

Bresco Logística FII

Setembro 2024

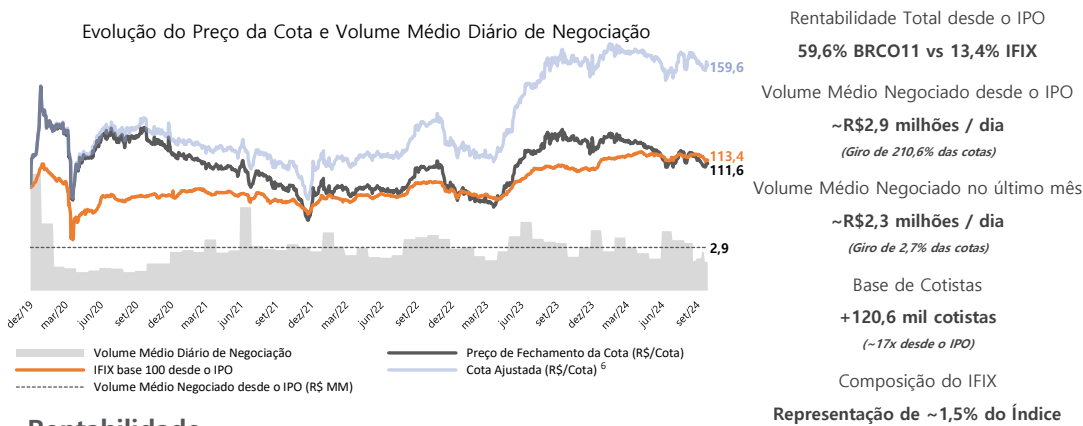


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m² de área bruta locável (“ABL”) e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 157 milhões, sendo 33% provenientes de propriedades localizadas no raio até 25km da cidade de São Paulo e com 0,8%² de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,3 anos e 37% são atípicos. Aproximadamente 82% dos inquilinos são classificados como grau de investimento (escala global), AAA (br) ou AA (br) pelas agências de rating e as especificações técnicas de 11 das 12 propriedades são de classificação A+. O Fundo possui gestão ativa com foco exclusivamente no segmento logístico.

Demonstração de Resultado (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Jul/24	Ago/24	Set/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	16.174	16.142	18.647	144.026	100,0%
Receita Imobiliária ³	14.735	14.759	17.307	129.870	90,2%
Receita Financeira	1.439	1.383	1.340	14.156	9,8%
Total de Despesas	(2.212)	(2.231)	(2.136)	(22.881)	(15,9%)
Taxa de Gestão	(1.549)	(1.525)	(1.498)	(13.698)	(9,5%)
Taxa de Performance	-	-	-	(3.910)	(2,7%)
Taxa de Administração ⁴	(58)	(62)	(62)	(511)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(344)	(382)	(334)	(2.848)	(2,0%)
Despesas Gerais	(136)	(134)	(121)	(777)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(126)	(126)	(122)	(1.137)	(0,8%)
Lucro Caixa	13.961	13.911	16.511	121.145	84,1%
Ajuste na Distribuição	(124)	(74)	(2.674)	433	0,3%
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	121.578	84,4%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁵	99,1%	99,5%	83,8%	100,4%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	2023 Acumulado	Jul/24	Ago/24	Set/24
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,85	0,87	0,87	0,87
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,3%	8,9%	9,1%	9,4%
Rentabilidade Total	37,1%	3,8%	(0,8%)	(2,3%)
Rentabilidade IFIX	15,5%	0,5%	0,9%	(2,6%)

Informações Gerais

CNPJ:

20.748.515/0001-81

ISIN:

BRBRCOCTF007

Código B3:

BRCO11

Número de Cotas:

15.905.133

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.891MM

(R\$ 118,9/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.775MM

(R\$ 111,6/cota)

Gestor:

Bresco Gestão

Taxa de Gestão:

1,00% a.a

Taxa de Performance:

20% da distribuição bruta que exceder 6,00% sobre o valor das emissões atualizados por IPCA

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

Presença em Pregões:

100%

Formador de Mercado:

XP Investimentos

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

² Considera-se a locação celebrada com a Bunzl Lanlimp para a locação de 3.249 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de outubro de 2024.

³ A partir de jul/23, impacto na Receita imobiliária pelo recebimento de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões corrigidas pelo CDI, devido ao desinvestimento do Imóvel Bresco São Paulo. O Lucro Caixa de setembro também foi impactado pelo recebimento do valor referente à indenização da rescisão antecipada da Natura, no Imóvel Bresco Canoas, no valor total de R\$ 2,2 milhões.

⁴ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

⁵ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 14,4 milhões.

