

Bresco Logística FII

Março 2024

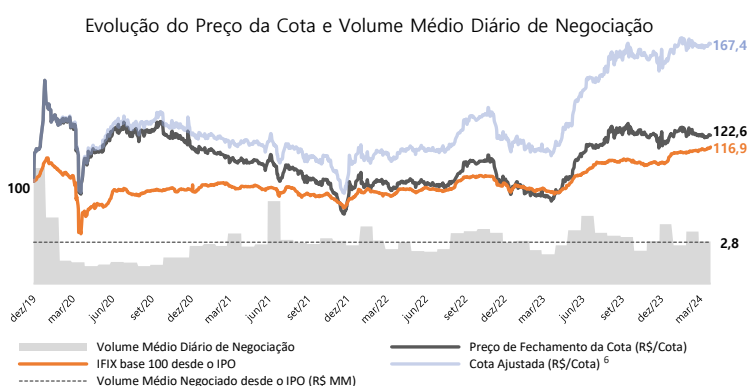


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 124 milhões, sendo 28% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 10% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,2 anos e 37% são atípicos. Aproximadamente 85% dos inquilinos são classificados como grau de investimento (escala global), AAA (br) ou AA (br) pelas agências de rating e as especificações técnicas de 9 das 10 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)	Jan/24	Fev/24	Mar/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	16.548	14.622	16.837	48.007	100,0%
Receita Imobiliária ²	14.858	13.396	15.447	43.701	91,0%
Receita Financeira	1.690	1.226	1.390	4.306	9,0%
Total de Despesas	(2.025)	(2.141)	(2.021)	(6.187)	(12,9%)
Taxa de Gestão	(1.527)	(1.509)	(1.462)	(4.498)	(9,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ³	(62)	(62)	(62)	(186)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(250)	(376)	(322)	(948)	(2,0%)
Despesas Gerais	(56)	(66)	(48)	(170)	(0,4%)
Despesas Financeiras	(129)	(128)	(127)	(385)	(0,8%)
Lucro Caixa	14.523	12.481	14.816	41.820	87,1%
Ajuste na Distribuição	(1.666)	377	(1.958)	(3.247)	(6,8%)
Rendimento Anunciado	12.858	12.858	12.858	38.573	80,3%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	88,5%	103,0%	86,8%	92,2%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
67,4% BRCO11 vs 16,9% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,8 milhões / dia
(Giro de 188,8% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,9 milhões / dia
(Giro de 3,2% das cotas)

Base de Cotistas
+122,0 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:
15.058.853⁵

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.805MM
(R\$ 119,8/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.847MM
(R\$ 122,6/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

Rentabilidade

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

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. O Lucro Caixa de mar/24 foi impactado pelo recebimento adiantado do valor de locação referente ao caixa de abr/24, por parte do Mercado Livre, locatário do Bresco Bahia.

³ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 18,1 milhões.

⁵ O número de cotas considera as cotas subscritas e integralizadas por cotistas no âmbito do Direito de Preferência da Oferta Pública Primária de Cotas da 5ª Emissão do Bresco Logística FII.

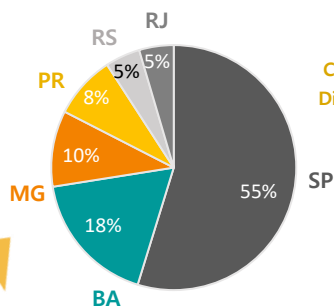
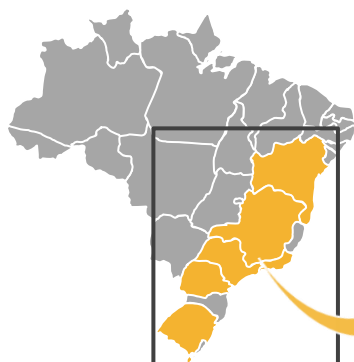
⁶ Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Portfólio Imobiliário¹

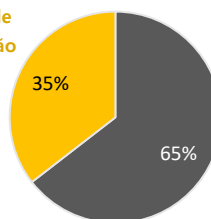
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

28%

da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

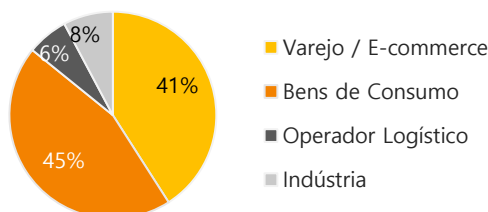


magazineluiza

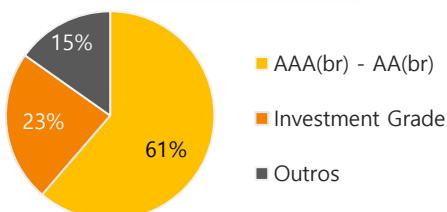


Composição da Receita de Locação

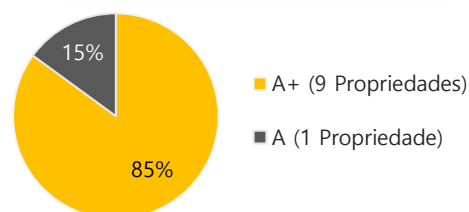
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Outros
Por Cliente	18%	16%	15%	13%	8%	6%	6%	5%	4%	4%	6%
Por Imóvel	18%	15%	14%	13%	10%	8%	8%	5%	5%	5%	4%
	Bresco Bahia	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	BRF Londrina	Bresco Itupeva	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu	

+R\$ **124**
milhões de Receita Anual Estabilizada

10%
Vacância Física⁴

37%
de Contratos Atípicos

5,2
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.

