

# Bresco Logística FII

Janeiro 2025

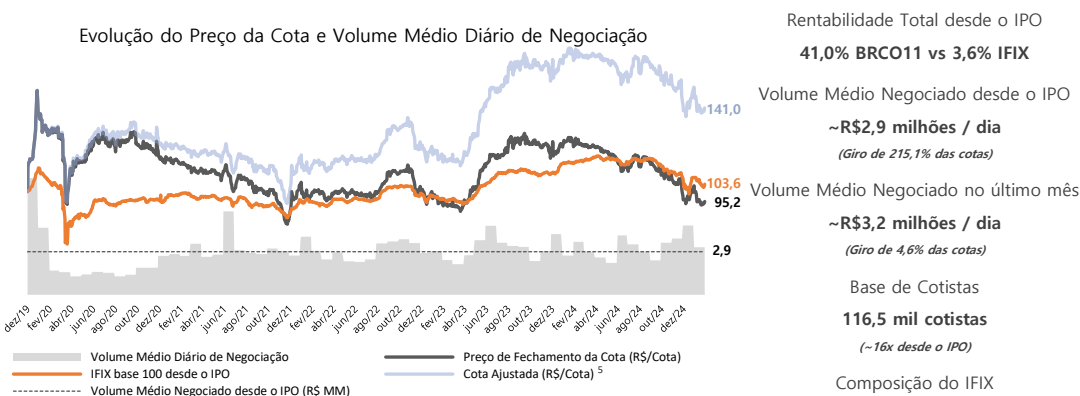


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$ 162 milhões, sendo 32% provenientes de propriedades localizadas no raio até 25km da cidade de São Paulo e com 0,0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,0 anos e 36% 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.

## Demonstração de Resultado (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Nov/24	Dez/24	2024 Acumulado	Jan/25	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>17.125</b>	<b>17.710</b>	<b>195.717</b>	<b>19.028</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária <sup>2</sup>	15.835	16.511	177.581	17.641	92,7%
Receita Financeira	1.290	1.199	18.137	1.387	7,3%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.680)</b>	<b>(5.956)</b>	<b>(32.629)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>(11,6%)</b>
Taxa de Gestão	(1.352)	(1.330)	(17.825)	(1.258)	(6,6%)
Taxa de Performance	-	(3.839)	(7.749)	-	-
Taxa de Administração <sup>3</sup>	(57)	(64)	(692)	(54)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	-	(253)	(442)	(2,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(80)	(0,4%)
Despesas com Propriedades	(135)	(280)	(3.453)	(168)	(0,9%)
Despesas Gerais	(16)	(319)	(1.155)	(84)	(0,4%)
Despesas Financeiras	(120)	(125)	(1.502)	(124)	(0,7%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>15.445</b>	<b>11.754</b>	<b>163.088</b>	<b>16.817</b>	<b>88,4%</b>
Ajuste na Distribuição	(1.607)	2.083	0.002	(2.979)	(15,7%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>13.837</b>	<b>13.837</b>	<b>163.090</b>	<b>13.837</b>	<b>72,7%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>4</sup>	89,6%	117,7%	100,0%	82,3%	-

## Mercado Secundário



## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Nov/24	Dez/24	2024 Acumulado	Jan/25
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	10,4%	10,2%	10,2%	11,0%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(6,2%)</b>	<b>2,6%</b>	<b>(9,1%)</b>	<b>(5,8%)</b>
Rentabilidade IFIX	(2,1%)	(0,7%)	(5,9%)	(3,1%)

## Informações Gerais

**CNPJ:**  
20.748.515/0001-81

**ISIN:**  
BRBRCOCTF007

**Código B3:**  
BRCO11

**Número de Cotas:**  
15.905.133

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 1.884MM  
(R\$ 118,5/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.515MM  
(R\$ 95,2/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

<sup>1</sup> Em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

<sup>2</sup> 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 janeiro também foi impactado pelo recebimento do valor referente à indenização da rescisão antecipada da Americanas, no Imóvel Bresco Contagem, no valor total de R\$ 1,2 milhão.

