

# APRESENTAÇÃO DE RESULTADO

## 4T24



# Destques do Fundo

2024

## Receita Imobiliária de R\$139MM

- ✓ Crescimento de ~10% da Receita Imobiliária<sup>1</sup> do Fundo em 2024 vs 2023

## Distribuição de Rendimentos de mais de R\$163 MM

- ✓ Aumento de 8% dos Rendimentos Distribuídos em 2024 vs 2023. Manutenção do *Guidance* de Rendimentos ao longo do ano de R\$ 0,87/cota
- ✓ Distribuição de 100% do Lucro Caixa de 2024

## Aquisição Bresco Osasco e Natura Murici

- ✓ ABL: 79,9 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Valor da Aquisição: R\$ 262 MM (R\$ 3.283/m<sup>2</sup>)
- ✓ Desconto vs. Laudo: - 3,6%
- ✓ Cap Rate: 8,8% (17,6% no primeiro ano)
- ✓ *Seller Financing*: 50% à vista (mai/24), e saldo em 12 meses, corrigido pelo IPCA

## Precificação

- ✓ Dividend Yield BRCO11 (Jan/25): 11,0%, maior valor desde o IPO
- ✓ Spread de ~340bps vs. NTN-B 35 (~100bps acima da média histórica do Fundo)

<sup>1</sup> Não considera a receita decorrente do desinvestimento do Bresco São Paulo.

# Aviso Prévio

## Bresco Canoas

✓ Futuras Áreas Disponíveis:	<b>Natura</b>	<b>FM Logistic</b>
✓ ABL:	20.789 m <sup>2</sup> (~62%% da ABL)	12.488 m <sup>2</sup> (~38%% da ABL)
✓ Previsão de Desocupação:	Mar.25	Ago.25



**Área Total a Vagar: 33.278 m<sup>2</sup>** (100% da ABL)

**Negociações Atuais<sup>1</sup>**  
**33.824 m<sup>2</sup>**



<sup>1</sup> Demandas em negociação e conversas iniciais.

# Aviso Prévio

## Bresco Contagem

- ✓ Futuras Áreas Disponíveis: **Americanas**
- ✓ ABL: **15.727 m<sup>2</sup>**  
(~38%% da ABL)
- ✓ Previsão de Desocupação: **Ago.25**



**Área Total a Vagar: 15.727 m<sup>2</sup>** (38% da ABL)

**Negociações Atuais<sup>1</sup>**  
**24.000 m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Demandas em negociação e conversas iniciais.



# Atividade de Locação

## Bresco Contagem – Vinci Highways

- ✓ Novo Contrato de Locação com a Vinci Highways (dez.24)
- ✓ ABL: 5.520 m<sup>2</sup>
- ✓ Valor de Locação: R\$ 70.152,00
- ✓ Início: dez/24
- ✓ Prazo de Locação: 36 meses
- ✓ Carência: 2 meses
- ✓ Reajuste: IPCA



# Certificado LEED

## Natura Murici

- ✓ O imóvel **Natura Murici** recebeu a certificação **LEED** do **USGBC**, um selo que reconhece construções sustentáveis com alto desempenho ambiental. O imóvel se destacou especialmente em Eficiência Hídrica, com ênfase na redução do uso de água interna, além de obter reconhecimento nas categorias de Processo Integrativo e Inovação.



# Destques do Portfólio

## Benfeitorias e Inovações

### Realizados em 2024

- ✓ Migração para Mercado Livre de Energia do **Bresco Osasco**
- ✓ Expansão da Estação de Tratamento de Efluentes do **Bresco Bahia**
- ✓ *Retrofits* do **Bresco Contagem**, **Whirlpool São Paulo** e **Bresco Canoas**
- ✓ Inventário de Carbono do **Bresco Bahia** e **Bresco Itupeva**

### Principais Iniciativas para 2025

- ✓ *Retrofit* da cobertura do **Bresco Itupeva** e **Whirlpool São Paulo**
- ✓ Implantação de melhorias de acessibilidade do **Bresco Bahia**
- ✓ Certificação EDGE do **Bresco Contagem**
- ✓ Inventário de Carbono de 5 imóveis do **Portfólio**



# Destques Operacionais

4T24

12

Propriedades

~472

Mil m<sup>2</sup> de ABL

~7%

Potencial de Expansão

0,0%

Vacância Física<sup>1</sup>

+R\$ 161 Milhões

de Receita Estabilizada

~10,2%

Rendimento Anualizado<sup>2</sup>

32%

da Receita no Raio 25km  
da cidade de São Paulo

~37%

de Contratos  
Atípicos

~5,0

Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

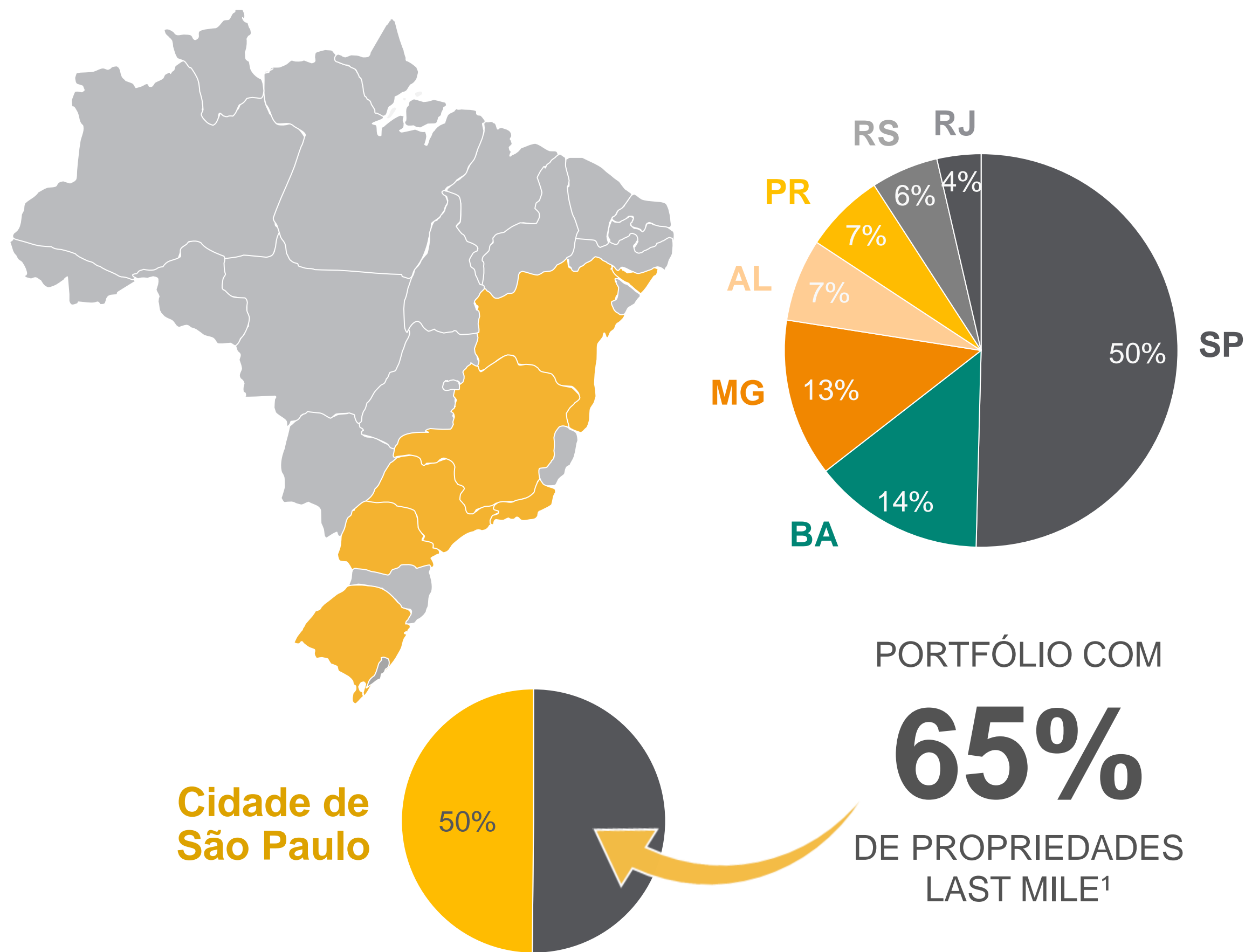
Nota: Dados em 30/12/2024.

<sup>1</sup> Vacância financeira atual de 4,4%.

<sup>2</sup> Rendimento Anualizado anunciado em dez/24 com base no fechamento da cota de 30/12/2024.

# Portfólio Atual

## LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



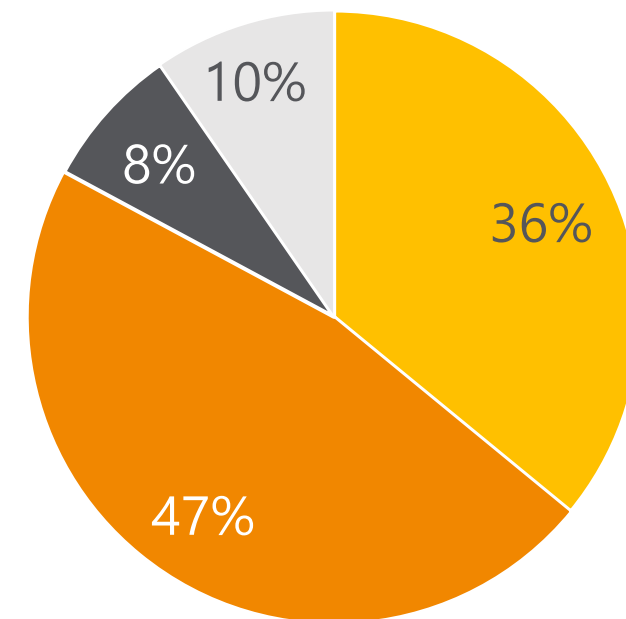
## CARTEIRA DE CLIENTES



<sup>1</sup> Propriedades posicionadas estrategicamente para o último processo na etapa de entrega de uma encomenda ao consumidor final.

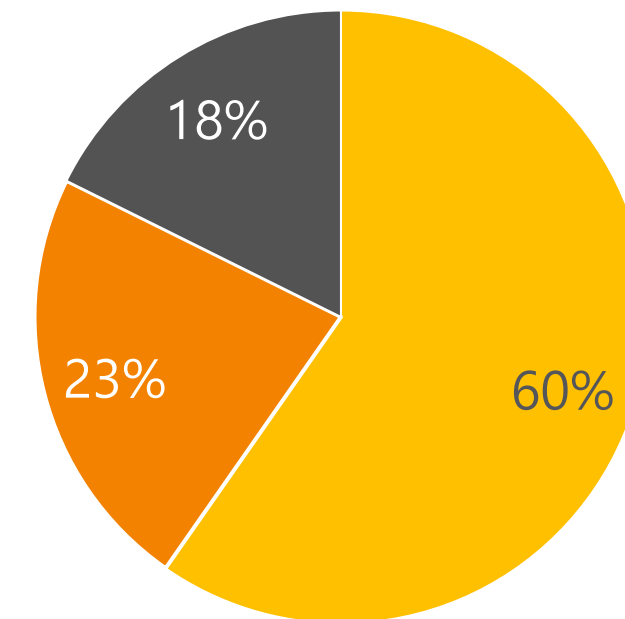
# Composição da Receita de Locação

## SETOR DOS INQUILINOS



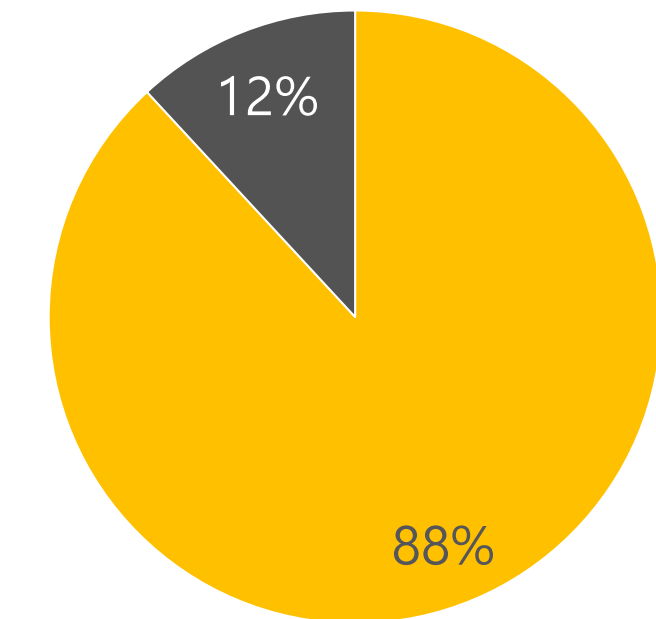
■ E-commerce/Varejo    ■ Bens de Consumo  
■ Operador Logístico    ■ Indústria

## RISCO DE CRÉDITO DOS INQUILINOS



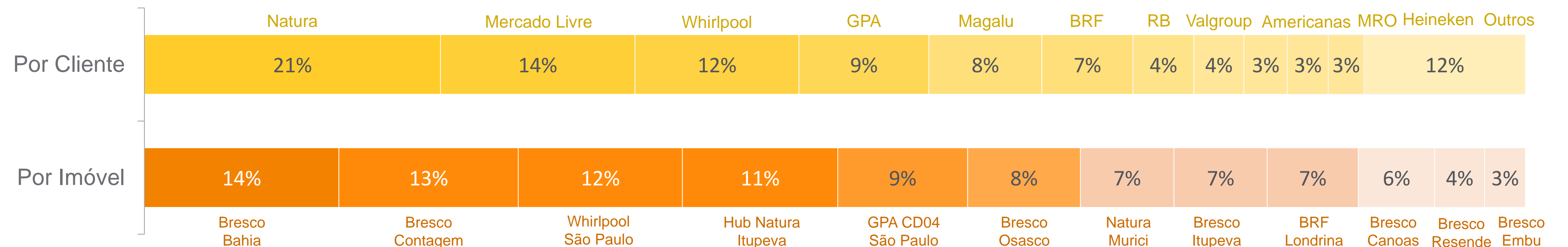
■ AAA(br) - AA(br)    ■ Investment Grade    ■ Outros

## CLASSIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES<sup>1</sup>



■ A+ (11 Propriedades)    ■ A (1 Propriedade)

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA<sup>2</sup>

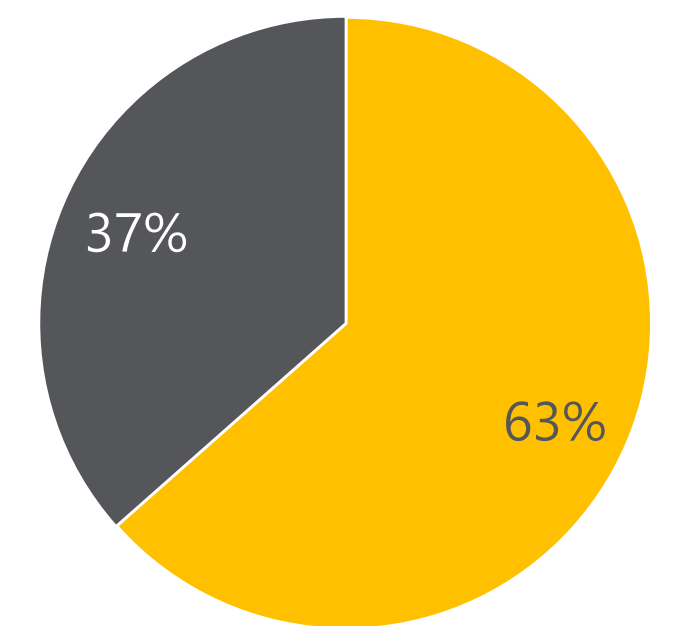


<sup>1</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SIILA.

