

Bresco Logística FII

Agosto 2024

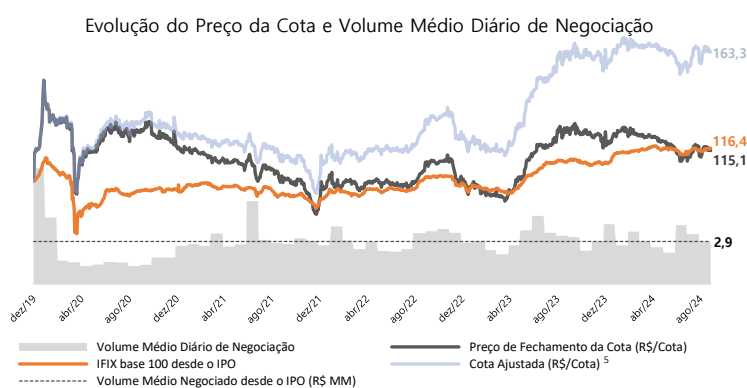


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 151 milhões, sendo 34% provenientes de propriedades localizadas no raio até 25km da cidade de São Paulo e com 6% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,4 anos e 38% são atípicos. Aproximadamente 81% 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)	Jun/24	Jul/24	Ago/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	14.664	16.174	16.142	125.378	100,0%
Receita Imobiliária ²	13.371	14.735	14.759	112.562	89,8%
Receita Financeira	1.293	1.439	1.383	12.816	10,2%
Total de Despesas	(5.931)	(2.212)	(2.231)	(20.745)	(16,5%)
Taxa de Gestão	(1.499)	(1.549)	(1.525)	(12.201)	(9,7%)
Taxa de Performance	(3.910)	-	-	(3.910)	(3,1%)
Taxa de Administração ³	(25)	(58)	(62)	(449)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(285)	(344)	(382)	(2.514)	(2,0%)
Despesas Gerais	(87)	(136)	(134)	(656)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(125)	(126)	(126)	(1.015)	(0,8%)
Lucro Caixa	8.733	13.961	13.911	104.634	83,5%
Ajuste na Distribuição	5.105	(124)	(74)	3.107	2,5%
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	107.741	85,9%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	158,5%	99,1%	99,5%	103,0%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
63,3% BRCO11 vs 16,4% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,9 milhões / dia
(Giro de 207,7% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,9 milhões / dia
(Giro de 3,5% das cotas)

Base de Cotistas
+121,4 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\$ 1.891MM
(R\$ 118,9/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.831MM
(R\$ 115,1/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	Jun/24	Jul/24	Ago/24
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,85	0,87	0,87	0,87
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,3%	9,2%	8,9%	9,1%
Rentabilidade Total	37,1%	(1,6%)	3,8%	(0,8%)
Rentabilidade IFIX	15,5%	(1,0%)	0,5%	0,9%

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.

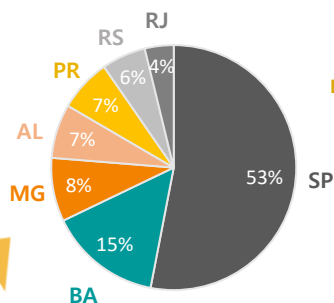
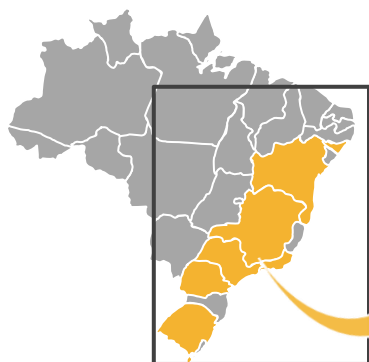
⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 11,7 milhões.

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

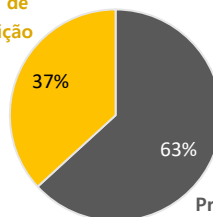
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

34%

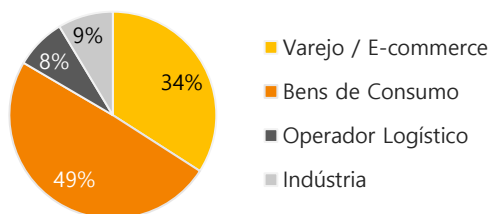
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

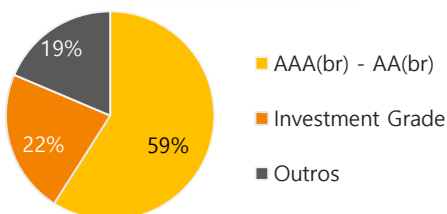


Composição da Receita de Locação

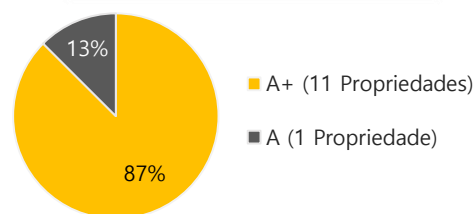
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Heineken	Outros
Por Cliente	23%	15%	13%	10%	7%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	11%
Por Imóvel	15%	13%	12%	10%	9%	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\$ **151**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

6%
Vacância
Física⁴

38%
de Contratos
Atípicos

5,4
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.