<sup>3</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

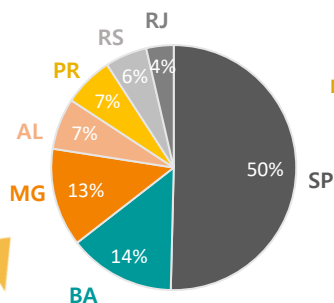
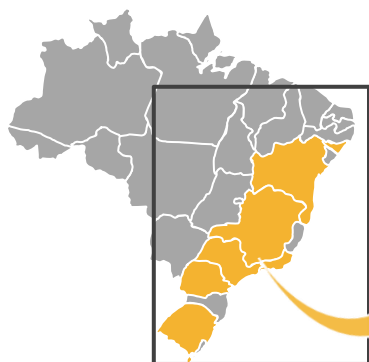
<sup>4</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 17,8 milhões.

<sup>5</sup> Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

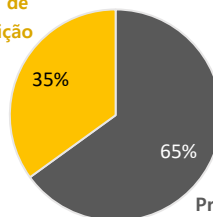
# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

## Destaques Operacionais

### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>2</sup>

# 32%

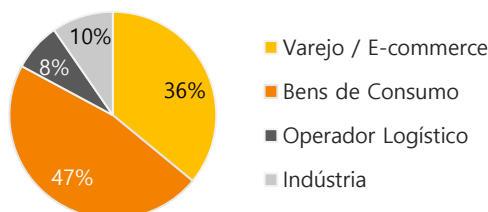
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

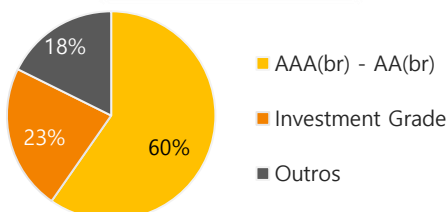


### Composição da Receita de Locação

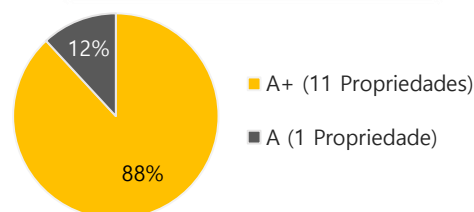
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades<sup>3</sup>



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	Magalu	BRF	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Heineken	Outros
Por Cliente	21%	14%	12%	9%	8%	7%	4%	4%	3%	3%	3%	12%
Por Imóvel	14%	13%	12%	11%	9%	8%	7%	7%	7%	6%	4%	3%
	Bresco Bahia	Bresco Contagem	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	Bresco Osasco	Natura Murici	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu

+R\$ **162**  
milhões de Receita Anual Estabilizada

**0,0%**  
Vacância Física<sup>4</sup>

**36%**  
de Contratos Atípicos

**5,0**  
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação (WAULT)

<sup>1</sup> % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

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

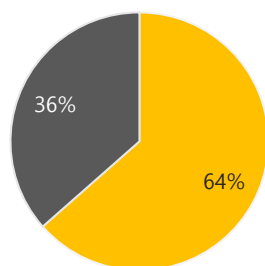
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

<sup>4</sup> Vacância financeira atual de 3,2%.