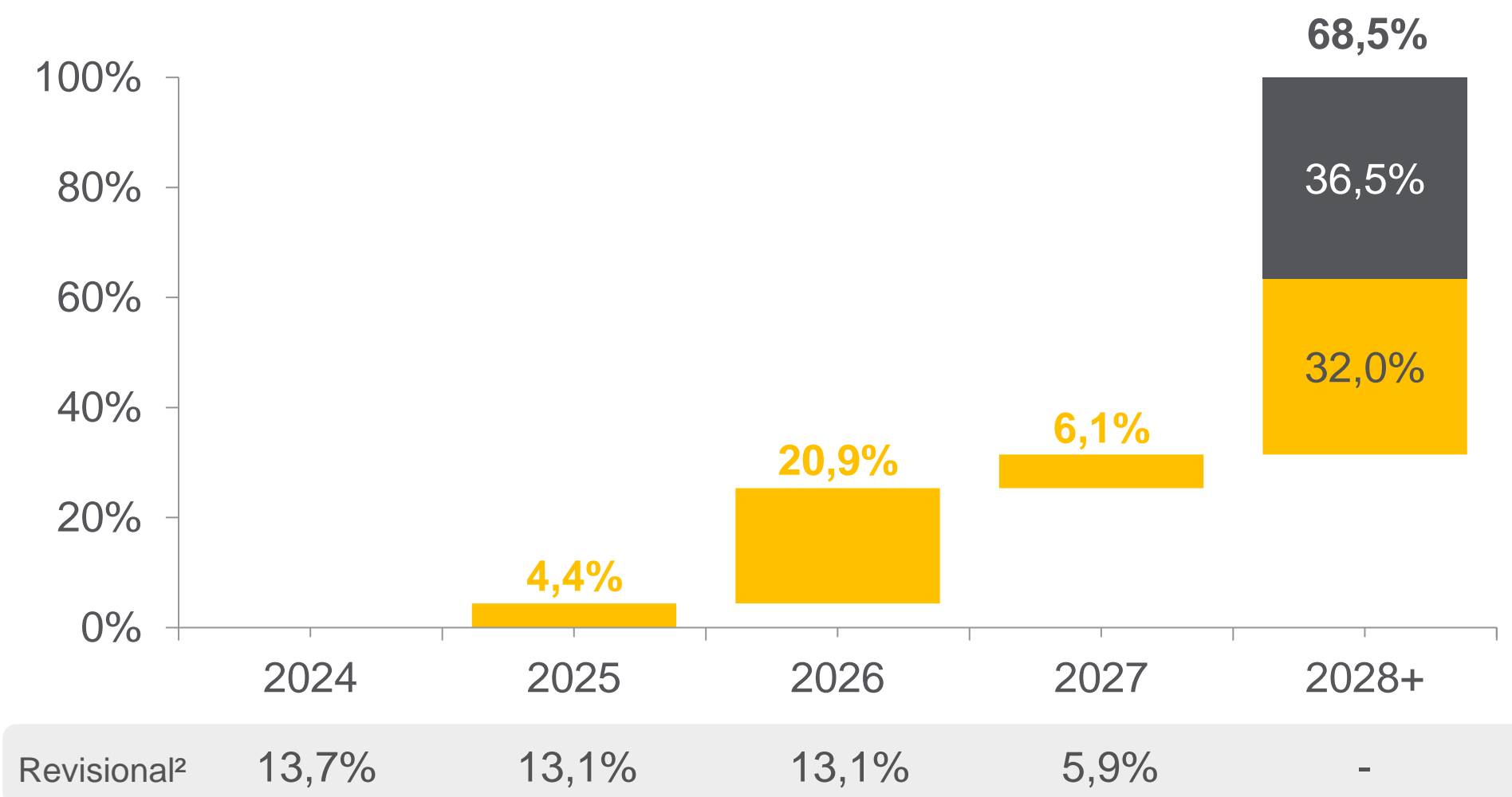
<sup>2</sup> % em relação à Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

# Perfil dos Contratos de Locação

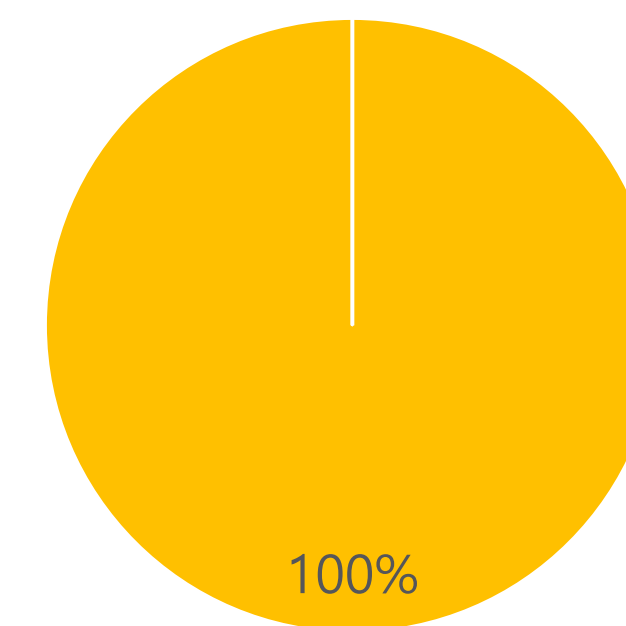
## TIPOLOGIA E VENCIMENTO DOS CONTRATOS<sup>1</sup>



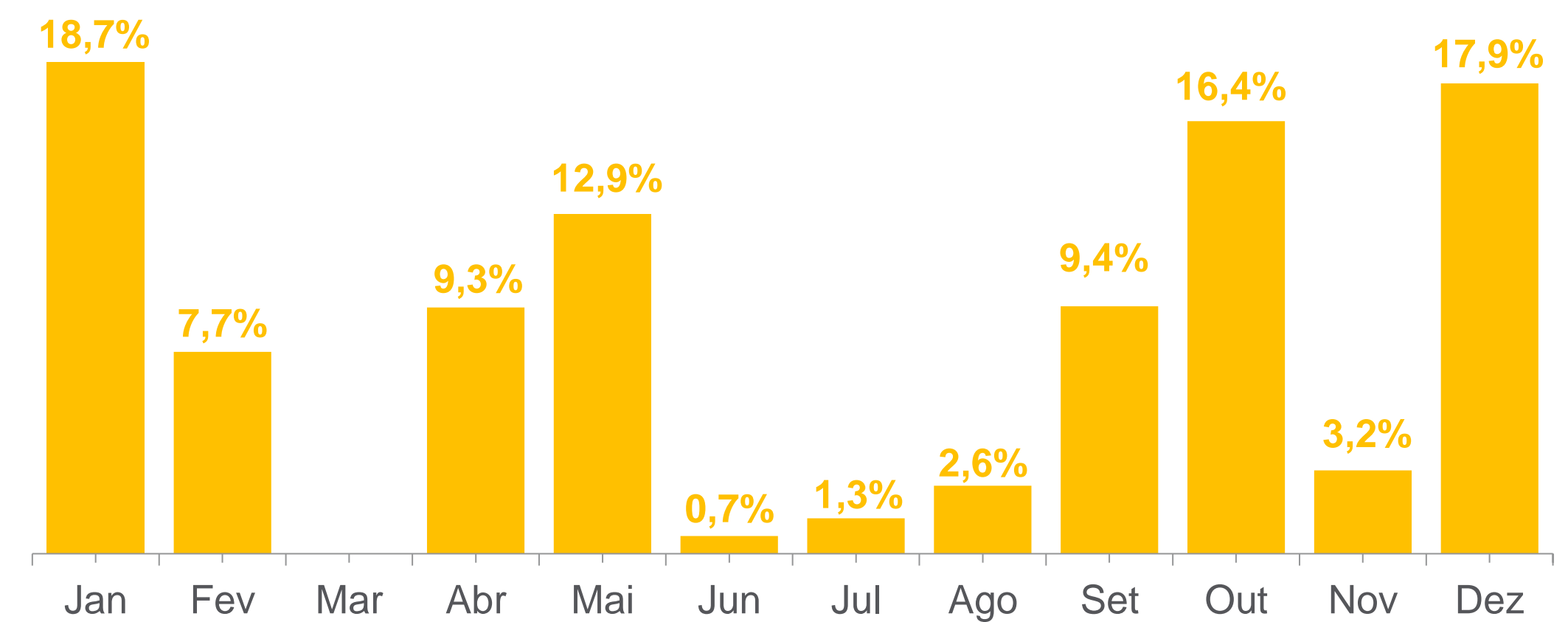
■ Típico ■ Atípico



## ÍNDICE E MÊS DE REAJUSTE<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM



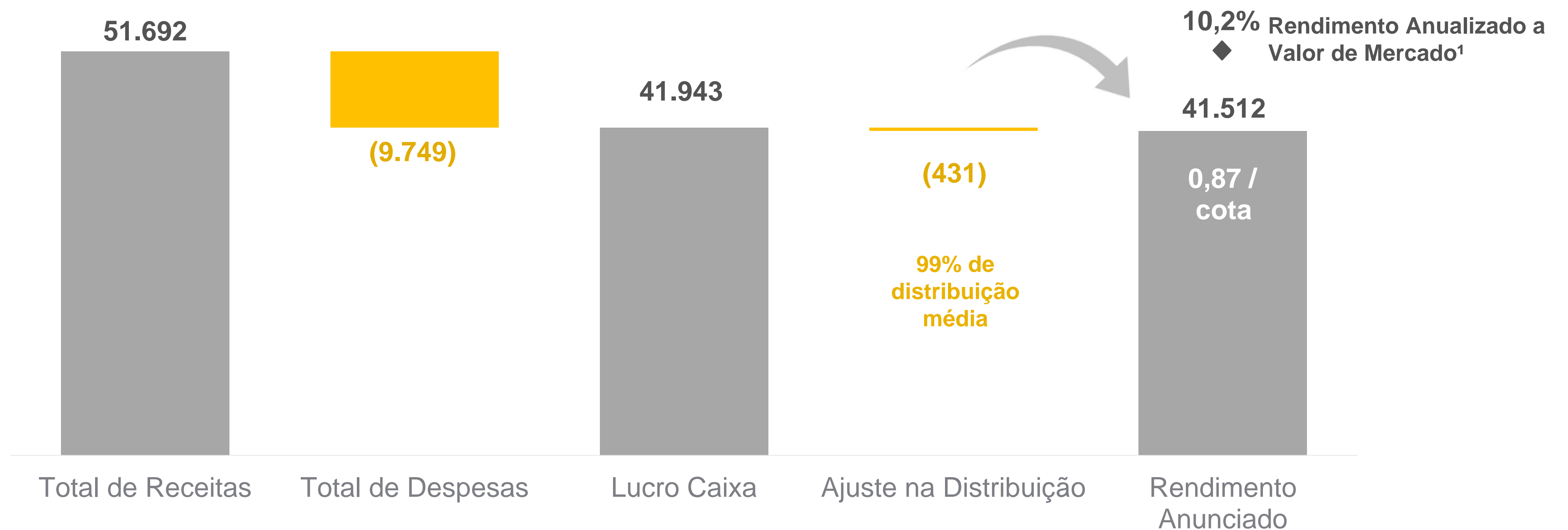
<sup>1</sup> Critério caixa.

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

# Demonstração de Resultado

## Critério Caixa

### Conciliação do Resultado do 4T24 (R\$ milhares)



<sup>1</sup> Com base no fechamento da cota de 30/12/2024.

