

Bresco Logística FII

Março 2025

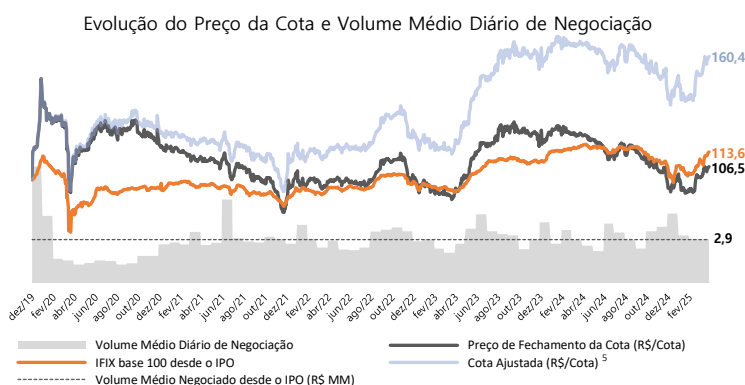


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 159 milhões, sendo 34% provenientes de propriedades localizadas no raio até 25km da cidade de São Paulo e com 4,5% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,8 anos e 38% são atípicos. Mais de 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, 100% de participação em todas as propriedades do portfólio e não possui Renda Mínima Garantida (RMG) em nenhum de seus ativos.

Demonstração de Resultado (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Jan/25	Fev/25	Mar/25	2025 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	19.028	17.592	18.250	54.870	100,0%
Receita Imobiliária ²	17.641	16.243	16.919	50.802	92,6%
Receita Financeira	1.387	1.350	1.332	4.068	7,4%
Total de Despesas	(2.211)	(2.729)	(1.970)	(6.910)	(12,6%)
Taxa de Gestão	(1.258)	(1.352)	(1.403)	(4.013)	(7,3%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ³	(54)	(57)	(59)	(170)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	(442)	-	-	(442)	(0,8%)
Despesas com Corretagem	(80)	(173)	-	(253)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(168)	(912)	(365)	(1.445)	(2,6%)
Despesas Gerais	(84)	(112)	(24)	(221)	(0,4%)
Despesas Financeiras	(124)	(123)	(120)	(366)	(0,7%)
Lucro Caixa	16.817	14.863	16.280	47.960	87,4%
Ajuste na Distribuição	(2.979)	(1.026)	(2.443)	(6.448)	(11,8%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	41.512	75,7%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	82,3%	93,1%	85,0%	86,6%	

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
60,4% BRCO11 vs 6,5% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,9 milhões / dia
(Giro de 222% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,5 milhões / dia
(Giro de 2,9% das cotas)

Base de Cotistas
118,2 mil cotistas
(~16x desde o IPO)

Composição do IFIX
Representação de ~1,2% do Índice

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
15.905.133

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.882MM
(R\$ 118,3/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.694MM
(R\$ 106,5/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
atualizadas 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

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Jan/25	Fev/25	Mar/25	2025 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,87	0,87	0,87	0,87
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	11,0%	10,3%	9,8%	9,8%
Rentabilidade Total	(5,8%)	7,2%	6,1%	7,2%
Rentabilidade IFIX	(3,1%)	3,3%	6,1%	6,3%

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

² 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.

³ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

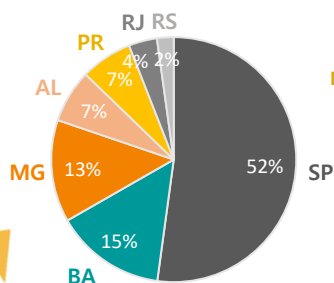
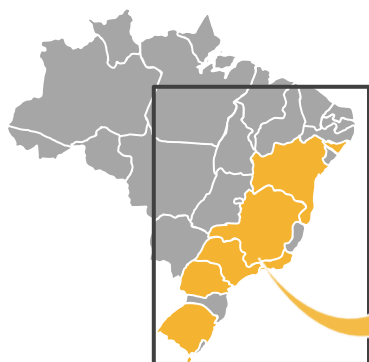
⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 21,3 milhões.

⁵ Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

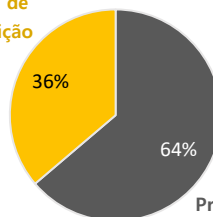
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

34%

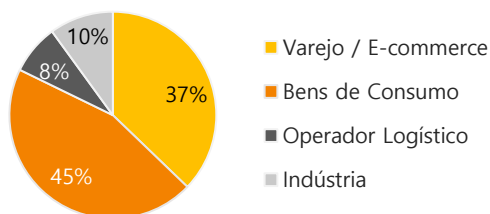
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

