multi
Prazo Remanescente	4,1 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 **0,7 ano**

Locatários:
DHL, Azul

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

Locatários:
EMBRAER, FedEx, nu, UPS, ZEISS, WÄGNER, marel, BENTELER, legrand, ULTRA, EMBLA, AVION

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

Locatário:
Azul

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

Locatário:
agi

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

Locatário:
V4

Hotel Ramada Viracopos
ABL **7,0 m²** Vacância **0%**
Prazo Remanescente **5,2 anos**

Locatário:
RAMADA

Mall Viracopos
ABL **2,8 m²** Vacância **12,9%**
Prazo Remanescente **3,0 anos**

Locatários:
MONTANA, Focaj, ROMANA, TERRAMOS, ELITE, JINJIN, milanetto, ozzo&Sonho

Histórico

(Ago/26) - Fato Relevante - Contrato de Locação Mercado Livre – Imóvel Bresco Resende

Para acessar o Fato Relevante: Clique Aqui.

(Jul/26) - Fato Relevante – Rescisão Antecipada Companhia Brasileira de Distribuição – Imóvel GPA CD04 São Paulo

Para acessar o Fato Relevante: Clique Aqui.

(Jul/26) - Fato Relevante – Contrato de locação M Dias Branco – Imóvel Bresco Canoas

Para acessar o Fato Relevante: Clique Aqui.

(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.

(Jul/25) Fato Relevante – Rescisão Antecipada WestRock – Imóvel Bresco Itupeva

Para acessar o Fato Relevante: Clique Aqui.

Informações Gerais

Patrimônio Líquido
R$ 2.067 MM
(R$ 114,70/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$ 2.018 MM
(R$ 111,99/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