

Bresco Logística FII

Maio 2024

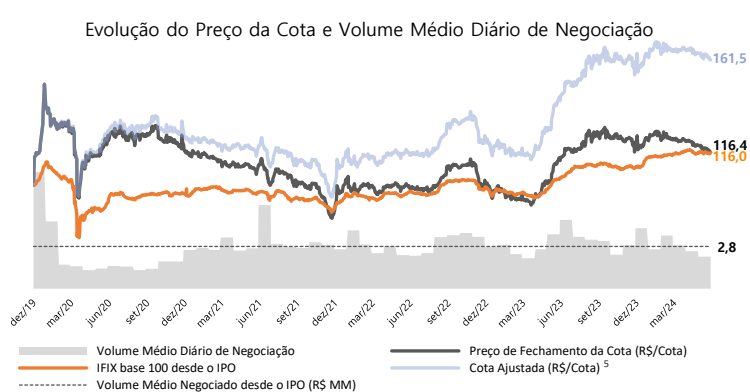


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 152 milhões, sendo 35% provenientes de propriedades localizadas no raio até 25km da cidade de São Paulo e com 6% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,5 anos e 38% 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)	Mar/24	Abr/24	Mai/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	16.837	14.951	15.442	78.399	100,0%
Receita Imobiliária ²	15.447	12.689	13.307	69.697	88,9%
Receita Financeira	1.390	2.261	2.135	8.702	11,1%
Total de Despesas	(2.025)	(2.134)	(2.083)	(10.371)	(13,2%)
Taxa de Gestão	(1.462)	(1.587)	(1.543)	(7.627)	(9,7%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ³	(62)	(64)	(54)	(305)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(322)	(334)	(258)	(1.503)	(1,9%)
Despesas Gerais	(52)	(23)	(102)	(299)	(0,4%)
Despesas Financeiras	(127)	(126)	(126)	(637)	(0,8%)
Lucro Caixa	14.812	12.816	13.359	68.028	86,8%
Ajuste na Distribuição	(1.954)	1.002	478	(1.800)	(2,3%)
Rendimento Anunciado	12.858	13.818	13.837	66.228	84,5%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	86,8%	107,8%	103,6%	97,4%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

61,5% BRCO11 vs 16,0% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,8 milhões / dia

(Giro de 194,4% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês

~R\$2,1 milhões / dia

(Giro de 2,4% das cotas)

Base de Cotistas

+121,0 mil cotistas

(~17x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,5% do Índice

Informações Gerais

CNPJ:

20.748.515/0001-81

ISIN:

BRBRCOCTF007

Código B3:

BRCO11

Número de Cotas:

15.905.133

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.902MM

(R\$ 119,6/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.851MM

(R\$ 116,4/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

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	2023 Acumulado	Mar/24	Abr/24	Mai/24
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,85	0,87	0,87	0,87
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,3%	8,5%	8,7%	9,0%
Rentabilidade Total	37,1%	0,5%	(1,5%)	(2,0%)
Rentabilidade IFIX	15,5%	1,4%	(0,8%)	0,0%

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.

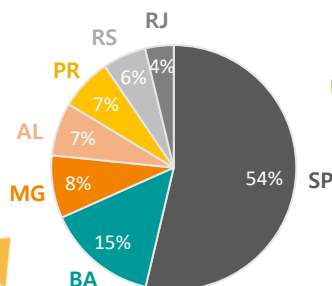
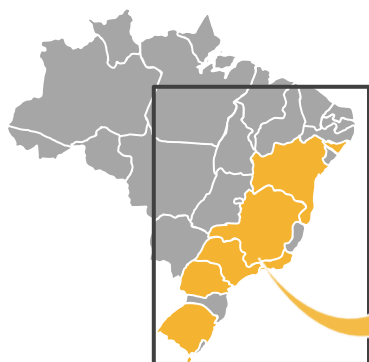
⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 16,6 milhões.

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

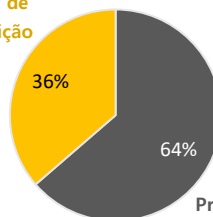
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

35%

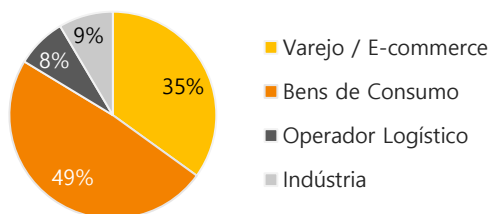
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

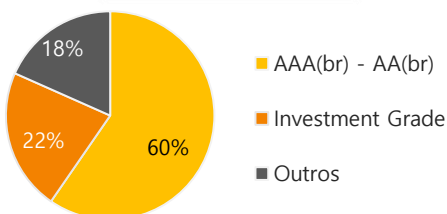


Composição da Receita de Locação

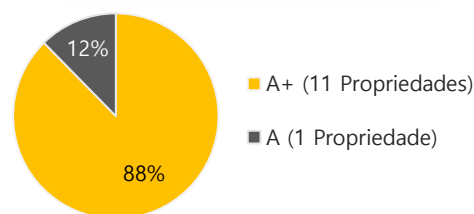
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Heineken	Outros
Por Cliente	22%	15%	12%	11%	7%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	11%
Por Imóvel	15%	12%	12%	11%	8%	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\$ **152**
milhões de Receita Anual Estabilizada

6%
Vacância Física⁴

38%
de Contratos Atípicos

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

¹ % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes. Receita do Bresco Osasco e Natura Murici com efeito caixa a partir de jun/24.

² Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

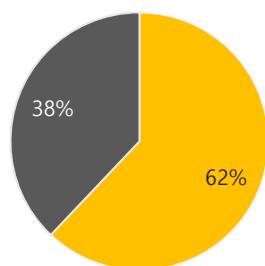
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância financeira atual de 6,8%.

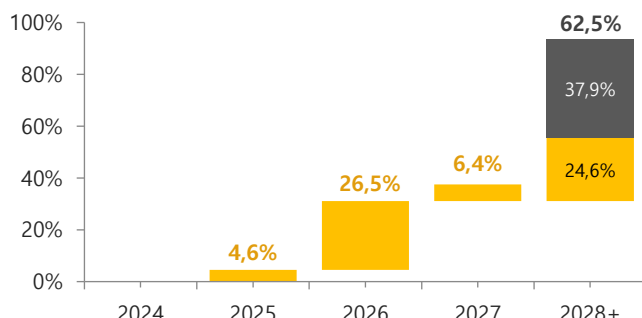
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

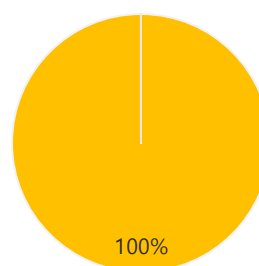


■ Típico ■ Atípico

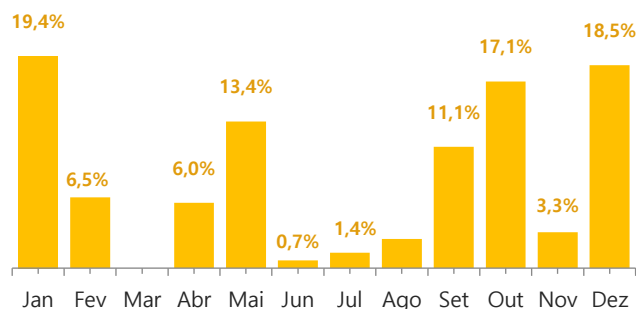


Revisional² 10,5% 13,6% 14,9% 4,6% -

Índice e Mês de Reajuste¹

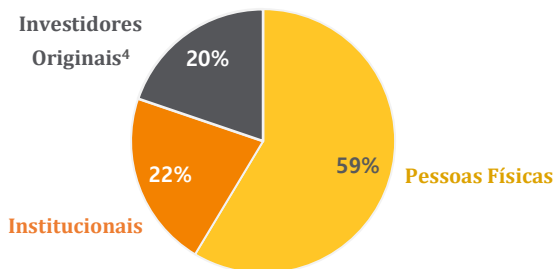


■ IPCA

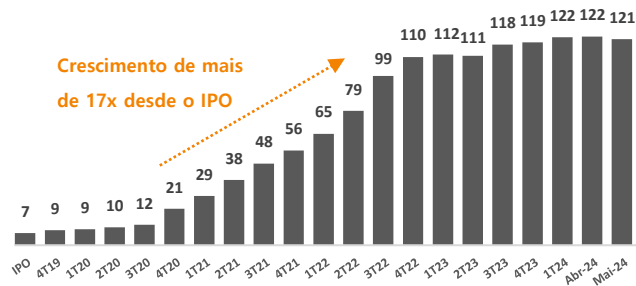


Composição Acionária³

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



Cessão de Direitos Creditórios⁶ (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 Considera as cotas subscritas e integralizadas por cotistas no âmbito do Direito de Preferência e 1ª Liquidação da Oferta Pública Primária de Cotas da 5ª Emissão do Bresco Logística FII.

⁴ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

⁵ Caixa e equivalentes de caixa. Deste total, R\$ 147,1MM estão alocados em renda fixa LCI (Letra de Crédito Imobiliário).

⁶ 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	7,6 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	10,4 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	2,8 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	4,5 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	2,9 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	38%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	2,5 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	1,6 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



Bresco Canoas – Canoas/RS²

ABL	33.296 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	3,7 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	8,4 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	1,9 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.

² As condições operacionais do Imóvel Bresco Canoas foram normalizadas na semana do dia 09 de junho de 2024.

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	4,1 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	12,5 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

Maio

Fato Relevante – Aquisição Bresco Osasco e Natura Murici

No dia 28 de maio, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao Mercado que nos termos da aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de maio de 2024 ("Assembleia"), celebrou na presente data o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças para aquisição de 100% das quotas das seguintes sociedades:

- BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (sociedade proprietária do imóvel Bresco Osasco), pelo valor de R\$147.800.000,00 acrescido de R\$1.232.736,33 referente a saldo positivo dos ativos e passivos apurados no balanço de fechamento; e
- BRESKO MURICI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (sociedade detentora do direito real de superfície do imóvel Natura Murici), pelo valor de R\$ 114.600.000,00 acrescido de R\$7.558.536,32 referente a saldo positivo dos ativos e passivos apurados no balanço de fechamento.

O preço de aquisição será pago em duas parcelas, a primeira parcela equivalente a 50% (cinquenta por cento) do preço do ativo, acrescida do saldo positivo dos ativos e passivos apurados no balanço de fechamento, foi paga na presente data, e a segunda parcela, será paga em 12 (doze) meses, corrigida pelo IPCA.

Conforme informado na Assembleia, o preço de aquisição representou um desconto, na média, de 3,6% em relação aos laudos elaborados pela CUSHMAN & WAKEFIELD SERVIÇOS GERAIS LTDA. ("Avaliadora") e será suportado com os recursos disponíveis atualmente no Fundo.

A transação representa um cap rate médio estimado de 8,8% em relação ao valor de aquisição dos ativos, sendo 17,6% no primeiro ano devido ao parcelamento do valor de aquisição.

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