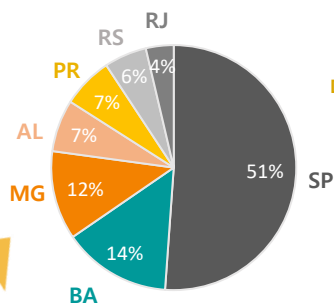
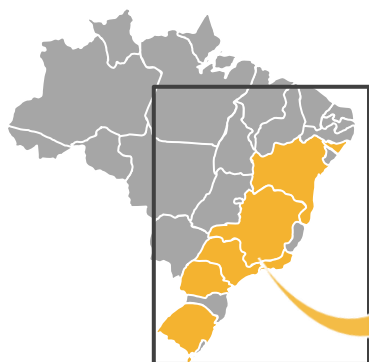
⁶ Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Portfólio Imobiliário¹

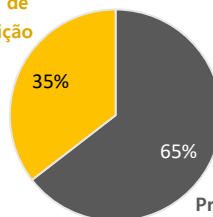
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



33%

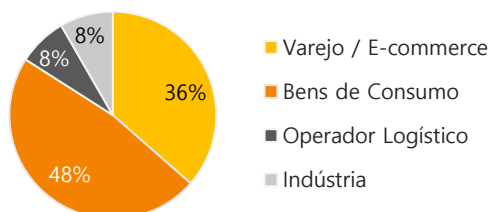
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

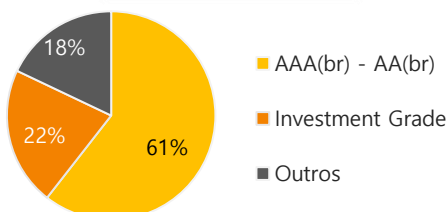


Composição da Receita de Locação

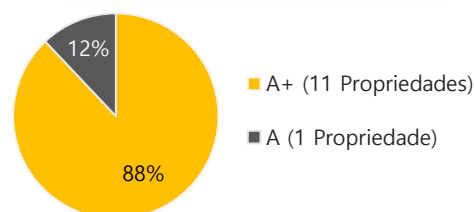
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	Magalu	BRF	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Heineken	Outros
Por Cliente	22%	14%	12%	10%	8%	7%	4%	4%	3%	3%	3%	10%
Por Imóvel	14%	12%	12%	11%	10%	8%	7%	7%	7%	6%	4%	3%
	Bresco Bahia	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	Bresco Osasco	Bresco Contagem	Natura Murici	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu

+R\$ **157**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,8%
Vacância
Física⁴

37%
de Contratos
Atípicos

5,3
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação (WAULT)

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.

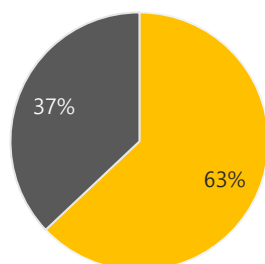
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Considera-se a locação celebrada com a Bunzl Lanlimp para a locação de 3.249 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de outubro de 2024. Vacância financeira atual de 8,2%.
Mais informações em

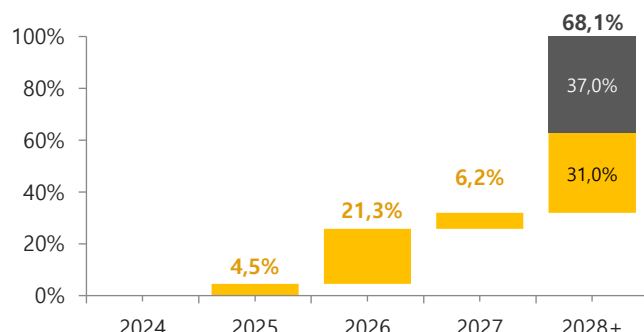
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

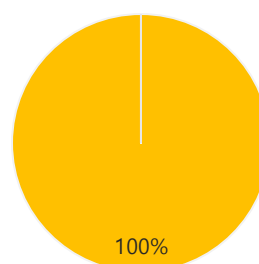


■ Típico ■ Atípico

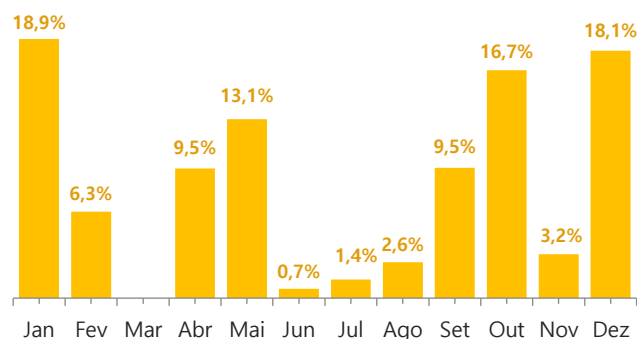


Revisional ²	13,9%	13,3%	13,3%	4,5%	-
-------------------------	-------	-------	-------	------	---