# Demonstração de Resultado

## Critério Caixa

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Out/24	Nov/24	Dez/24	4T24	% Receita	2024 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>16.857</b>	<b>17.125</b>	<b>17.710</b>	<b>51.692</b>	<b>100,0%</b>	<b>195.717</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	15.365	15.835	16.511	47.711	92,3%	177.581	90,7%
Receita Financeira	1.492	1.290	1.199	3.981	7,7%	18.137	9,3%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(2.113)</b>	<b>(1.680)</b>	<b>(5.956)</b>	<b>(9.749)</b>	<b>(18,9%)</b>	<b>(32.629)</b>	<b>(16,7%)</b>
Taxa de Gestão	(1.444)	(1.352)	(1.330)	(4.126)	(8,0%)	(17.825)	(9,1%)
Taxa de Performance	-	-	(3.839)	(3.839)	(7,4%)	(7.749)	(4,0%)
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(60)	(57)	(64)	(181)	(0,4%)	(692)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	(253)	-	-	(253)	(0,5%)	(253)	(0,1%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(190)	(135)	(280)	(605)	(1,2%)	(3.453)	(1,8%)
Despesas Gerais	(44)	(16)	(319)	(378)	(0,7%)	(1.155)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(121)	(120)	(125)	(365)	(0,7%)	(1.502)	(0,8%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>14.744</b>	<b>15.445</b>	<b>11.754</b>	<b>41.943</b>	<b>81,1%</b>	<b>163.088</b>	<b>83,3%</b>
Ajuste na Distribuição	(907)	(1.607)	2.083	(431)	(0,8%)	0.002	(0,0%)
<b>Rendimento Anunciado<sup>2</sup></b>	<b>13.837</b>	<b>13.837</b>	<b>13.837</b>	<b>41.512</b>	<b>80,3%</b>	<b>163.090</b>	<b>83,3%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>3</sup>	93,9%	89,6%	117,7%	99,0%	-	100%	-

<sup>1</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

<sup>2</sup> Equivalente a um rendimento médio por cota de R\$ 0,87 no 4T24.

<sup>3</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 14,8 milhões.

# Posição de Caixa

4T24

## Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



<sup>1</sup> Rendimentos anunciados em dezembro de 2024 de R\$13.837.465,7 e pagos em janeiro de 2025.

<sup>2</sup> Deste total, R\$ 134,5MM referem-se à 2ª parcela da obrigação pela aquisição dos imóveis Bresco Natura Murici e Bresco Osasco, com pagamento previsto para mai/25.

# Carteira do Fundo

## Composição do Balanço

4T24	R\$ milhões	R\$ /cota
Imóveis	1.748,2	109,9
Caixa e Equivalentes <sup>1</sup>	168,7	10,6
Contas a Receber por Venda de Imóveis	127,3	8,0
Valores a Receber	17,1	1,1
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.061,4</b>	<b>129,6</b>
Securitização <sup>2</sup>	23,6	1,5
Obrigações por Aquisição de Imóveis	134,5	8,5
Outros Passivos	19,2	1,2
<b>Total do Passivo</b>	<b>177,2</b>	<b>11,1</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.884,1</b>	<b>118,5</b>

### Cessão de Direitos Creditórios

(LTV<sup>3</sup>: 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

<sup>1</sup> Caixa e equivalentes de caixa.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Razão entre o saldo devedor atual do Fundo e o Patrimônio Líquido na data do relatório.

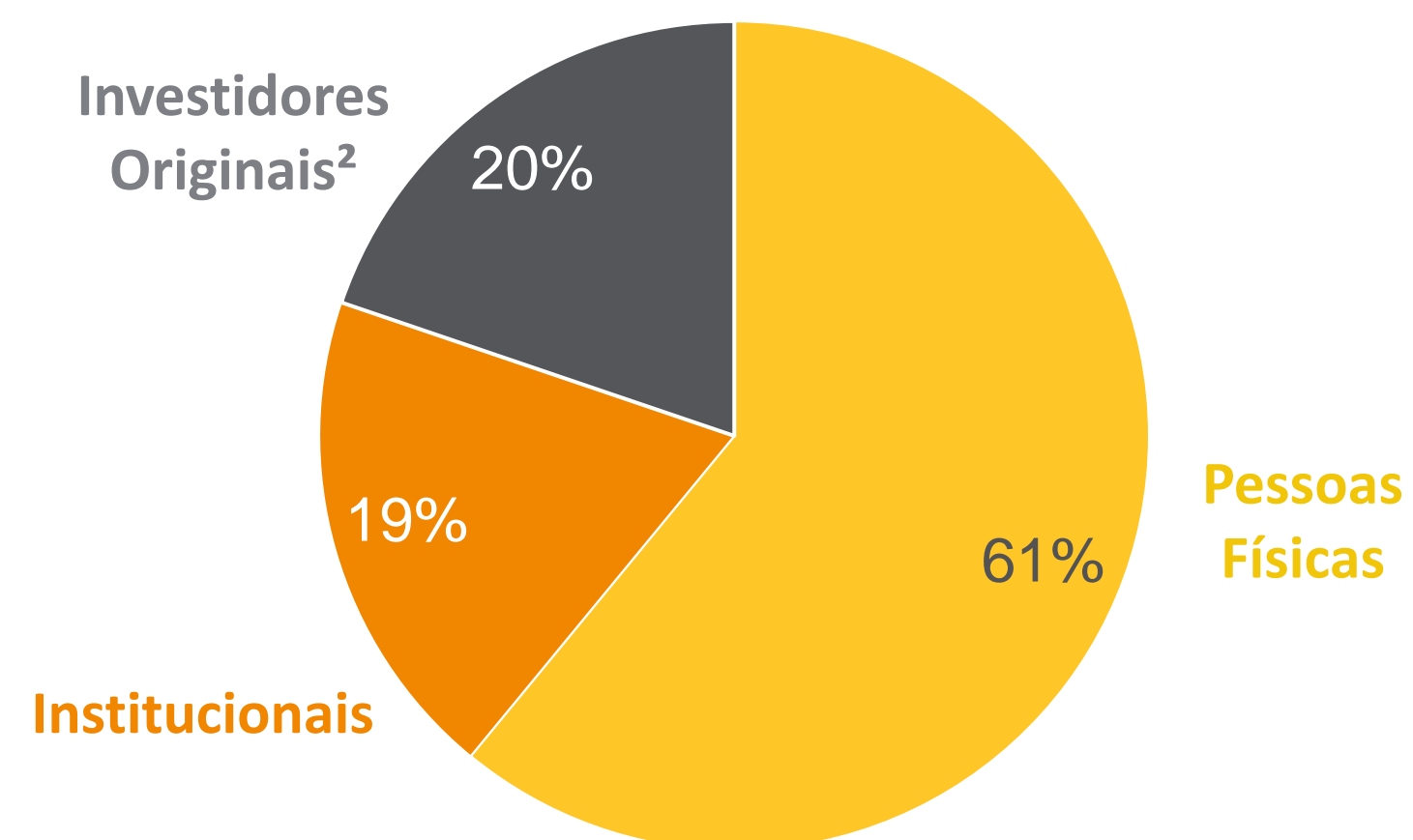


# Liquidez

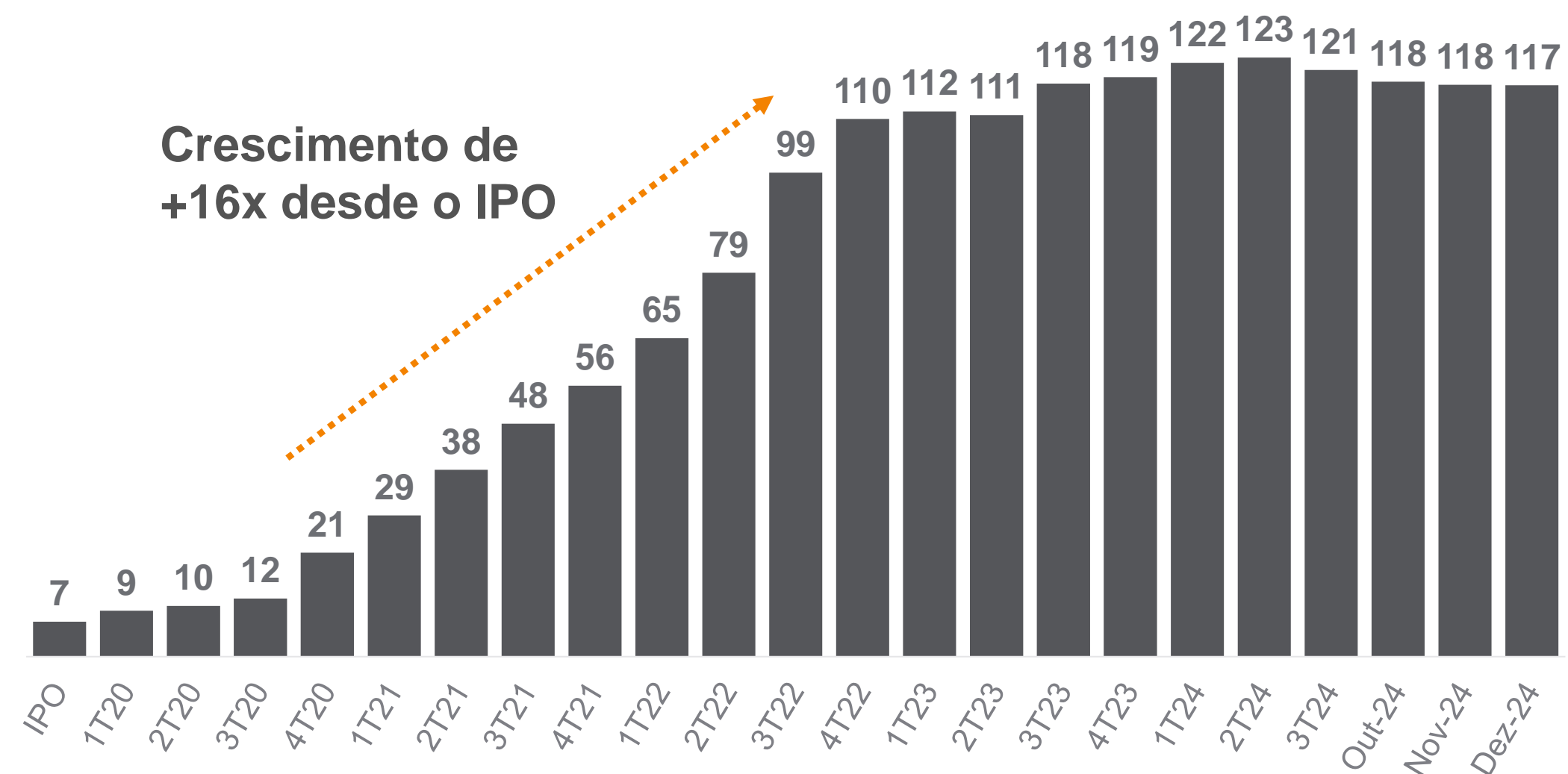
## 4T24

	Out/24	Nov/24	Dez/24	2024	IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ MM)	3,5	3,8	4,7	3,2	2,9
Giro (% de cotas <sup>1</sup> )	4,7%	4,4%	5,8%	44,5%	210,5%

### PERFIL DO INVESTIDOR



### NÚMERO DE INVESTIDORES<sup>3</sup>



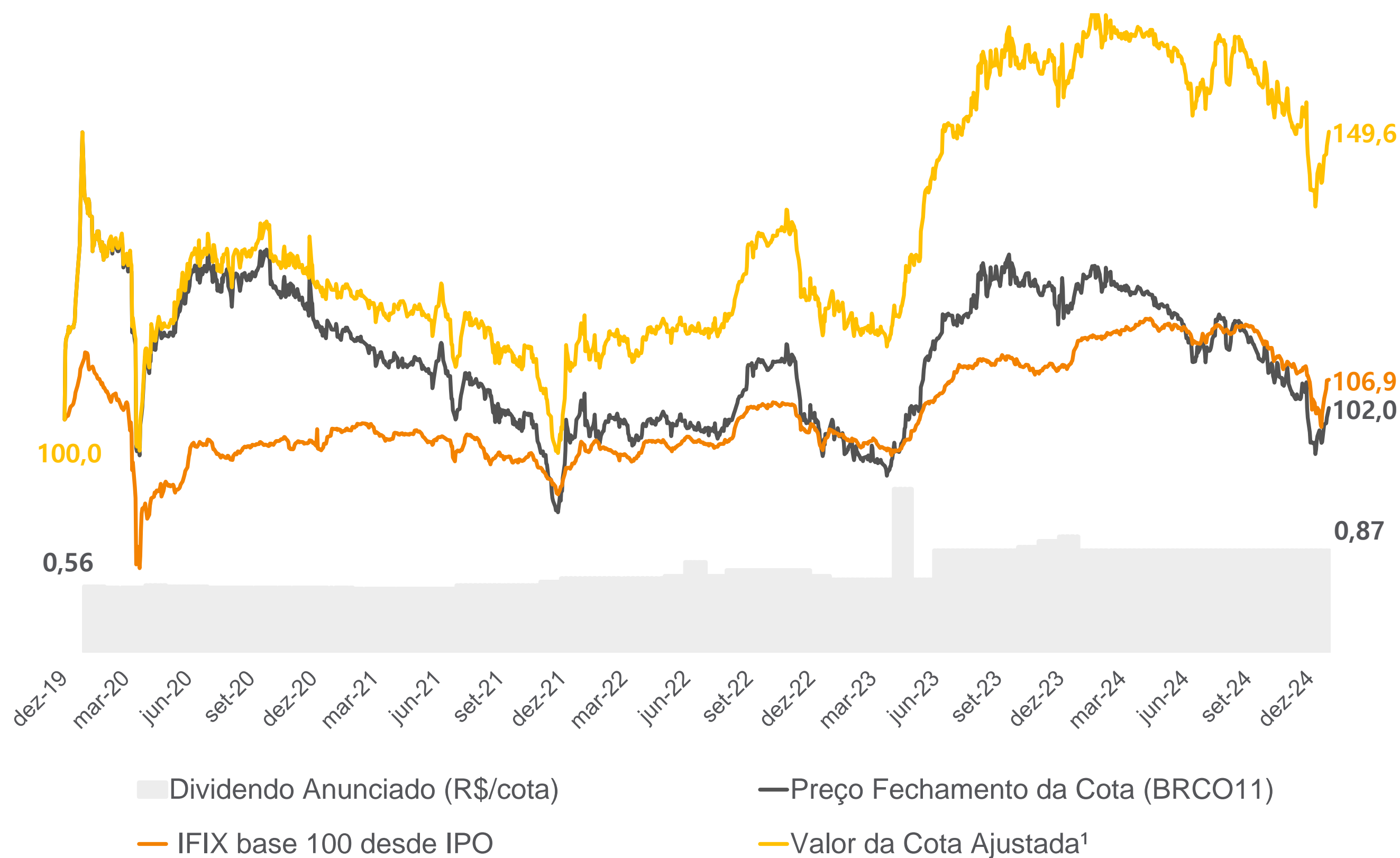
<sup>1</sup> Número de Cotas: 15.905.133.