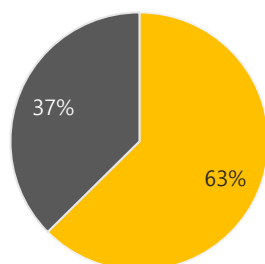
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Conforme Fato Relevante divulgado em 12/04/2024, foi celebrado com a Natura o aditivo para expansão de mais 8.983 m² de ABL no Imóvel Bresco Canoas, eliminando a vacância do Imóvel e deixando o Fundo com uma vacância física de 6,9%. Vacância financeira atual de 8,4%.

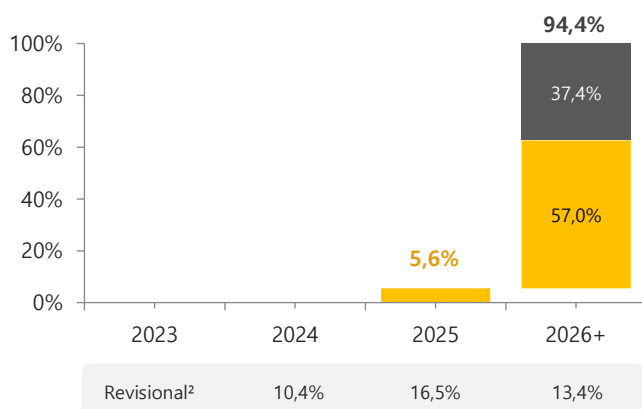
Perfil dos Contratos de Locação



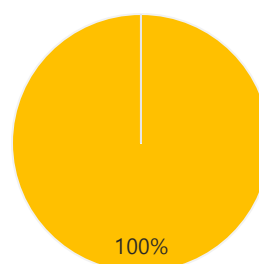
Tipologia e Vencimento dos Contratos



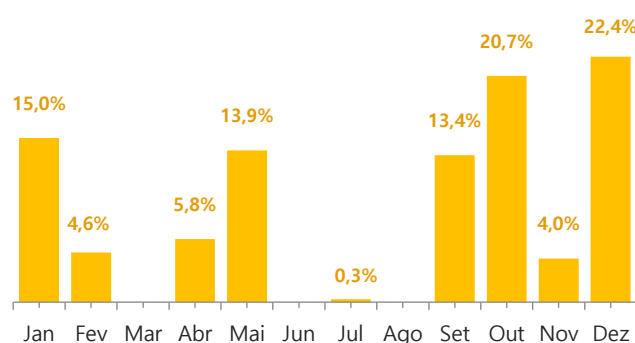
■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste¹

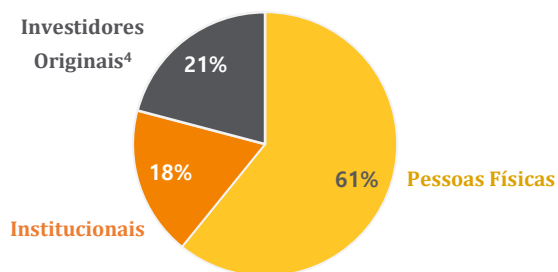


■ IPCA

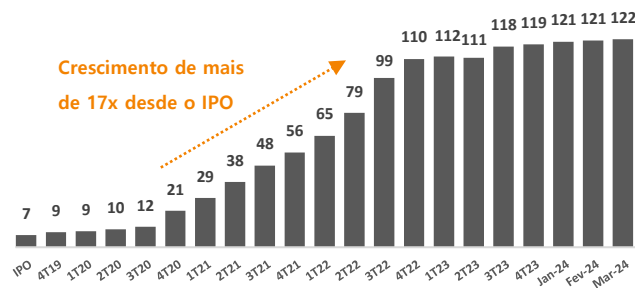


Composição Acionária³

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



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 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\$ 144,7MM 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	7,8 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	10,6 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	3,0 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	4,6 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	3,0 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.

² Conforme Fato Relevante divulgado em 12/04/2024, foi celebrado com a Natura o aditivo para expansão de mais 8.983 m² de ABL no Imóvel Bresco Canoas, eliminando a vacância do Imóvel.

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	2,7 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	1,8 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	36% ²	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	2,0 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	8,6 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	2,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

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.

Mais informações em <https://www.brescologistica.com.br/>

¹ Não considera 2.845 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Março



Fato Relevante - 5ª Emissão de Cotas do FII BRCO11

No dia 13 de março, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado a 5ª emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, nos termos dos Artigos 5.2.1, (xxii), e 8.8 e seguintes do Regulamento.

Para acessar o fato relevante, com maiores detalhes da emissão: [Clique Aqui](#).

Fato Relevante - Renúncia à Rescisão Antecipada e Aditamento da Locação do GPA CD04 São Paulo

No dia 25 de março, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado a assinatura do aditamento do Contrato de Locação do IMÓVEL GPA CD04 SÃO PAULO, celebrado em 29 de junho de 2018, no qual a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("GPA") renuncia à rescisão antecipada do contrato divulgada no Fato Relevante publicado em 17/10/23 e celebra novos termos para a locação de 100% da ABL do Imóvel.

Para acessar o fato relevante, com maiores detalhes dos novos termos: [Clique Aqui](#).