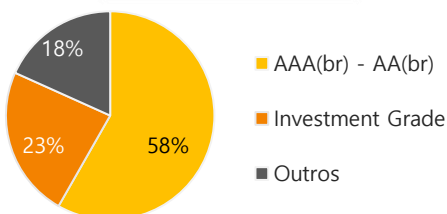


Composição da Receita de Locação

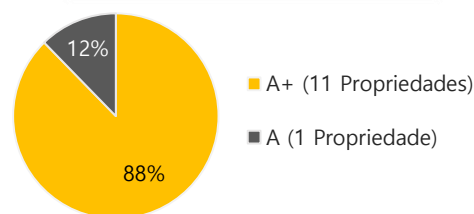
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	Magalu	BRF	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Heineken	Outros
Por Cliente	19%	15%	12%	10%	8%	7%	5%	4%	3%	3%	3%	12%
Por Imóvel	15%	13%	12%	12%	10%	8%	7%	7%	7%	4%	3%	2%
	Bresco Bahia	Bresco Contagem	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	Bresco Osasco	Natura Murici	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Resende	Bresco Embu	Bresco Canoas

+R\$ **159**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

4,5%
Vacância
Física⁴

38%
de Contratos
Atípicos

4,8
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.

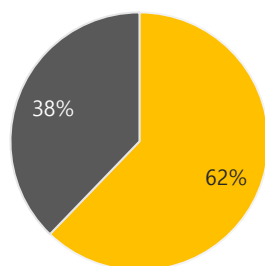
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Considera-se a rescisão antecipada da Natura no imóvel Bresco Canoas, referente à ÁBL de 20.789 m², com saída efetivada em 17 de março de 2025, conforme fato relevante divulgado em 4 de setembro de 2024. A vacância financeira atual é de 6,7%.

Perfil dos Contratos de Locação

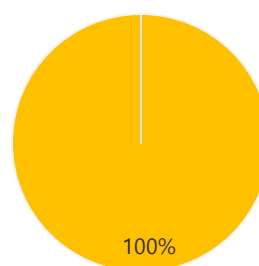


Tipologia e Vencimento dos Contratos

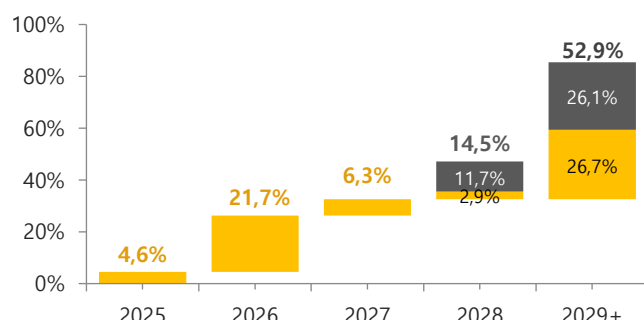


■ Típico ■ Atípico

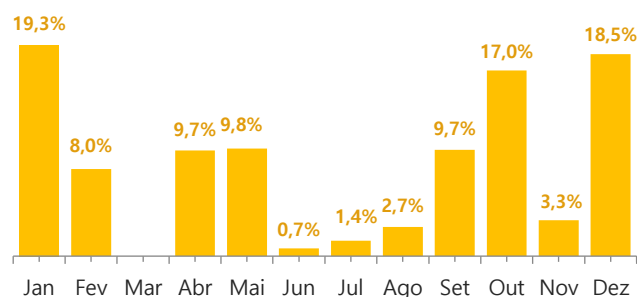
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA

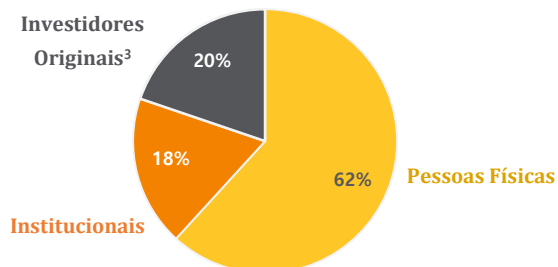


Revisional ²	13,5%	13,6%	6,1%	-	-
-------------------------	-------	-------	------	---	---

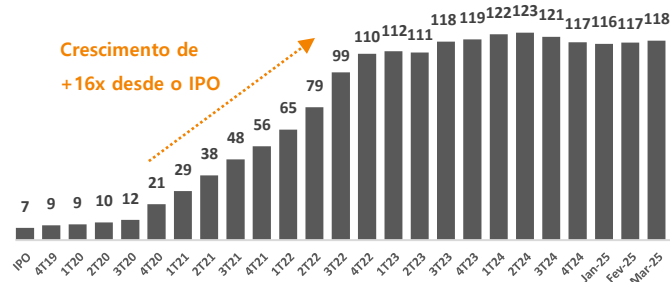


Composição Acionária

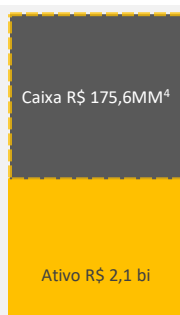
Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



Cessão de Direitos Creditórios⁵ (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



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.

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	6,8 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	9,6 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	2,0 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	3,6 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	2,0 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	4,0 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	0,8 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	62%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	1,0 ano	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	7,7 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	1,1 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

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.

² Conforme Fato Relevante, a FM Logistic notificou o Fundo em 11/11/2024, informando sobre a decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses e indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato. A locação refere-se a 38% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representa 3% da ABL do Fundo.

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	3,3 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	11,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m²	Endereço	Acesso BR-104