<sup>2</sup> Participação dos investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

<sup>3</sup> Número de Cotistas em milhares.

# Rentabilidade

## 4T24



R\$ milhões	Out/24	Nov/24	Dez/24
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.890</b>	<b>1.888</b>	<b>1.884</b>
Valor Patrimonial / Cota	118,8	118,7	118,5
<b>Valor Mercado</b>	<b>1.716</b>	<b>1.595</b>	<b>1.622</b>
Valor Mercado / Cota	107,9	100,3	102,0
<b>Rendimento Anunciado / Cota</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>
Rendimento Anual. @ Mercado	9,7%	10,4%	10,2%

Rentabilidade	2023	2024	Desde o IPO
<b>BRCO11¹</b>	<b>+37,1%</b>	<b>(9,1%)</b>	<b>+49,6%</b>
<b>IFIX</b>	<b>+15,5%</b>	<b>(5,9%)</b>	<b>+6,9%</b>

¹ Valor da Cota Ajustado por Rendimento Distribuído.

# Contatos



**RAFAEL S. DA FONSECA**

**CIO &  
RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

**[rafaelf@bresco.com.br](mailto:rafaelf@bresco.com.br)**

**+55 11 4058-4588**



**FELIPE SANGALLI**

**DIRETOR FINANCEIRO &  
RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

**[felipew@bresco.com.br](mailto:felipew@bresco.com.br)**

**+55 11 4058-4598**



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.

*Bresco Logística FII – Apresentação de Resultado 4T24 (Data-base: 30/12/2024)*

# Informações do Fundo

**CNPJ**

20.748.515/0001-81

**ISIN**

BRBRCOCTF007

**Código B3**

BRCO11

**Número de Cotas**

15.905.133

**Gestor**

Bresco Gestão

**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

**Formador de Mercado**

XP Investimentos

**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



# ANEXO; PORTFÓLIO ATUAL

BRESCO LOGÍSTICA FII





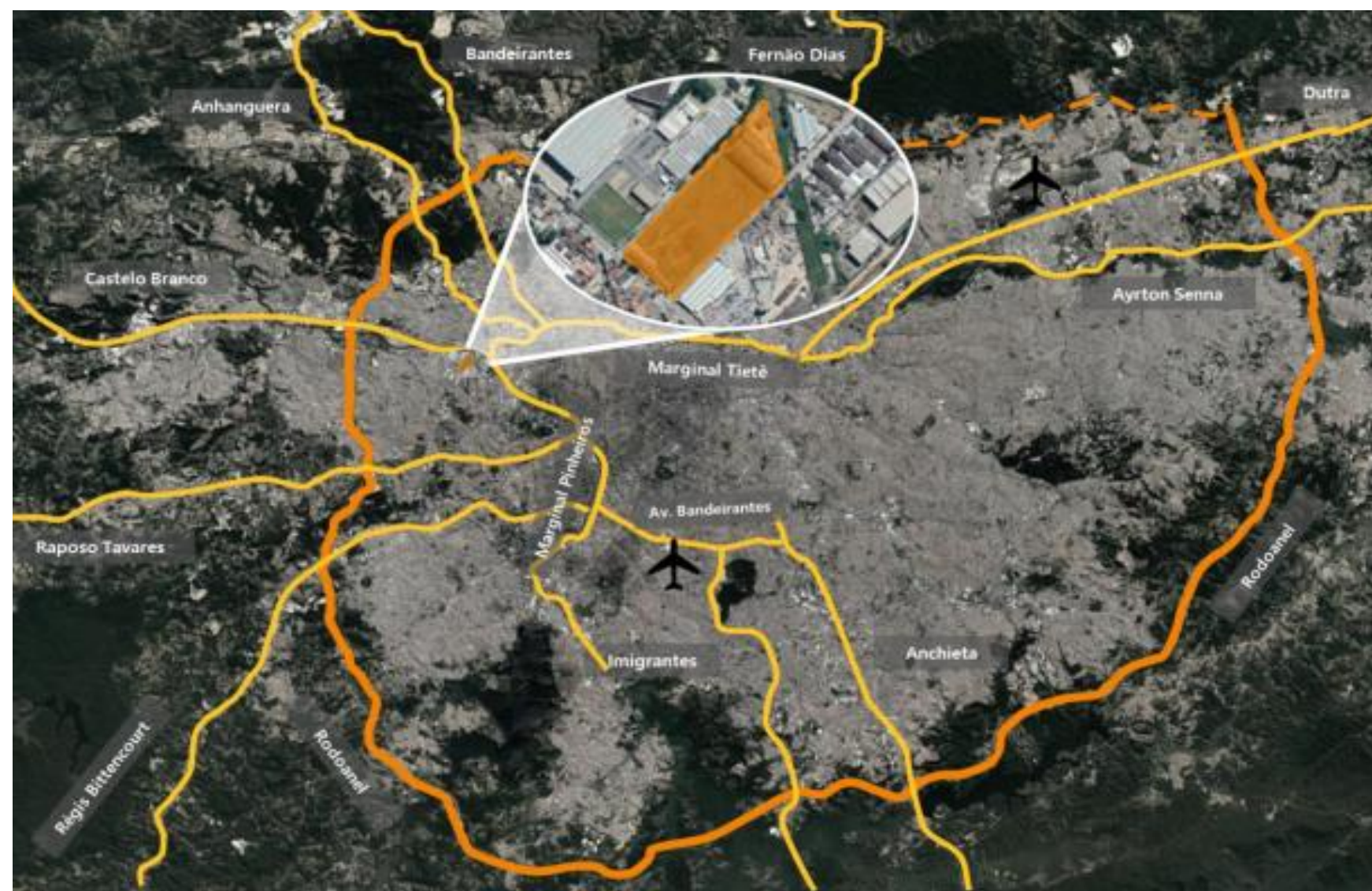
Bresco Osasco  
Centro de Distribuição  
Osasco - SP  
29.637 m<sup>2</sup>

# Bresco Osasco

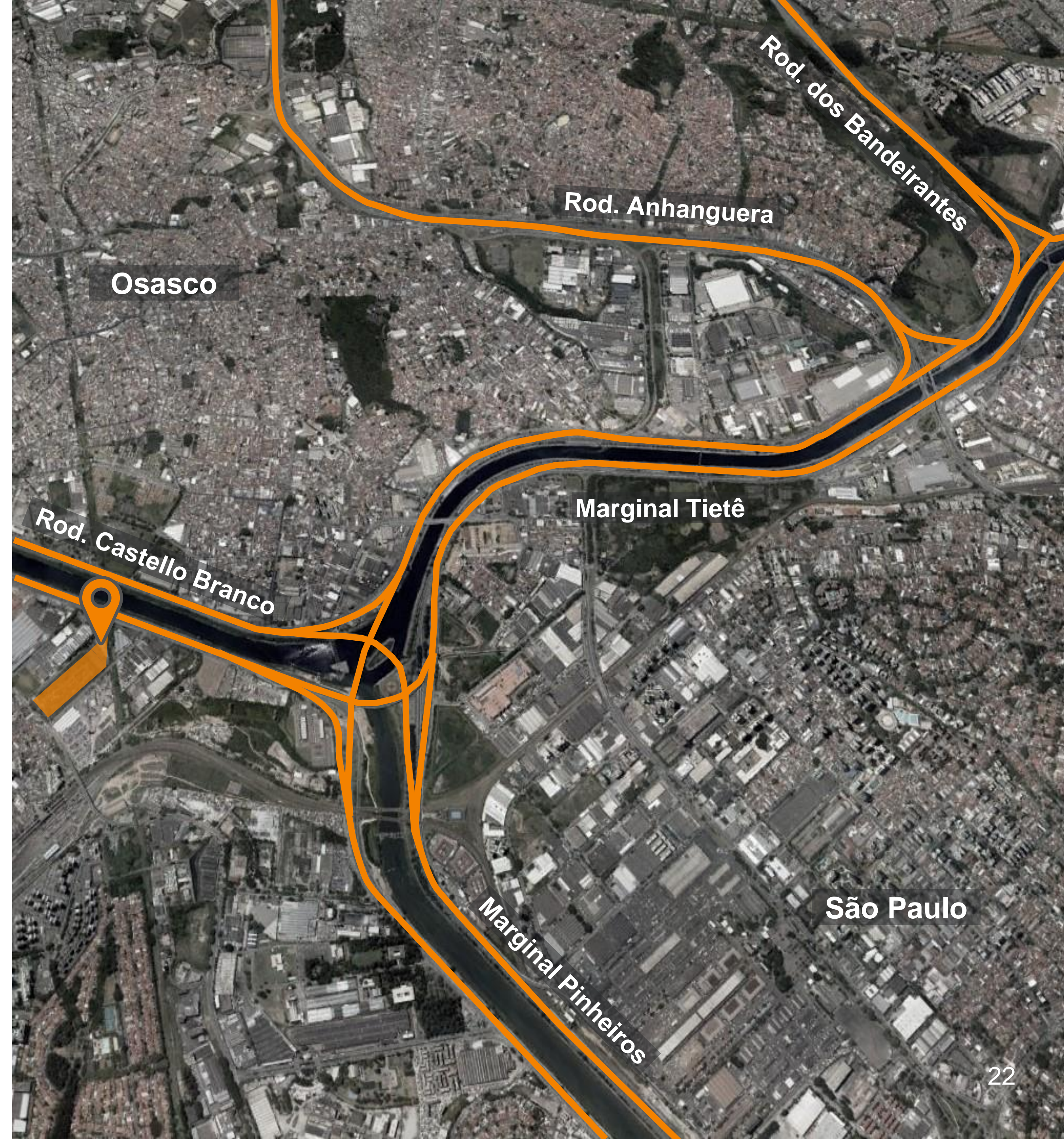
## Localização

Rua Henry Ford, 803

- ✓ 2 km da Marginal Pinheiros
- ✓ 3 km da Marginal Tietê
- ✓ 3 km do Bresco São Paulo
- ✓ 6 km da Rod. Anhanguera
- ✓ 6,5 km do Rodoanel
- ✓ 13 km do Centro de São Paulo



Fonte: Google Earth



# Bresco Osasco

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Osasco-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 40,6 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 29,6 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatários: Olist / Heineken / Cainiao / Ishida/ RodoLuki/ Luvata
- ✓ Término Médio da Locação: jun/28
- ✓ Tipo de Contratos: Típicos

## Especificações Técnicas

- ✓ Utilizado para operações “Last-mile”
- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 56 Docas
- ✓ 190 Vagas de Carro
- ✓ Modulável
- ✓ Piso nivelado a laser





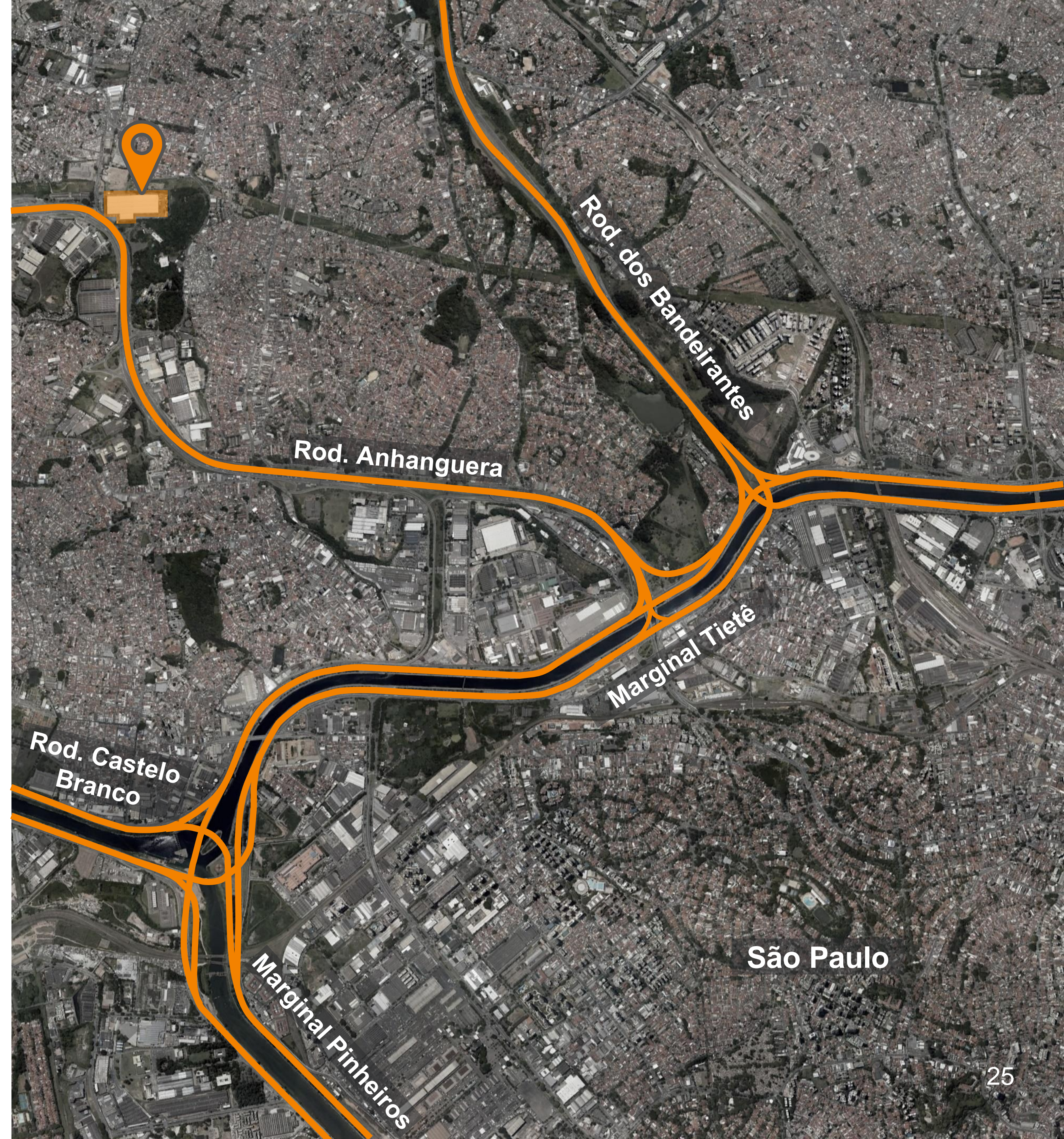
GPA CD04 São Paulo  
Centro de Distribuição  
São Paulo - SP  
35.510 m<sup>2</sup>

