

# Bresco Logística FII

Fevereiro 2025

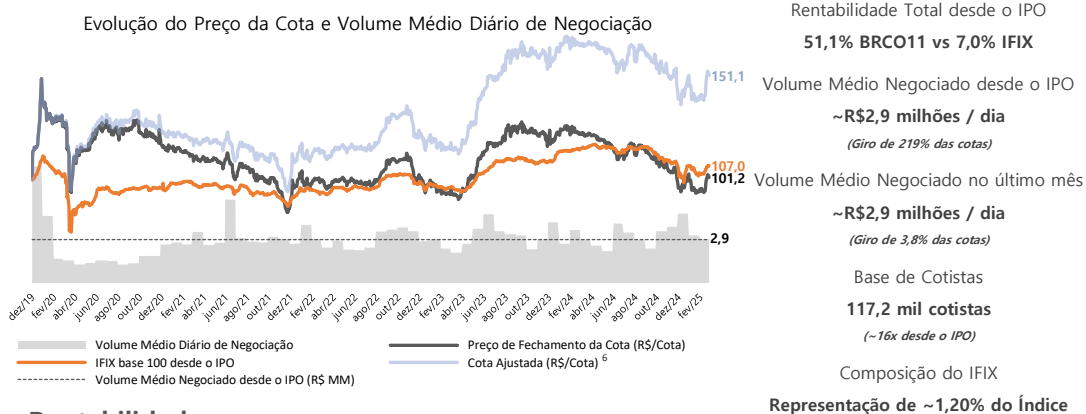


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$ 162 milhões, sendo 32% provenientes de propriedades localizadas 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 4,9 anos e 37% 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)	Dez/24	Jan/25	Fev/25	2025 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>17.710</b>	<b>19.028</b>	<b>17.592</b>	<b>36.620</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária <sup>2</sup>	16.511	17.641	16.243	33.884	92,5%
Receita Financeira	1.199	1.387	1.350	2.736	7,5%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(5.956)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>(2.729)</b>	<b>(4.940)</b>	<b>(13,5%)</b>
Taxa de Gestão	(1.330)	(1.258)	(1.352)	(2.610)	(7,1%)
Taxa de Performance	(3.839)	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>3</sup>	(64)	(54)	(57)	(111)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	-	(442)	-	(442)	(1,2%)
Despesas com Corretagem	-	(80)	(173)	(253)	(0,7%)
Despesas com Propriedades <sup>4</sup>	(280)	(168)	(912)	(1.080)	(2,9%)
Despesas Gerais	(319)	(84)	(112)	(197)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(125)	(124)	(123)	(246)	(0,7%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>11.754</b>	<b>16.817</b>	<b>14.863</b>	<b>31.680</b>	<b>86,5%</b>
Ajuste na Distribuição	2.083	(2.979)	(1.026)	(4.005)	(10,9%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>13.837</b>	<b>13.837</b>	<b>13.837</b>	<b>27.675</b>	<b>75,6%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>5</sup>	117,7%	82,3%	93,1%	87,4%	

## Mercado Secundário



## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Dez/24	Jan/25	Fev/25	2025 Acumulado
<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	10,2%	11,0%	10,3%	10,3%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>2,6%</b>	<b>(5,8%)</b>	<b>7,2%</b>	<b>1,0%</b>
Rentabilidade IFIX	(0,7%)	(3,1%)	3,3%	0,2%

<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.

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

<sup>4</sup> O Lucro Caixa de fevereiro foi impactado pelo pagamento à vista do IPTU do imóvel Bresco Contagem pelo Fundo. Esse valor será reembolsado de forma parcelada pelos locatários, incluindo os descontos concedidos para o pagamento em parcela única.

<sup>5</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 18,8 milhões.

<sup>6</sup> Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

## 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\$ 118,4/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.609MM  
(R\$ 101,2/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

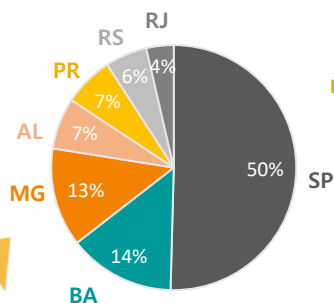
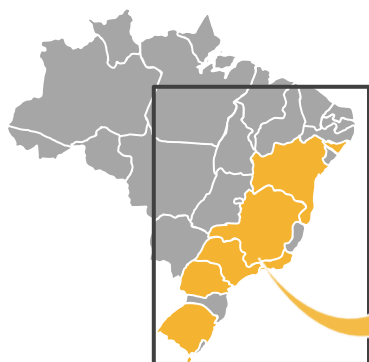
**Presença em Pregões:**  
100%

**Formador de Mercado:**  
XP Investimentos

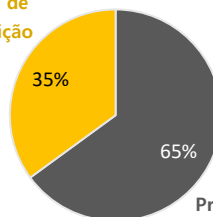
# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

