

Bresco Logística FII

Fevereiro 2024

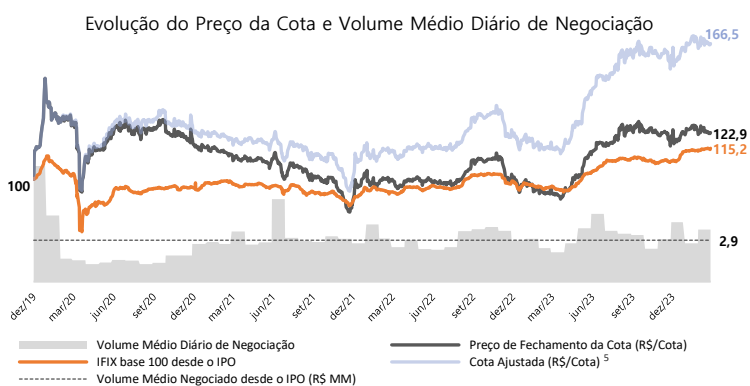


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 124 milhões, sendo 28% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 10% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,8 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)	Dez/23	Jan/24	Fev/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	15.600	16.548	14.622	31.170	100,0%
Receita Imobiliária ²	14.120	14.858	13.396	28.254	90,6%
Receita Financeira	1.480	1.690	1.226	2.916	9,4%
Total de Despesas	(7.274)	(2.025)	(2.141)	(4.166)	(13,4%)
Taxa de Gestão	(1.509)	(1.527)	(1.509)	(3.036)	(9,7%)
Taxa de Performance	(4.683)	-	-	-	-
Taxa de Administração ³	(62)	(62)	(62)	(124)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(279)	(250)	(376)	(626)	(2,0%)
Despesas Gerais	(611)	(56)	(66)	(122)	(0,4%)
Despesas Financeiras	(130)	(129)	(128)	(258)	(0,8%)
Lucro Caixa	8.326	14.523	12.481	27.004	86,6%
Ajuste na Distribuição	6.305	(1.666)	377	(1.289)	(4,1%)
Rendimento Anunciado	14.631	12.858	12.858	25.715	82,5%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	175,7%	88,5%	103,0%	95,2%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
66,5% BRCO11 vs 15,2% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,9 milhões / dia
(Giro de 185,8% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$3,6 milhões / dia
(Giro de 3,7% das cotas)

Base de Cotistas
+121,4 mil cotistas
(+16x desde o IPO)

Composição do IFIX
Representação de ~1,5% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Dez/23	2023 Acumulado	Jan/24	Fev/24
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,99	0,85	0,87	0,87
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	9,6%	8,3%	8,5%	8,5%
Rentabilidade Total	5,0%	37,1%	0,9%	0,2%
Rentabilidade IFIX	4,2%	15,5%	0,7%	0,8%

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.772MM
(R\$ 122,0/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.816MM
(R\$ 122,9/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

¹ Em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

² Impacto no Lucro Caixa, devido ao Desinvestimento do Imóvel Bresco São Paulo, de R\$ 24,1 milhões em maio e, a partir de julho, de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões corrigidas pelo CDI.

³ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

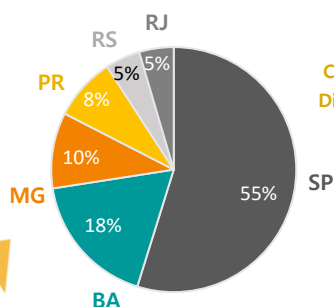
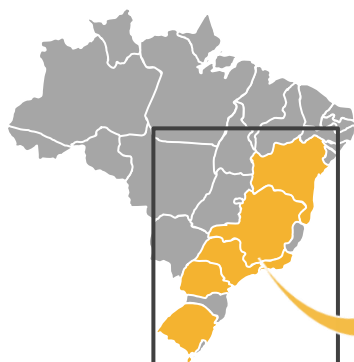
⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 16,2 milhões.

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

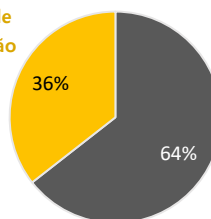
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

28%

da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

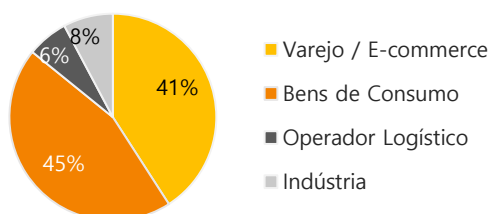


magazineluiza

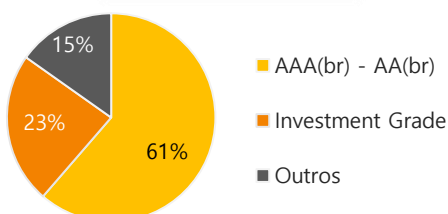


Composição da Receita de Locação

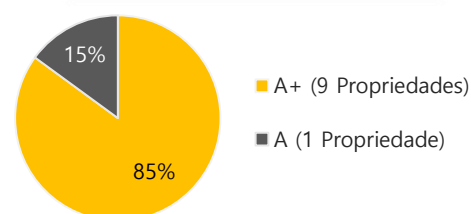
Sector de Atuação



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

4,8
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.

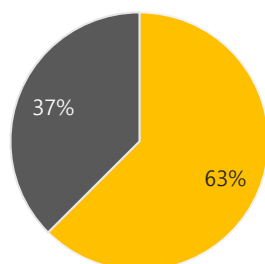
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância financeira de 8,2%.