# GPA CD04 São Paulo

## Localização

Estrada Turística do Jaraguá, km 50 (acesso pela Rod. Anhanguera)

- ✓ 4 km da Marginal Tietê
- ✓ 4 km da Rodovia Castelo Branco
- ✓ 7 km da Marginal Pinheiros
- ✓ 7 km da Rodoanel Mario Covas
- ✓ 20 km do Centro de São Paulo



# GPA CD04 São Paulo

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 100,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 35,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatário: Grupo Pão de Açúcar (GPA)
- ✓ Término da Locação: jan/32
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Utilizado para operações “Last-mile”
- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Previsão para *Cross-docking*
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





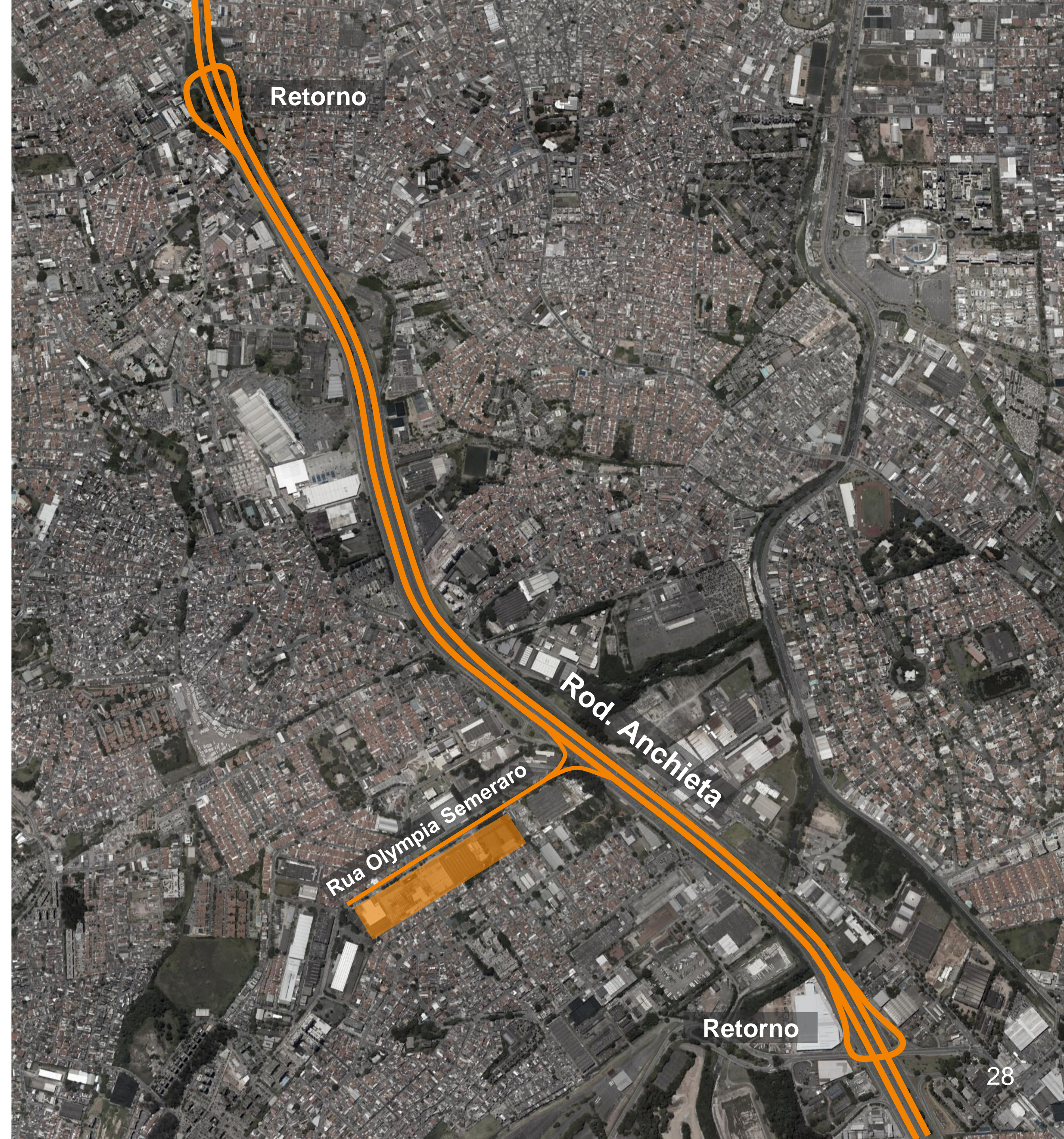
Whirlpool São Paulo  
Centro de Distribuição  
São Paulo - SP  
50.952 m<sup>2</sup>

# Whirlpool São Paulo

## Localização

Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737  
(acesso pela Rod. Anchieta)

- ✓ Entre 2 retornos: 1,5 km / 2,8 km
- ✓ 16 km da Rodoanel
- ✓ 16 km de São Paulo



# Whirlpool São Paulo

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 61,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 51,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: out/34
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

## Especificações Técnicas

- ✓ Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- ✓ Pé direito: 8 m e 10 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 20 Docas
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Embu  
Centro de Distribuição  
Embu das Artes - SP  
7.476 m<sup>2</sup>

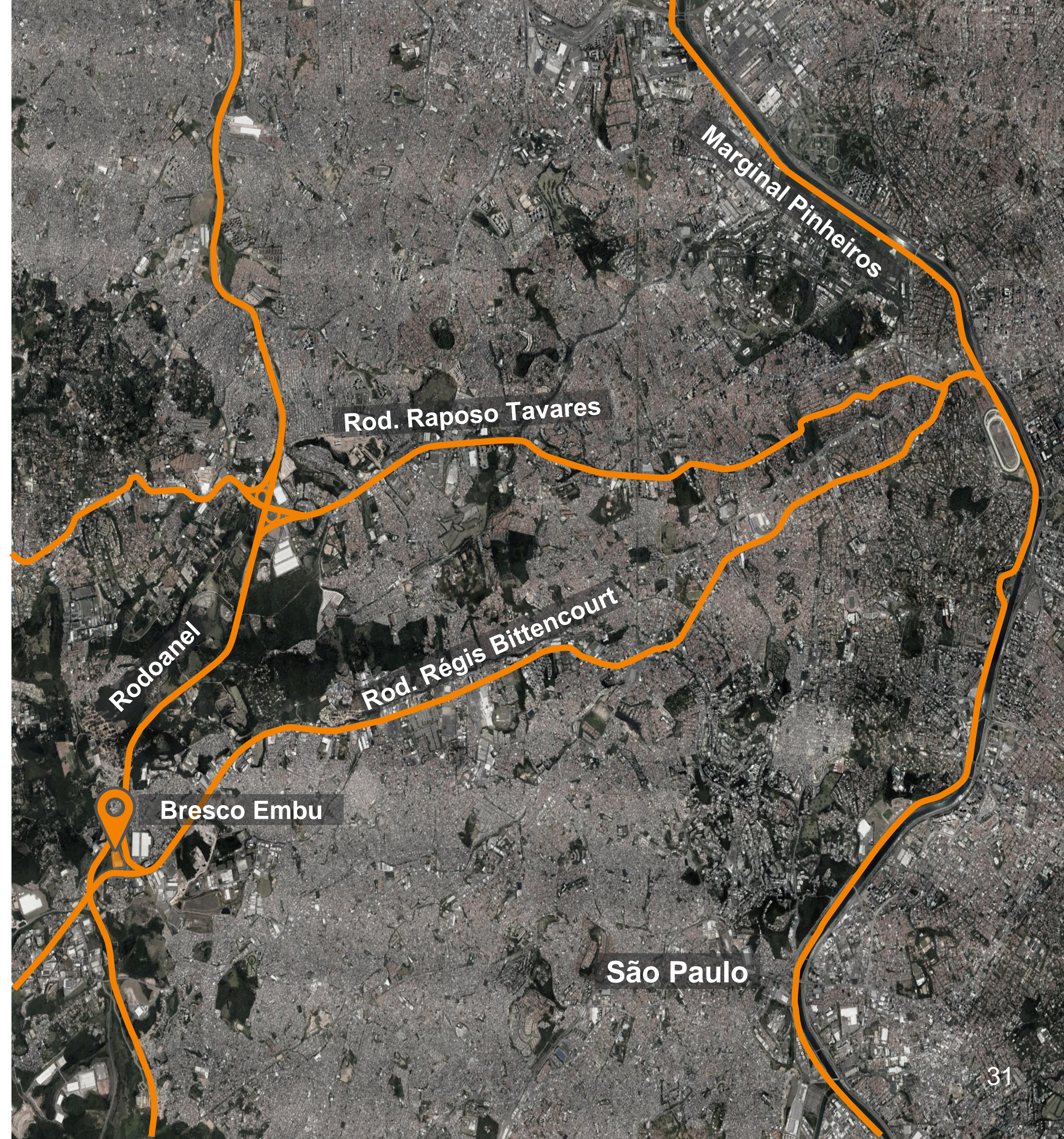
# Bresco Embu

## Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

(acesso pela Rod. Régis Bittencourt)

- ✓ Entre 3 retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- ✓ 1 km da Rodoanel
- ✓ 27 km de São Paulo



# Bresco Embu

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 31,2 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL<sup>1</sup>: 7,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatário: MRO
- ✓ Término da Locação: mar/27
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 5 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria Individual
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Potencial de Expansão

<sup>1</sup> 7.476,58 m<sup>2</sup> de área de galpão e 10.605,17 m<sup>2</sup> de área de pátio.





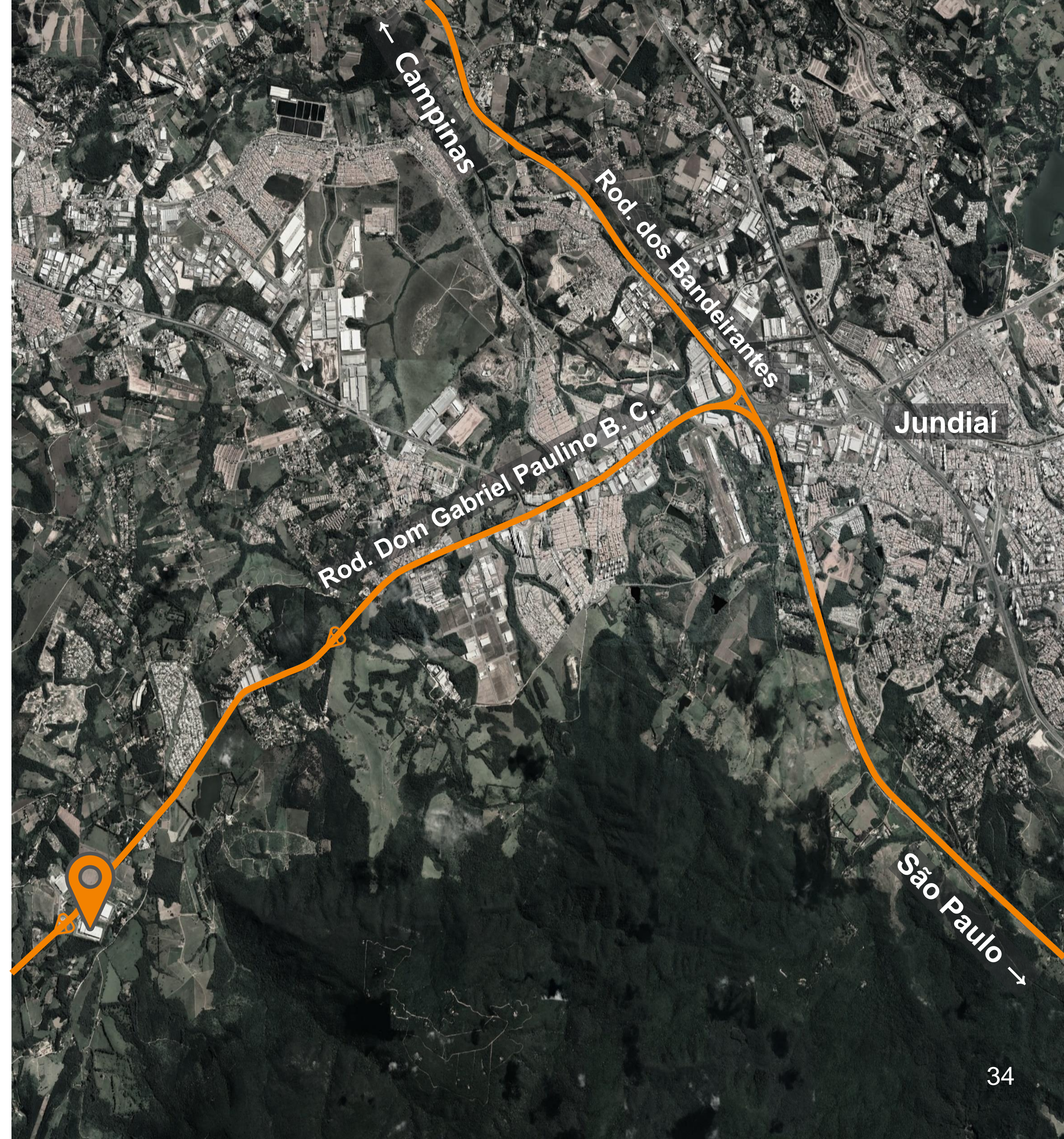
Hub Natura Itupeva  
Centro de Distribuição  
Itupeva - SP  
34.845 m<sup>2</sup>