Índice e Mês de Reajuste¹

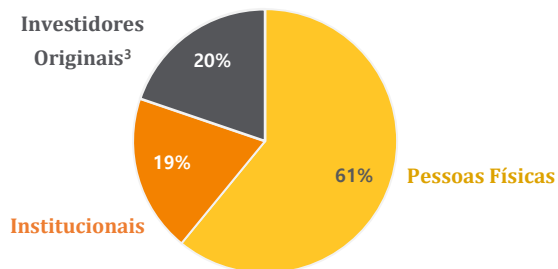


■ IPCA

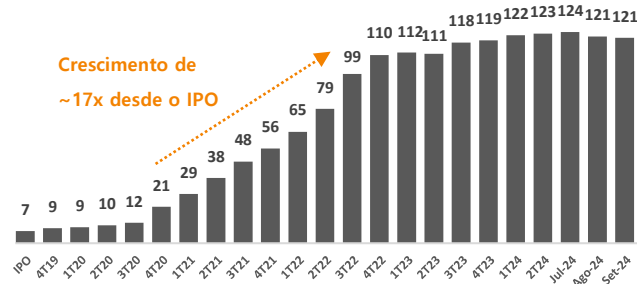


Composição Acionária

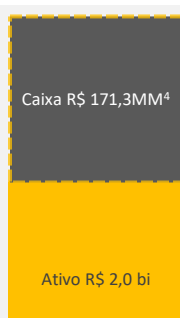
Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



Cessão de Direitos Creditórios⁵ (LTV: 1,3%)

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



¹ Critério Caixa.

² Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

³ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

⁴ Caixa e equivalentes de caixa. Deste total, R\$ 151,9MM estão alocados em renda fixa LCI (Letra de Crédito Imobiliário).

⁵ Não inclui a cessão de direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do Imóvel Bresco São Paulo, no valor de R\$ 94MM, registrados anteriormente no contas a receber do Fundo.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



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	7,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada Turística do Jaraguá, 50



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	10,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381



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	2,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135



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	4,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m ²	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



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	2,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

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

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância ¹	6%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	4,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



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	1,3 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	33.296 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância ²	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	3,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200



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	8,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800



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	1,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

¹ Não considera 2.845 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago. Considera-se a locação celebrada com a Bunzl Lanlimp para a locação de 3.249 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de outubro de 2024.

² Conforme Fato Relevante, a Natura notificou o Fundo em 04/09/2024, informando sobre a decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses e indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato. A locação refere-se a 62% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representa 4% da ABL do Fundo. Mais informações em <https://www.brescologistica.com.br/>

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	3,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Henry Ford, 803



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	12,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m²	Endereço	Acesso BR-104

Nota: o Fundo não possui Renda Mínima Garantida (RMG) em nenhum de seus ativos. O Fundo detém 100% de participação em todas as propriedades do portfólio.

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Fato Relevante – Recisão Antecipada Natura – Bresco Canoas

No dia 04 de setembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu uma notificação da NATURA COSMÉTICOS S/A. ("Natura" ou "Locatária") informando a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 12 de maio de 2021 ("Contrato"), sendo objeto da rescisão uma área de 20.789,21 m², equivalente a 62% da ABL do Bresco Canoas ("Imóvel").

O Contrato possui vigência até 31/03/2029 e prevê um aviso prévio de 6 meses para a desocupação do Imóvel e indenização equivalente a 6 (seis) vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato, reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização.

O Contrato representa 4,4% da ABL do Fundo e a referida Locação representa, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota.

Para acessar o fato relevante: [Clique Aqui](#).

Fato Relevante – Aditivo do Contrato de Locação Magazine Luiza – Bresco Contagem

No dia 05 de setembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que o Fundo celebrou, com a MAGAZINE LUIZA S.A. ("Magalu" ou "Locatária"), o Quinto Aditivo do Contrato de Locação do IMÓVEL BRESKO CONTAGEM ("Imóvel"), nas condições descritas adiante:

- Expansão da área bruta locável ("ABL") da Magalu no Imóvel, totalizando a ABL de 44.270 m², o que equivale a 64% da ABL do Imóvel. Assim, a vacância física do empreendimento foi reduzida de 38% para 10%.
- Prorrogação do prazo da locação até 31 de agosto de 2029 para toda a área locada pela Magalu no Imóvel.
- A remuneração mensal da área de expansão será proporcional ao valor do aluguel em R\$/m² já praticado pela Locatária no Imóvel, com carência na remuneração dos 03 (três) primeiros meses e desconto de R\$ 3,65/m² nos 09 (nove) meses subsequentes à carência, exclusivamente para a área de expansão. O valor do aluguel da área de expansão representará, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do Regulamento vigente.

Para acessar o fato relevante: [Clique Aqui](#).

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.