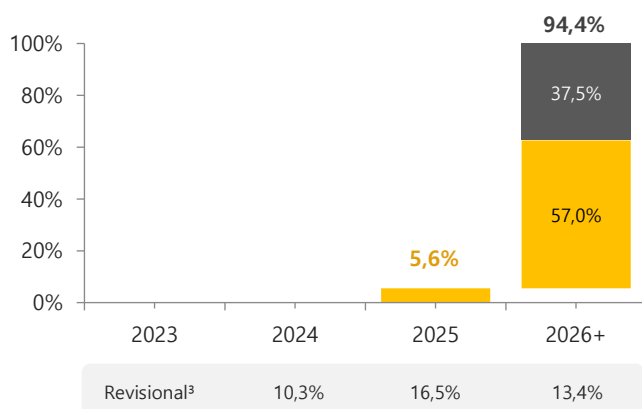
Perfil dos Contratos de Locação



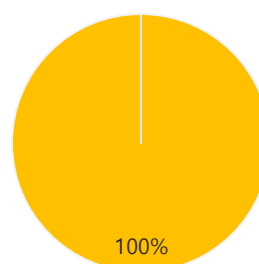
Tipologia e Vencimento dos Contratos¹



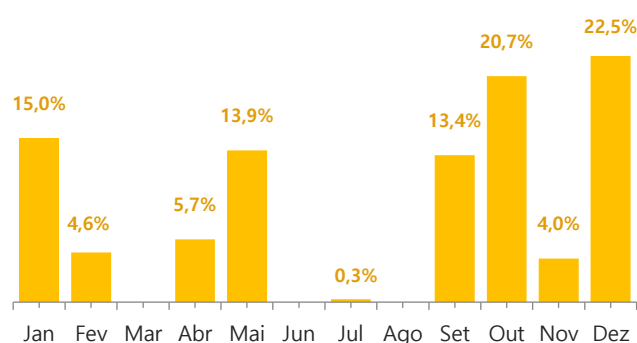
■ Típico ■ Atípico



Índice e Mês de Reajuste²

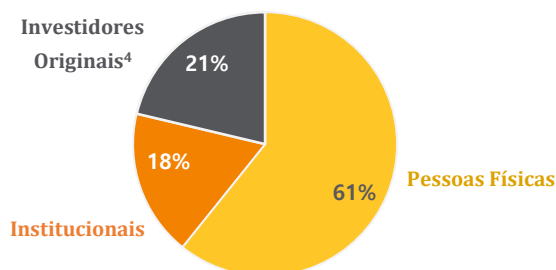


■ IPCA

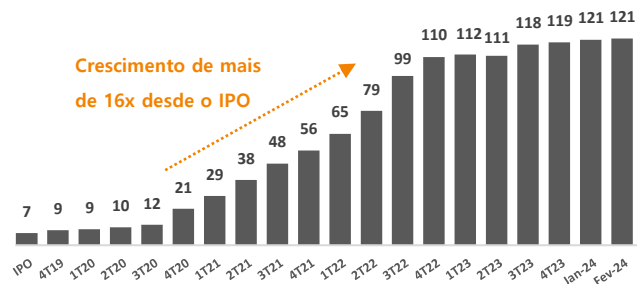


Composição Acionária

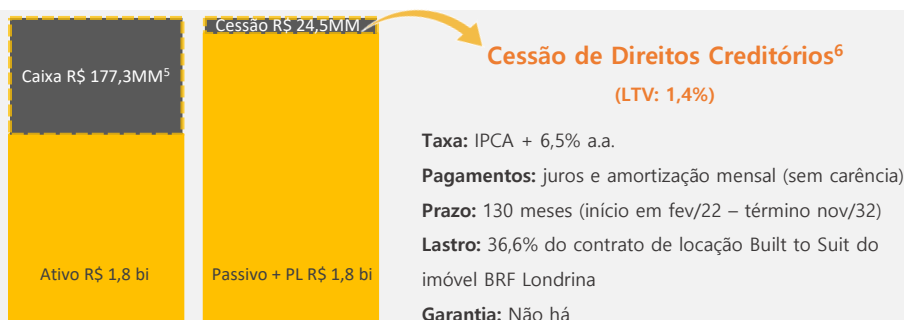
Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



¹ Conforme Fato Relevante, a Magazine Luiza notificou o Fundo em 14/07/2023 informando sobre a rescisão antecipada parcial do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Em 15/08/2023, o Carrefour notificou a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Em 20/11/2023, a TW Transportes notificou o em a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 3 meses. Os dados contidos nesse Relatório Gerencial já consideram a vacância dos três locatários.

² Critério Caixa.

³ Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

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

⁵ Caixa e equivalentes de caixa. Deste total, R\$ 143,6MM 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 ¹	4,4 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	10,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381



Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL ²	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	3,1 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	4,7 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	3,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

¹ Conforme Fato Relevante, o GPA notificou o Fundo em 17/10/2023 informando sobre a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses. A locação refere-se à 100% da ABL do Imóvel GPA CD04 São Paulo e representa 9% da área bruta locável do Fundo.

² 7.476 m² referentes à área de galpão. Não inclui 10.605 m² de ABL referentes à 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	2,8 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	1,9 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%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	2,1 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	8,7 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	2,1 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.

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

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

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Fevereiro



Aviso aos Cotistas – Distribuição de Rendimentos – Fev/2024

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

- (i) o valor do rendimento, referente ao mês de fevereiro de 2024, corresponde a R\$ 0,87 por cota;
- (ii) o pagamento será realizado em 14/03/2024 aos detentores de cotas no fechamento de 29/02/2024.

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

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 detalhamentos da emissão: [Clique Aqui](#).