# Hub Natura Itupeva

## Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1936

- ✓ Próximo ao Retorno: 1 km
- ✓ 52 km do Centro de Campinas
- ✓ 77 km de São Paulo



# Hub Natura Itupeva

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 142,3 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 34,8 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatário: Natura
- ✓ Término da Locação: nov/28
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

## Especificações Técnicas

- ✓ LEED Silver
- ✓ Pé direito: 13 m e 19 m
- ✓ Capacidade do piso: 8 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 15 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





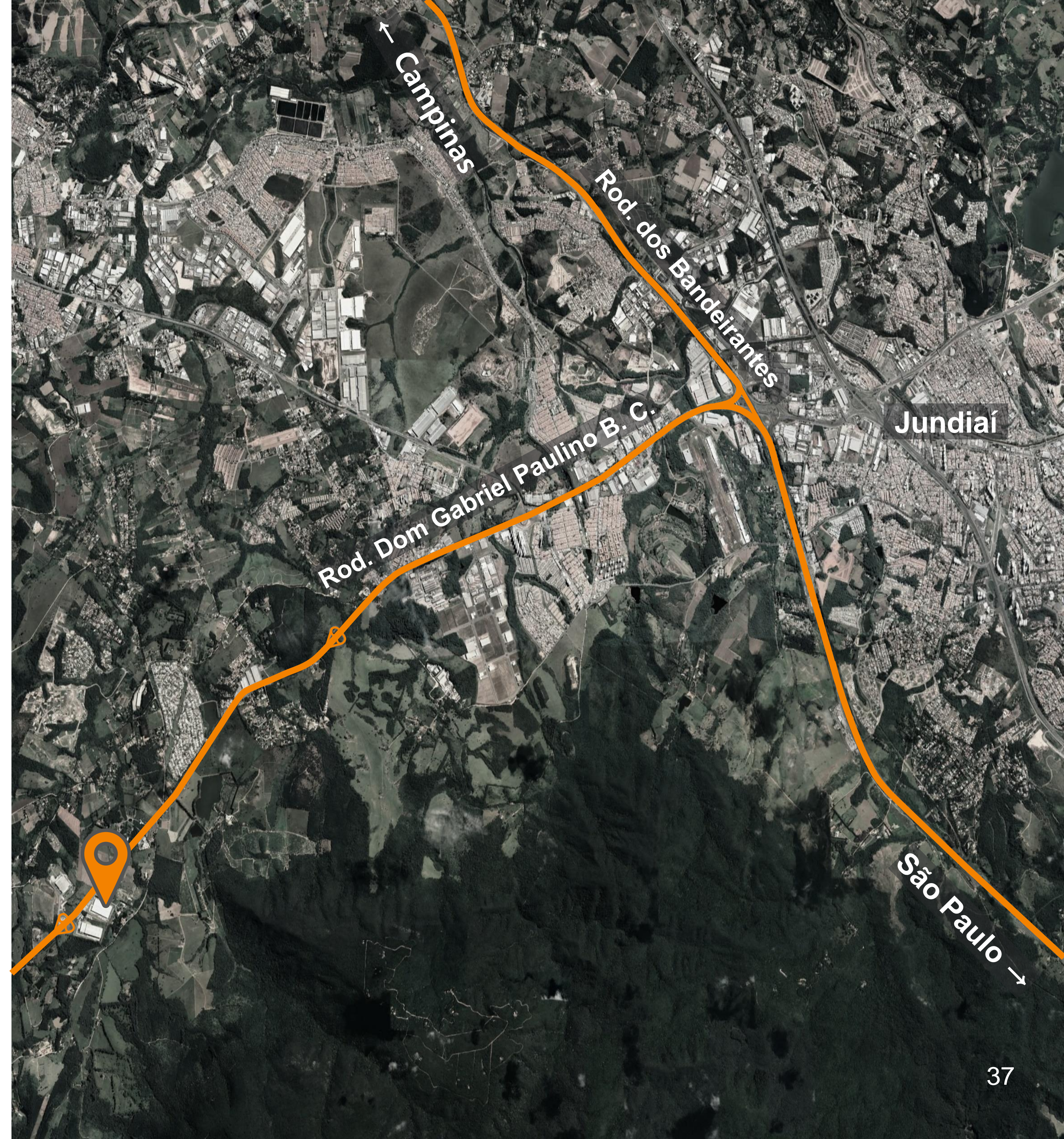
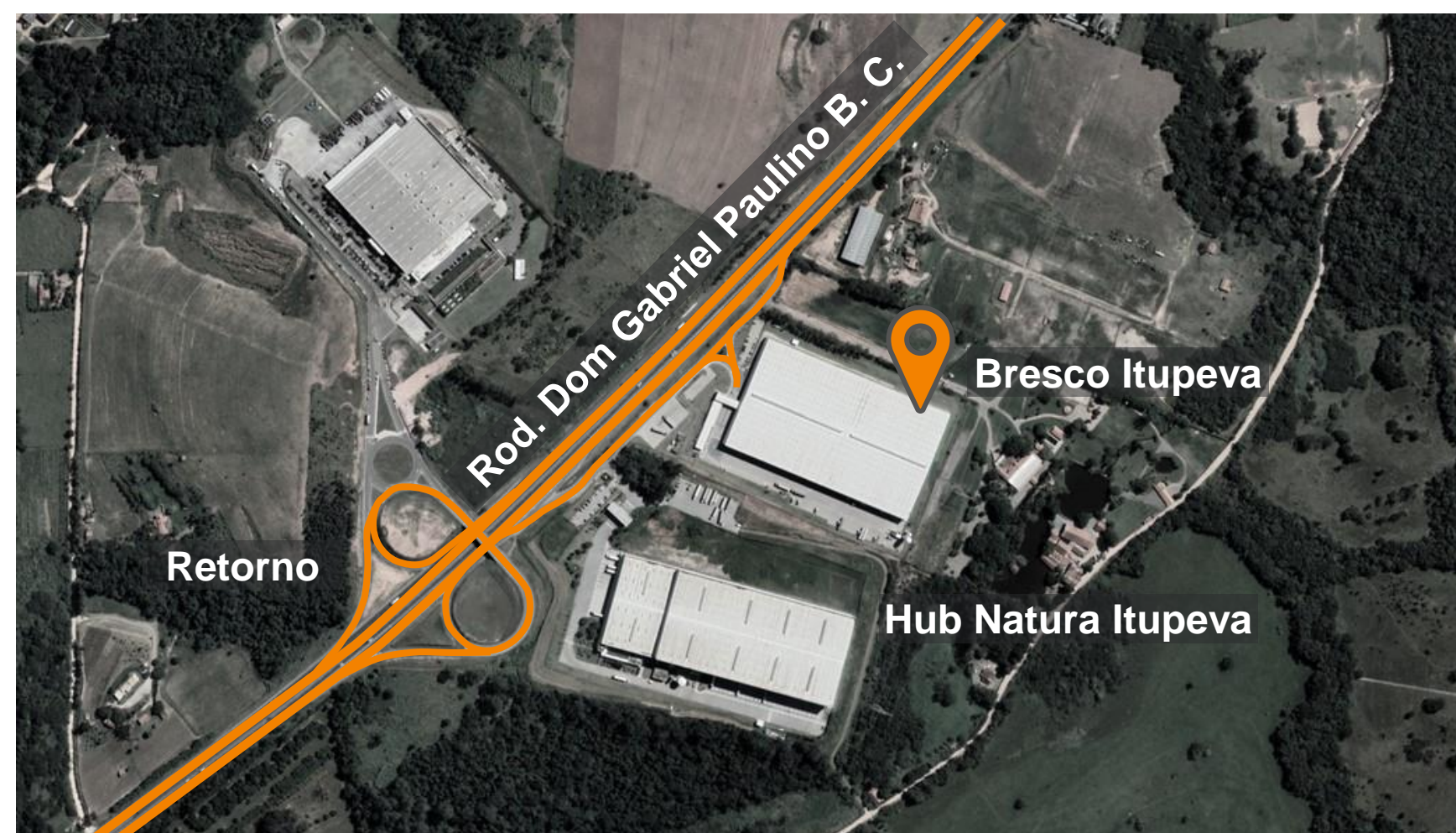
Bresco Itupeva  
Centro de Distribuição  
Itupeva - SP  
38.965 m<sup>2</sup>

# Bresco Itupeva

## Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606

- ✓ Próximo ao Retorno: 1 km
- ✓ 52 km do Centro de Campinas
- ✓ 77 km de São Paulo



# Bresco Itupeva

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 75,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 39,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatários: Reckitt Benckiser e WestRock
- ✓ Término da Locação Reckitt Benckiser: dez/25
- ✓ Término da Locação WestRock: set/29
- ✓ Tipo de Contrato: Típicos

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 40 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria compartilhada
- ✓ Piso nivelado a laser





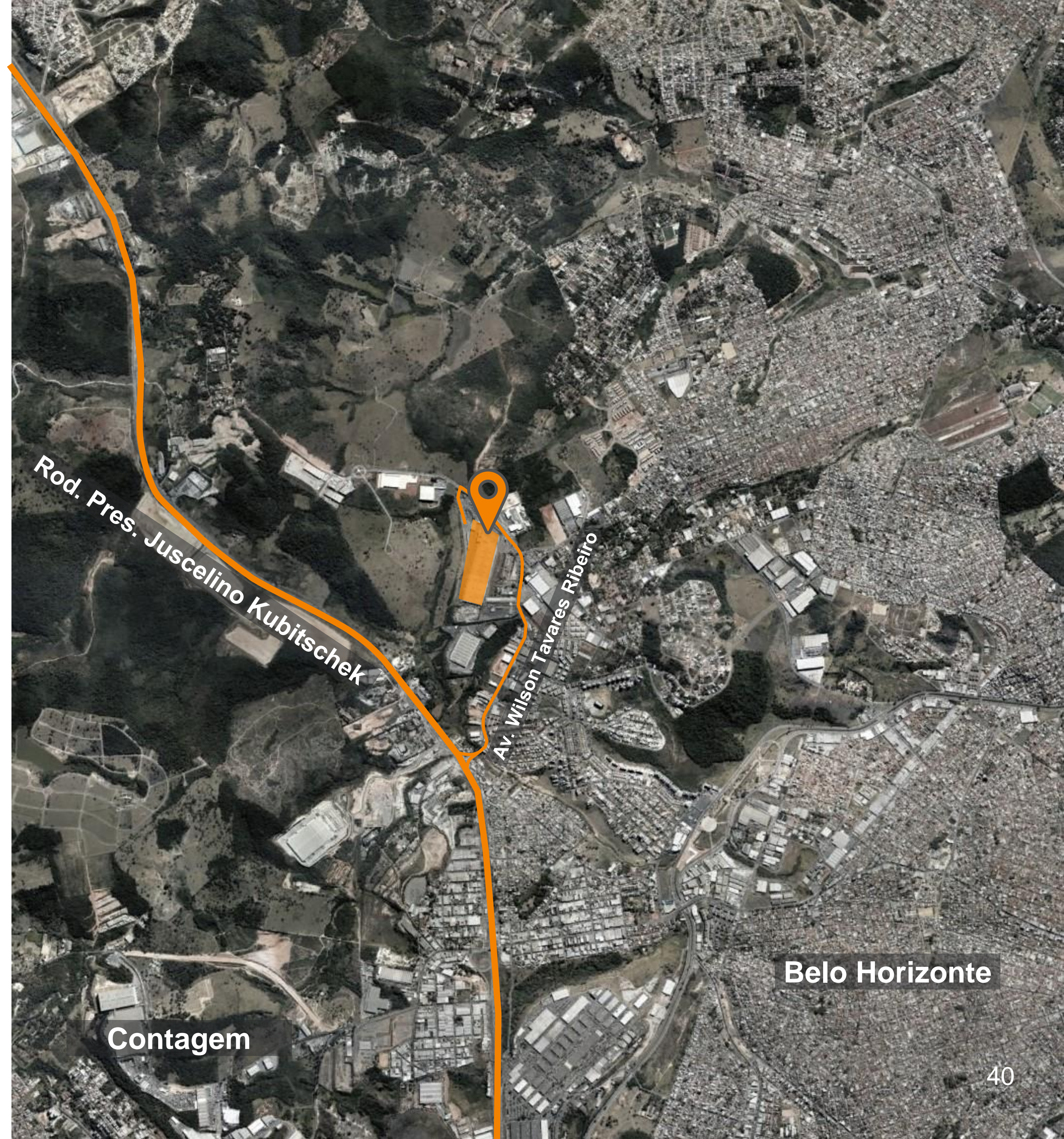
Bresco Contagem  
Centro de Distribuição  
Contagem - MG  
72.941 m<sup>2</sup>

# Bresco Contagem

## Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1.651

- ✓ 43 km do Aerop. Internacional Tancredo Neves
- ✓ 3 km do Retorno
- ✓ 27 km de Betim
- ✓ 19 km de Belo Horizonte
- ✓ 272 km de Juiz de Fora



# Bresco Contagem

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 168,9 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 72,9 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatários: Magalu, Americanas, GHT e Bunzl
- ✓ Término da Locação Magalu: ago/29
- ✓ Término da Locação Americanas<sup>1</sup>: set/27
- ✓ Término da Locação GHT: mai/28
- ✓ Término da Locação Bunzl: dez/29
- ✓ Tipo de Contrato: Típicos

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 84 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria compartilhada
- ✓ Piso nivelado a laser

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, a Americanas notificou o Fundo em 01/11/2024, a decisão em rescindir antecipadamente o contrato de locação, que prevê aviso prévio de 9 (nove) meses.