## Destaques Operacionais

### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



# 32%

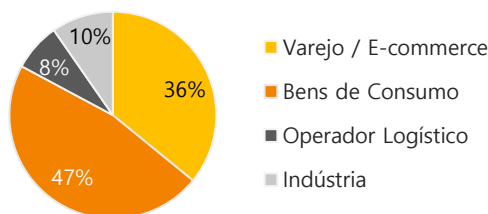
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

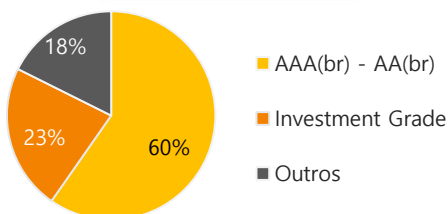


### Composição da Receita de Locação

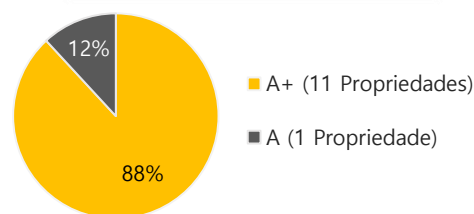
Sector de Atuação



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>

**37%**  
de Contratos Atípicos

**4,9**  
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação (WALUT)

<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.

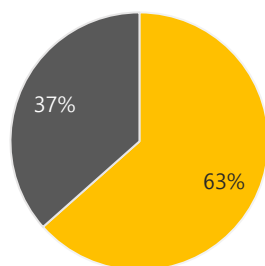
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

<sup>4</sup> Vacância financeira atual de 3,0%.

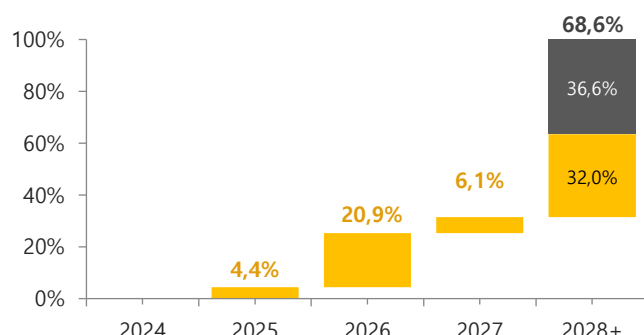
## Perfil dos Contratos de Locação



### Tipologia e Vencimento dos Contratos

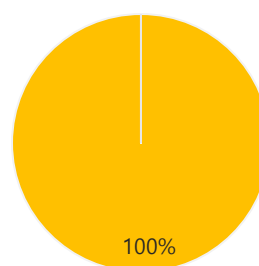


■ Típico ■ Atípico

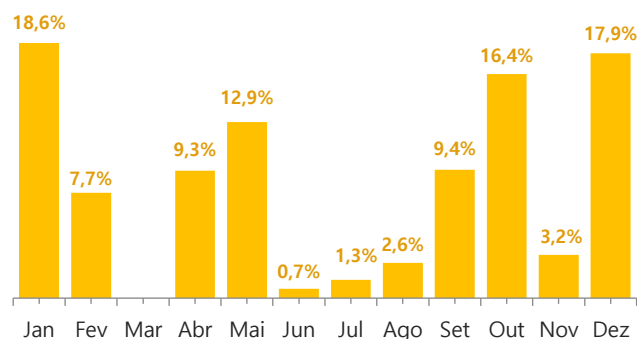


Revisional <sup>2</sup>	13,7%	13,1%	13,1%	5,9%	-
-------------------------	-------	-------	-------	------	---

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

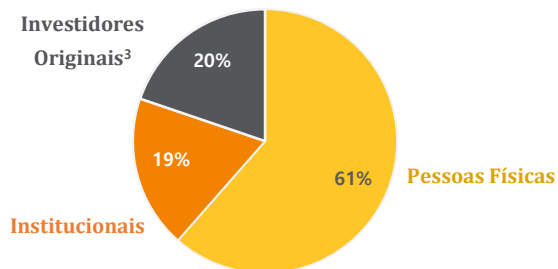


■ IPCA

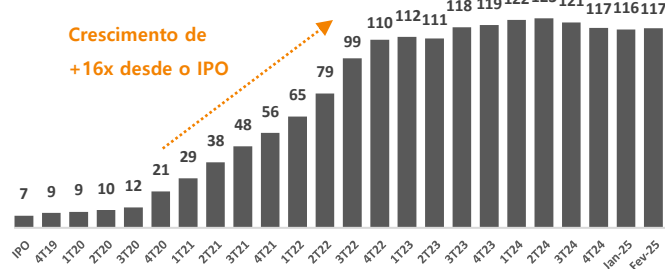


## Composição Acionária

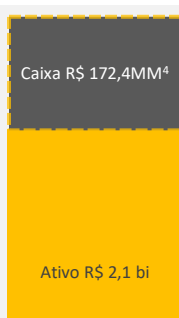
### Perfil do Investidor



### 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	6,9 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	9,7 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	2,1 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	3,7 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	2,1 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	2,9 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	7,7 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	1,1 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	3,4 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