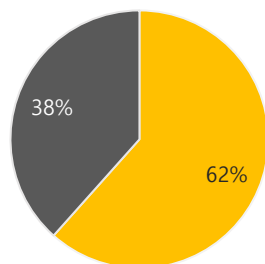
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Conforme Fato Relevante divulgado em 05/09/2024, foi celebrado com a Magazine Luiza um aditivo para expansão, totalizando 44.270 m² de ABL no Imóvel Bresco Contagem, o que deixará, a partir do próximo mês, o Fundo com uma vacância física de 1,5%. Vacância financeira atual de 8,2%.

Perfil dos Contratos de Locação

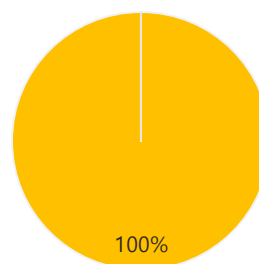


Tipologia e Vencimento dos Contratos

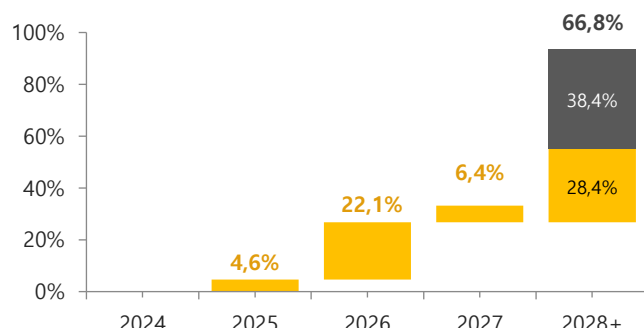


■ Típico ■ Atípico

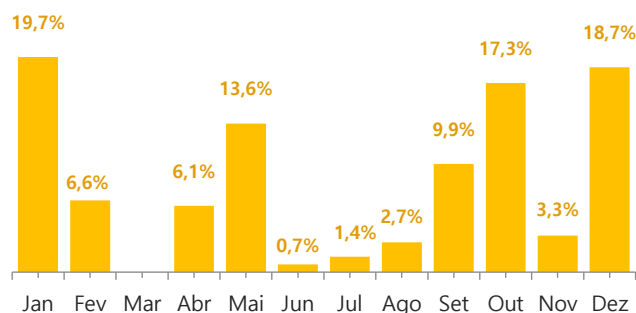
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA

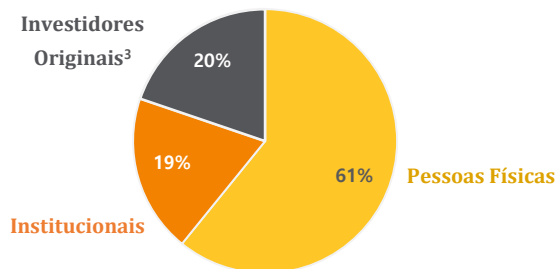


Revisional ²	10,7%	13,8%	13,8%	4,7%	-
-------------------------	-------	-------	-------	------	---

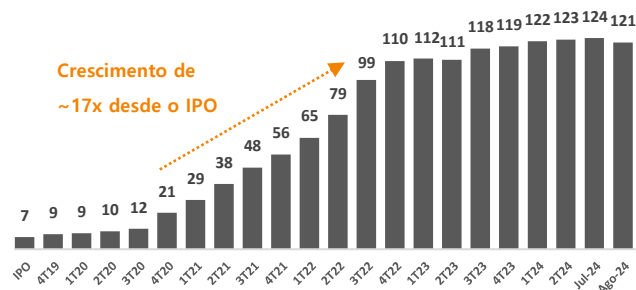


Composição Acionária

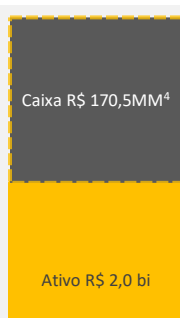
Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



Cessão de Direitos Creditórios⁵ (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 Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

⁴ Caixa e equivalentes de caixa. Deste total, R\$ 150,7MM estão alocados em renda fixa LCI (Letra de Crédito Imobiliário).

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	7,4 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	10,2 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	2,6 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	4,2 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	2,6 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	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	1,4 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente ²	3,4 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	8,2 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	1,6 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. Conforme Fato Relevante divulgado em 05/09/2024, foi celebrado com a Magazine Luiza um aditivo para expansão, totalizando 44.270 m² de ABL no Imóvel Bresco Contagem, o que, a partir do próximo mês, reduzirá a vacância física do Imóvel de 38% para 10% e deixará o Fundo com uma vacância física de 1,5%.

² Conforme Fato Relevante, a Natura notificou o Fundo em 04/09/2024, informando sobre a decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses e indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato. A locação refere-se a 62% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representa 4% da ABL do Fundo. Mais informações em <https://www.brescologistica.com.br/>

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	3,9 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	12,3 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

Agosto

Aviso aos Cotistas – Distribuição de Rendimentos – Ago/2024

O Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que:

- (i) o valor do rendimento, referente ao mês de agosto de 2024, corresponde a R\$ 0,87 por cota;
- (ii) o pagamento será realizado em 13/09/2024 aos detentores de cotas no fechamento de 30/08/2024.

Para acessar o aviso aos cotistas: [Clique Aqui](#).