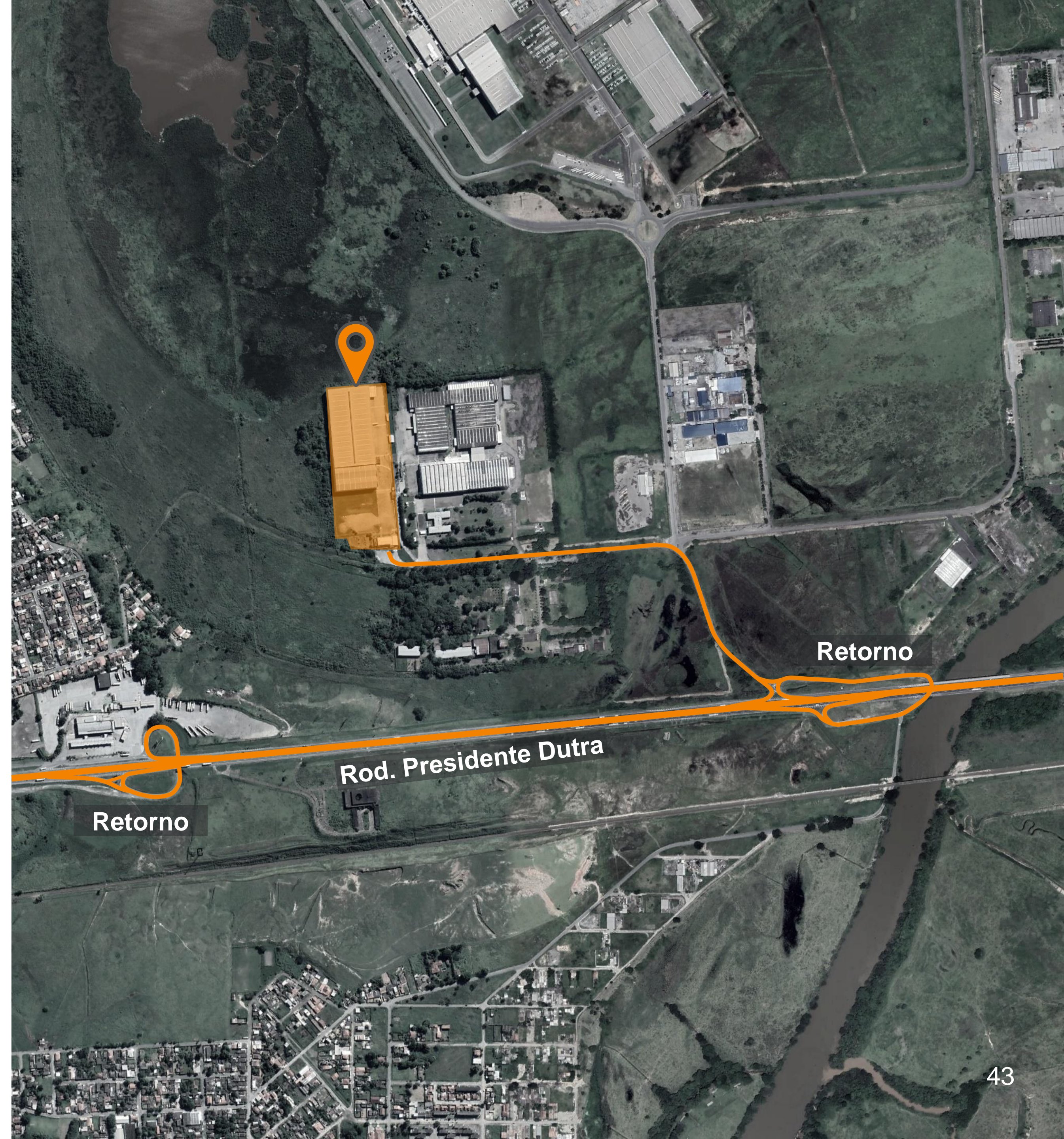
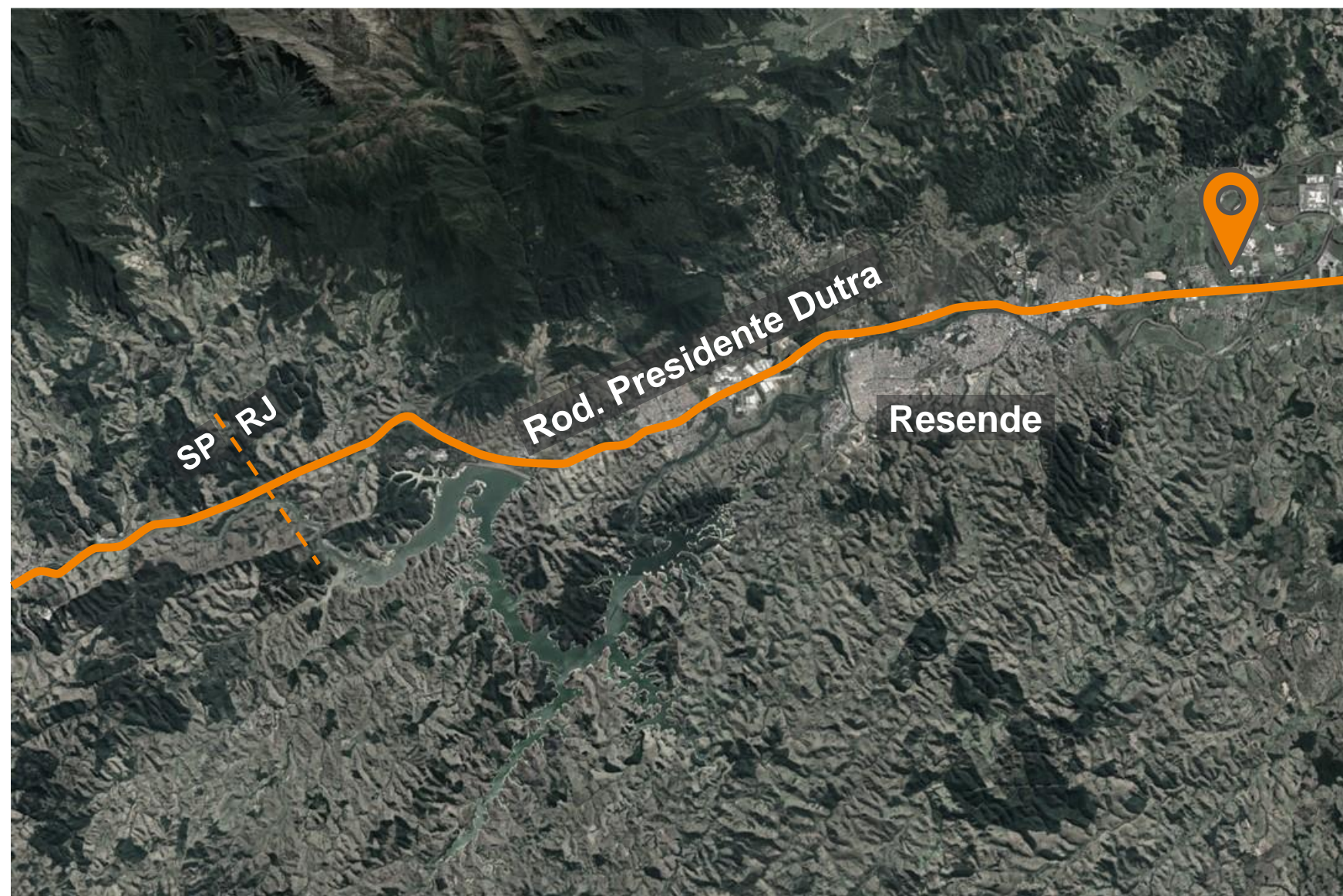
Bresco Resende  
Centro de Distribuição  
Resende - RJ  
25.488 m<sup>2</sup>

# Bresco Resende

## Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116), km 298

- ✓ Entre 2 retornos: 1,0 km / 2,3 km
- ✓ 158 km do Rio de Janeiro
- ✓ 278 km de São Paulo



# Bresco Resende

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Resende-RJ)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 50,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 25,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatário: Valgroup
- ✓ Término da Locação: jan/26
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 5 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 48 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





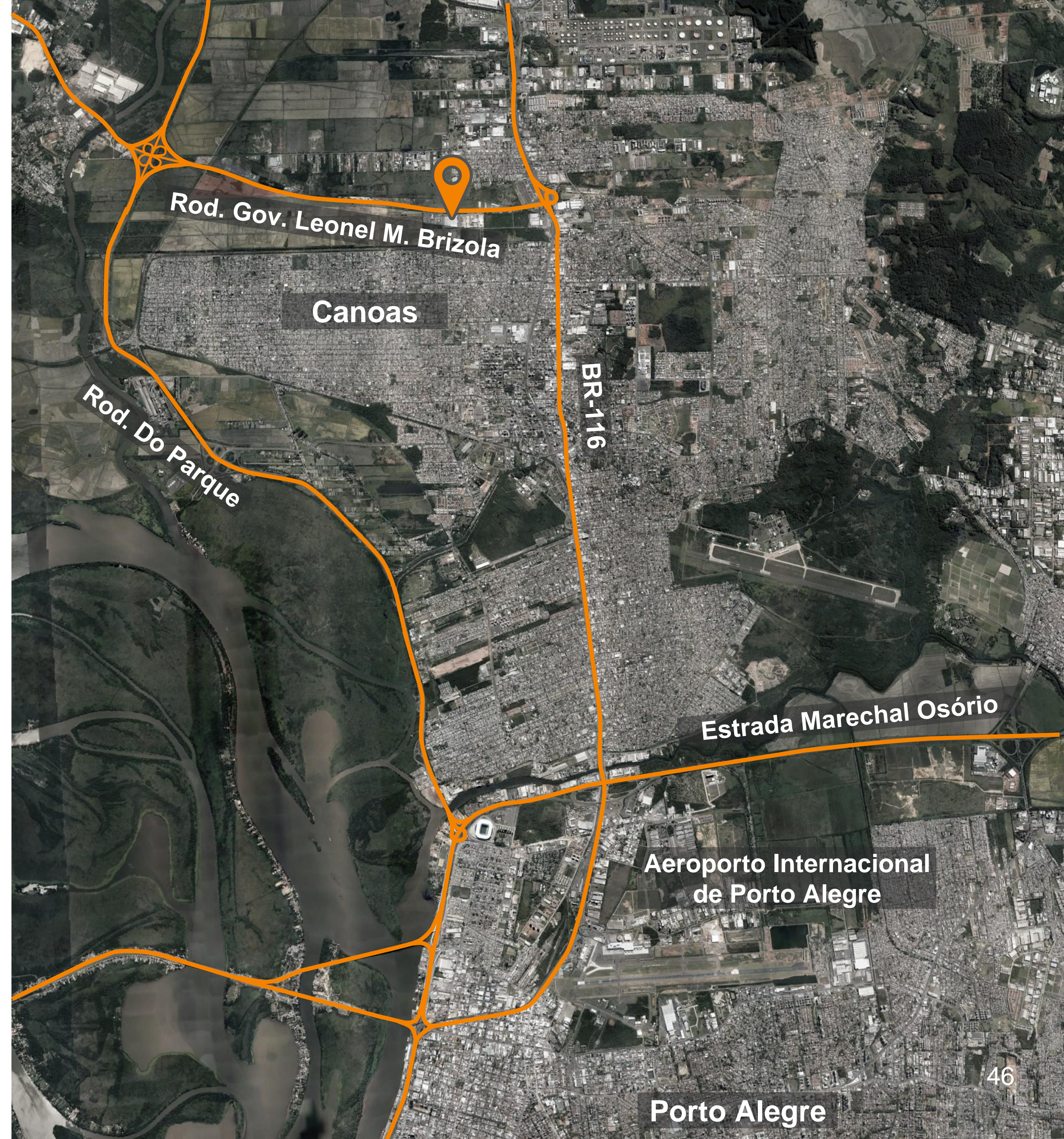
Bresco Canoas  
Centro de Distribuição  
Canoas - RS  
33.296 m<sup>2</sup>

# Bresco Canoas

## Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- ✓ Entre 2 retornos: 0,7 km / 1,3 km
- ✓ 20 km de Porto Alegre



# Bresco Canoas

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Canoas-RS)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 51,4 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 33,3 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatários: FM Logistic e Natura
- ✓ Término da Locação FM Logistic<sup>1</sup>: abr/26
- ✓ Término da Locação Natura<sup>1</sup>: mar/29
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 60 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Previsão para *cross-docking*

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, a Natura e a FM Logistic notificaram o Fundo em 04/09/2024 e 08/11/2024, a decisão em rescindirem antecipadamente os contratos de locação, que preveem aviso prévio de 6 (seis) e 9 (nove) meses, respectivamente.