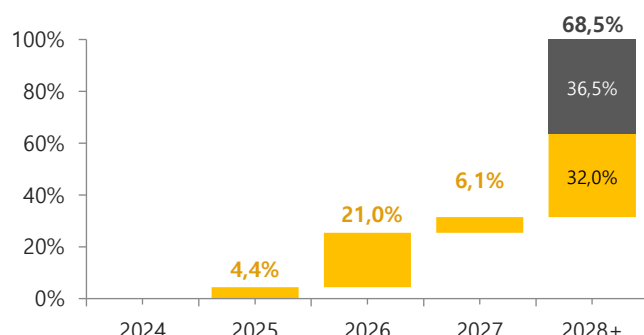
## Perfil dos Contratos de Locação



### Tipologia e Vencimento dos Contratos

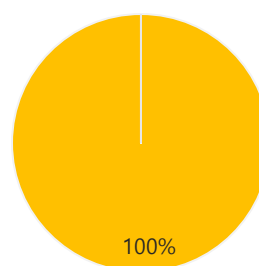


■ Típico ■ Atípico

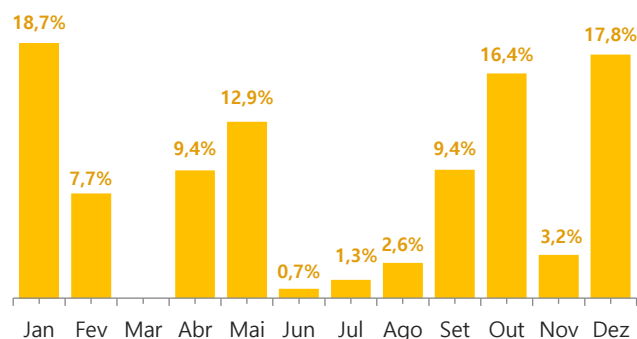


Revisional<sup>2</sup> 13,7% 13,1% 13,1% 5,9% -

### Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>

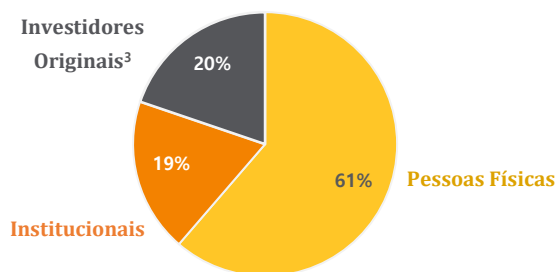


■ IPCA

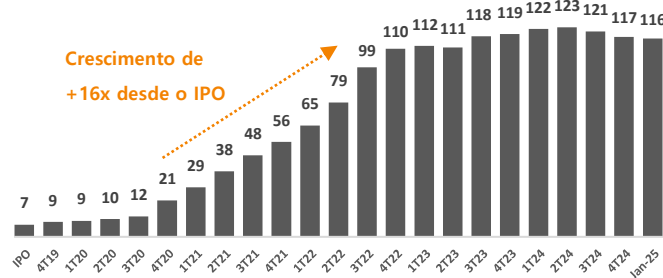


## Composição Acionária

### Perfil do Investidor



### Número de Cotistas (milhares)



## Cessão de Direitos Creditórios



### Cessão de Direitos Creditórios<sup>5</sup> (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



<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.

<sup>3</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

<sup>4</sup> Caixa e equivalentes de caixa.

<sup>5</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.

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### GPA CD04 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	35.510 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	-
Prazo Remanescente	7,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada Turística do Jaraguá, 50



### Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

ABL	50.952 m <sup>2</sup>	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	9,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381



### Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>1</sup>	7.476 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	2,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135



### HUB Natura Itupeva – Itupeva/SP

ABL	34.845 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 e 19 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	15
Prazo Remanescente	3,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m <sup>2</sup>	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	2,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

<sup>1</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes a área de pátio.



# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância <sup>1</sup>	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	4,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



### Bresco Resende – Resende/RJ

ABL	25.488 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	48
Prazo Remanescente	0,9 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m <sup>2</sup>	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



### Bresco Canoas – Canoas/RS

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



### BRF Londrina – Londrina/PR

ABL	23.173 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12,8 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	29
Prazo Remanescente	7,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800



### Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	1,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Conforme Fatos Relevantes, a Natura e a FM Logistic notificaram o Fundo, respectivamente, em 04/09/2024 e 11/11/2024, sobre a decisão de rescindir antecipadamente os Contratos de Locação. O contrato com a Natura prevê aviso prévio de 6 meses e indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, enquanto a FM Logistic prevê aviso prévio de 9 meses e indenização correspondente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, ambas indenizações proporcionais ao prazo remanescente do contrato. As locações referem-se a 100% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representam 7% 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	3,5 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	11,8 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.