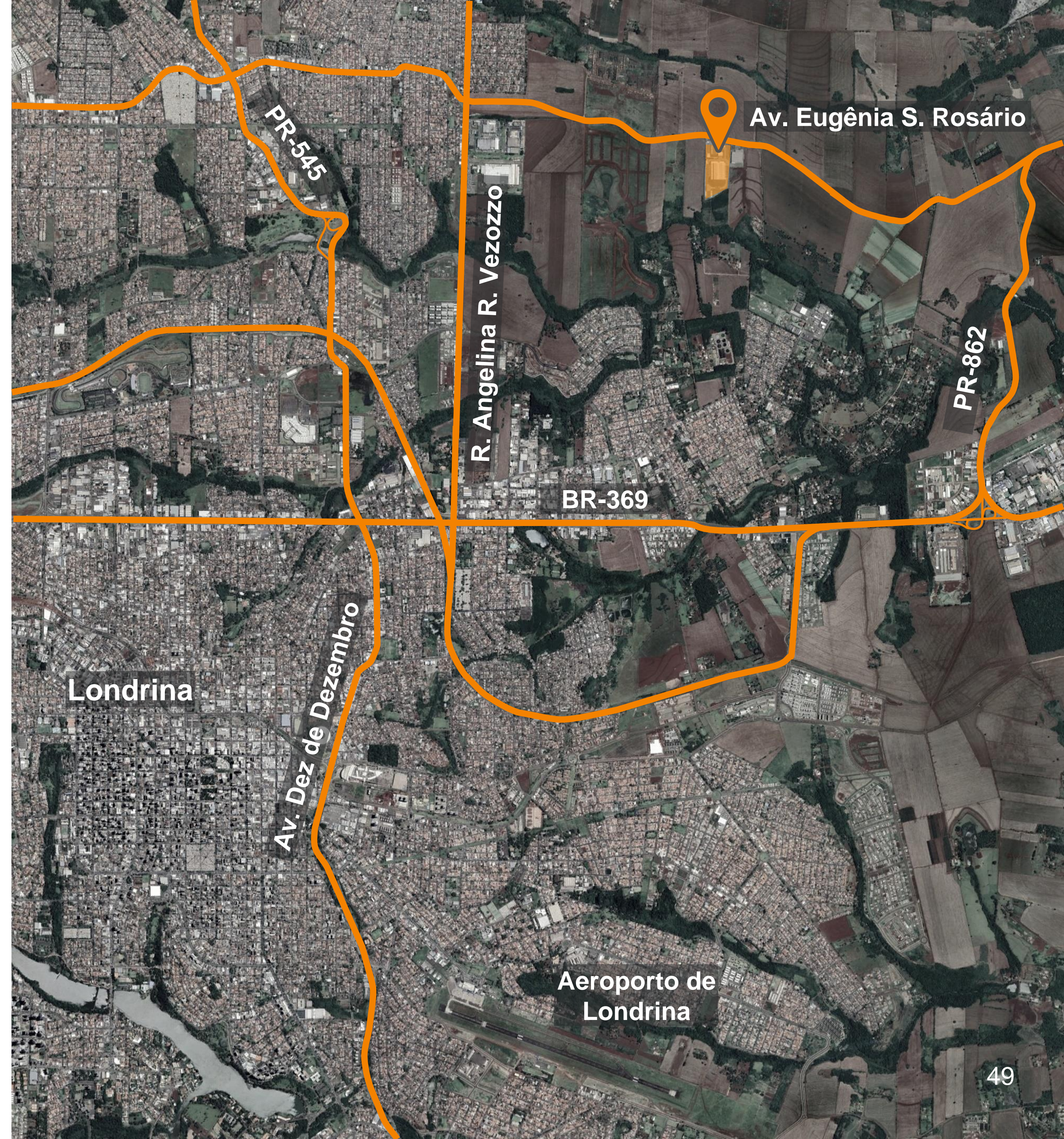
BRF Londrina  
Centro de Distribuição  
Londrina - PR  
23.173 m<sup>2</sup>

# BRF Londrina

## Localização

Rua Eugênia Safrá do Rosário, 2800

- ✓ Entre 2 retornos: 0,4 km / 2,5 km
- ✓ 12 km do Aerop. de Londrina
- ✓ 424 km de Curitiba
- ✓ 527 km de São Paulo



# BRF Londrina

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição Refrigerado (Londrina-PR)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 101,6 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 23,2 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatário: BRF
- ✓ Término da Locação: nov/32
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

## Especificações Técnicas

- ✓ Certificado LEED
- ✓ Pé direito: 12,8 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 29 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





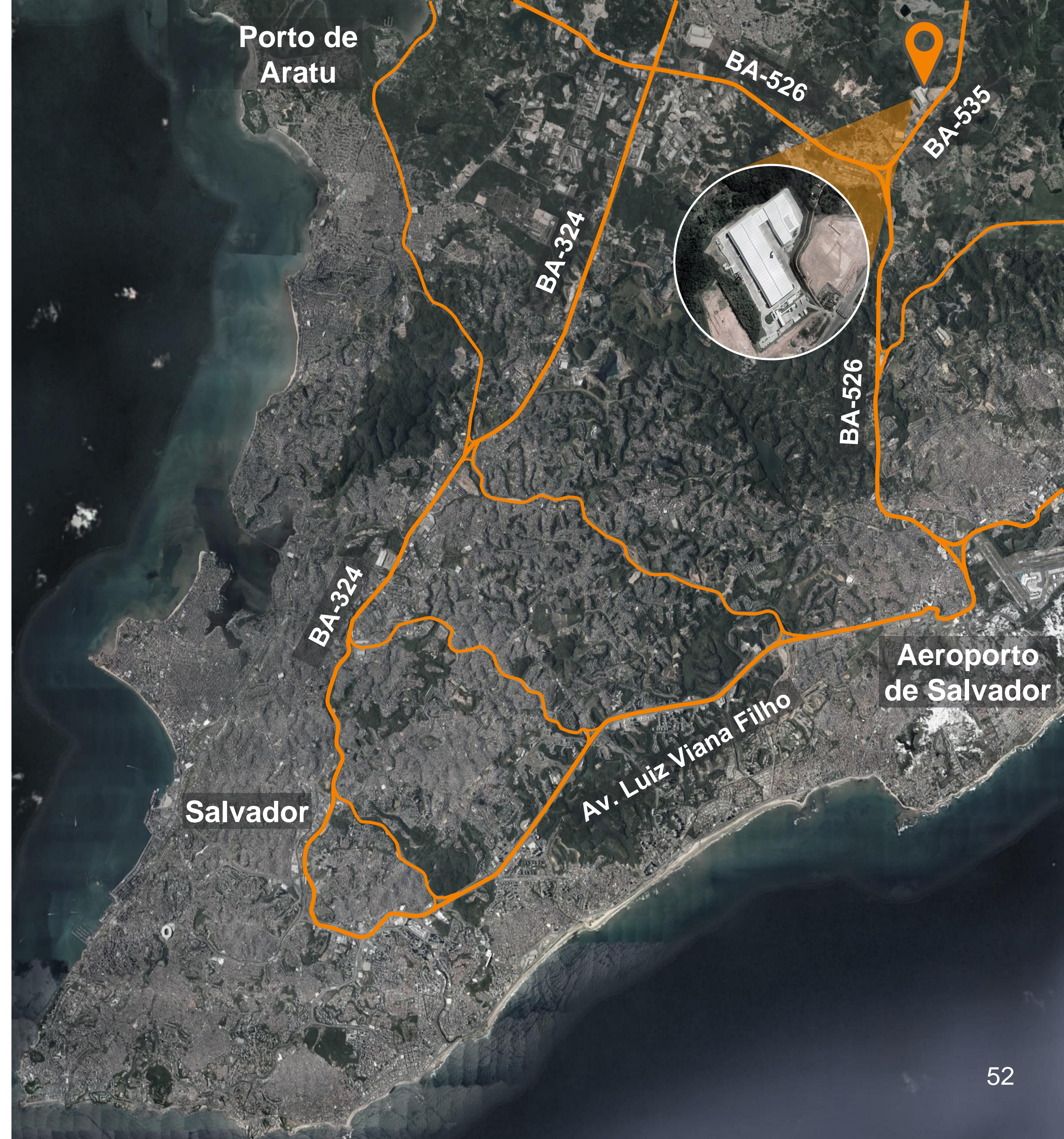
Bresco Bahia  
Centro de Distribuição  
Lauro de Freitas - BA  
58.715 m<sup>2</sup>

# Bresco Bahia

## Localização

Rod. BA-535, km 23

- ✓ 2 km da Rodovia BA-526
- ✓ 5,5 km da Rodovia BA-324
- ✓ 13 km do Aeroporto SSA
- ✓ 16 km do Porto de Aratu
- ✓ 23 km de Salvador



# Bresco Bahia

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Lauro de Freitas-BA)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 226,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 58,7 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Locatário: Mercado Livre
- ✓ Término da Locação: abr/26
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ LEED Silver
- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Modulável
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Usina de Energia Solar





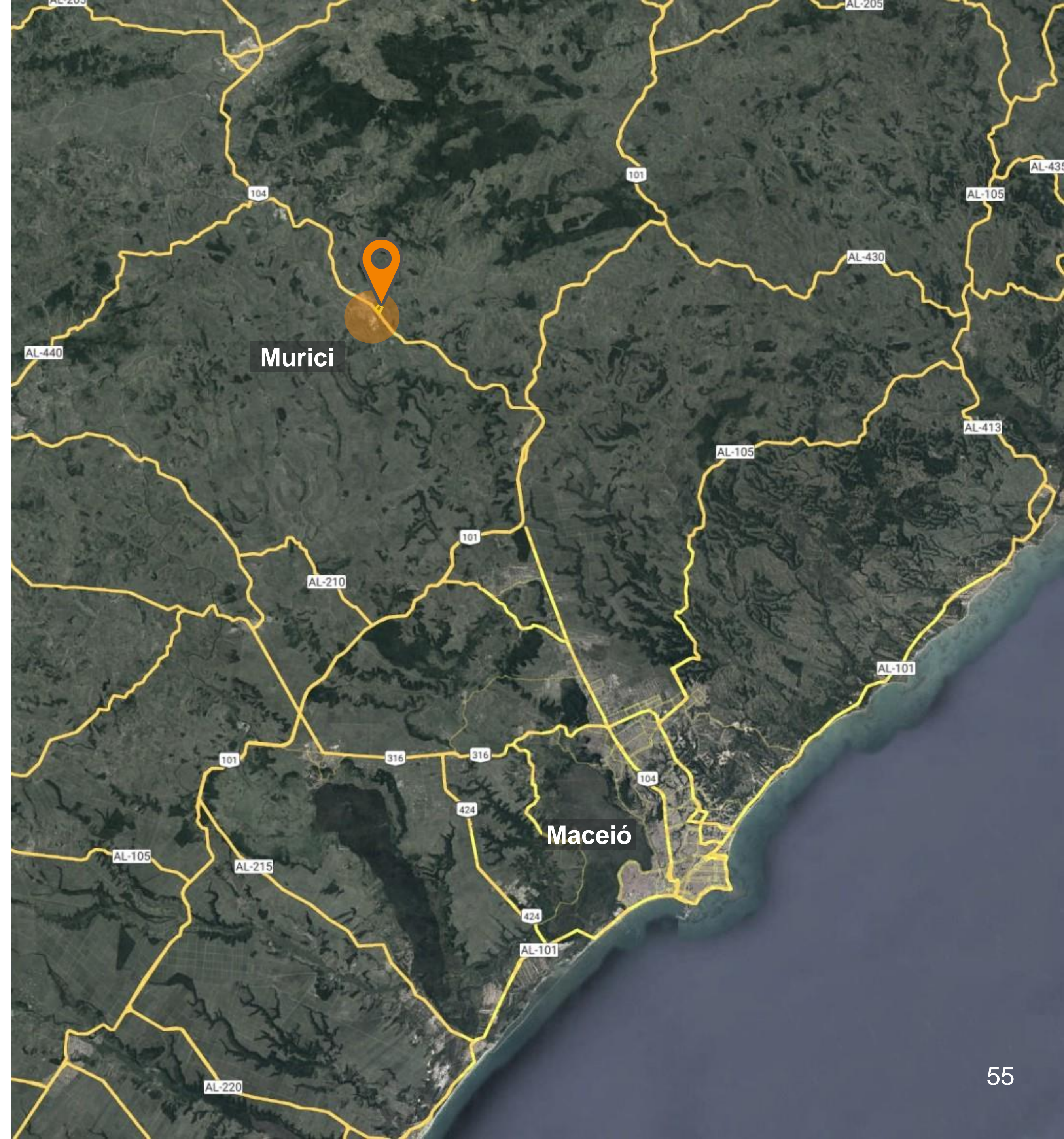
Bresco Natura Murici  
Buit To Suit  
Murici - AL  
50.291 m<sup>2</sup>

# Bresco Natura Murici

## Localização

BR-104, Murici, AL

- ✓ 54 km de Maceió
- ✓ 34 km do Aeroporto de Maceió
- ✓ 212 km do Porto de Suape



# Resumo do Portfólio

Propriedade	Localização	Classificação	ABL (m²)	Vacância Física	Locatário(s)	WAULT <sup>1</sup>	Receita / Ativo	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste <sup>2</sup>	Tipo de Contrato
Bresco Osasco	Osasco SP	A+	29.637	0%	Heineken, +5	3,5	8%	IPCA	Multi	Típico
GPA CD04 São Paulo	São Paulo SP	A+	35.510	0%	GPA	7,1	9%	IPCA	Setembro	Típico
Whirlpool São Paulo	São Paulo SP	A	50.952	0%	Whirlpool	9,8	12%	IPCA	Janeiro	Atípico
Bresco Embu	Embu das Artes SP	A+	18.082	0%	MRO	2,2	3%	IPCA	Maio	Típico
Natura Itupeva	Itupeva SP	A+	34.845	0%	Natura	3,9	11%	IPCA	Dezembro	Atípico
Bresco Itupeva	Itupeva SP	A+	38.965	0%	Reckitt Benckiser, WestRock	2,3	7%	IPCA	Multi	Típico
Bresco Contagem	Contagem MG	A+	72.941	0%	Magalu, Americanas, +2	4,2	13%	IPCA	Multi	Típico
Bresco Resende	Resende RJ	A+	25.488	0%	Valgroup	1,0	4%	IPCA	Fevereiro	Típico
Bresco Canoas	Canoas RS	A+	33.296	0%	FM Logistic, Natura	3,1	6%	IPCA	Multi	Típico
BRF Londrina	Londrina PR	A+	23.173	0%	BRF	7,8	7%	IPCA	Dezembro	Atípico
Bresco Bahia	Lauro de Freitas BA	A+	58.715	0%	Mercado Livre	1,3	14%	IPCA	Outubro	Típico
Natura Murici	Murici AL	A+	50.291	0%	Natura	11,9	7%	IPCA	Janeiro	Atípico
<b>Total</b>	-	-	<b>471.878</b>	<b>0,0%</b>	<b>20 Locatários</b>	<b>5,0</b>	<b>100%</b>	-	-	-

<sup>1</sup> Anos de Prazo Médio Remanescente dos Contratos de Locação.

<sup>2</sup> Critério Caixa.

# APRESENTAÇÃO DE RESULTADO

## 4T24

