

Bresco Logística FII

Abril 2024

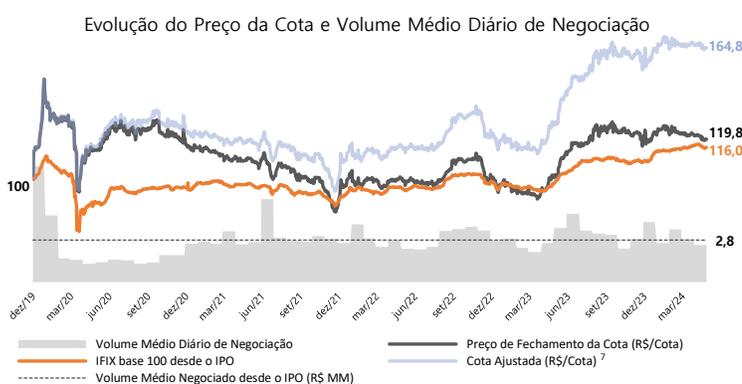


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 128 milhões, sendo 28% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 7% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,1 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)²

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Fev/24	Mar/24	Abr/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	14.622	16.837	14.951	62.958	100,0%
Receita Imobiliária ³	13.396	15.447	12.689	56.390	89,6%
Receita Financeira	1.226	1.390	2.261	6.567	10,4%
Total de Despesas	(2.104)	(2.025)	(2.134)	(8.288)	-13,2%
Taxa de Gestão	(1.509)	(1.462)	(1.587)	(6.084)	-9,7%
Taxa de Performance	-	-	-	-	0,0%
Taxa de Administração ⁴	(62)	(62)	(64)	(251)	-0,4%
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	0,0%
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	0,0%
Despesas com Propriedades	(339)	(322)	(334)	(1.245)	-2,0%
Despesas Gerais	(66)	(52)	(23)	(196)	-0,3%
Despesas Financeiras	(128)	(127)	(126)	(512)	-0,8%
Lucro Caixa	12.518	14.812	12.816	54.669	86,8%
Ajuste na Distribuição	340	(1.954)	1.002	(2.279)	(3,6%)
Rendimento Anunciado	12.858	12.858	13.818	52.391	83,2%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁵	102,7%	86,8%	107,8%	95,8%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

64,8% BRCO11 vs 16,0% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,8 milhões / dia

(Giro de 191,9% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês

~R\$2,5 milhões / dia

(Giro de 2,9% das cotas)

Base de Cotistas

+122,4 mil cotistas

(+17x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,5% do Índice

Rentabilidade

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

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

² Houve reclassificações no Lucro Caixa de fev/24 e mar/24.

³ 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.

⁴ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

⁵ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 17,1 milhões.

⁶ O número de cotas considera as cotas subscritas e integralizadas por cotistas no âmbito do Direito de Preferência e 1ª Liquidação da Oferta Pública Primária de Cotas da 5ª Emissão do Bresco Logística FII.

⁷ 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:

15.882.783⁶

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.901MM

(R\$ 119,7/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.903MM

(R\$ 119,8/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:

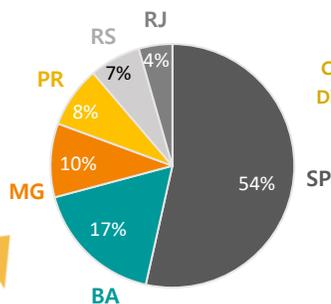
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário¹

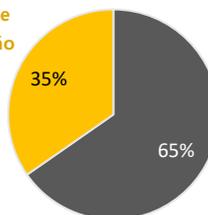
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

28%

da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



mercado livre



americanas

MRO

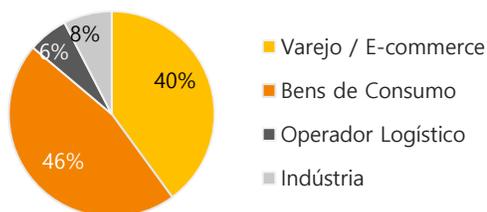


FM LOGISTIC

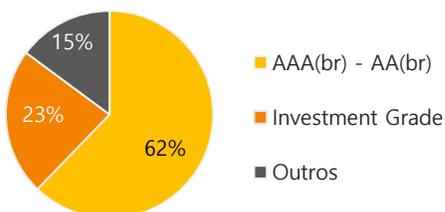


Composição da Receita de Locação

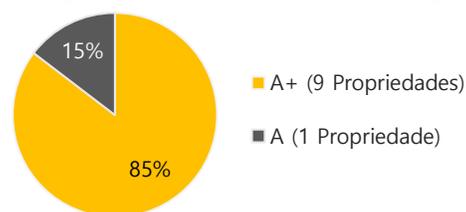
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Outros
Por Cliente	18%	17%	15%	13%	8%	6%	5%	4%	4%	4%	6%
Por Imóvel	17%	15%	14%	13%	10%	8%	8%	7%	4%	4%	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\$ 128

milhões de Receita Anual Estabilizada

7%

Vacância Física⁴

37%

de Contratos Atípicos

5,1

Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação (WAULT)

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

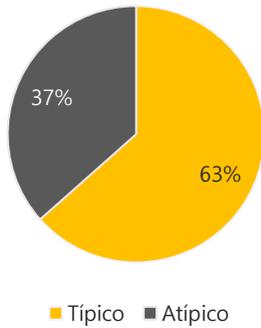
² Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

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

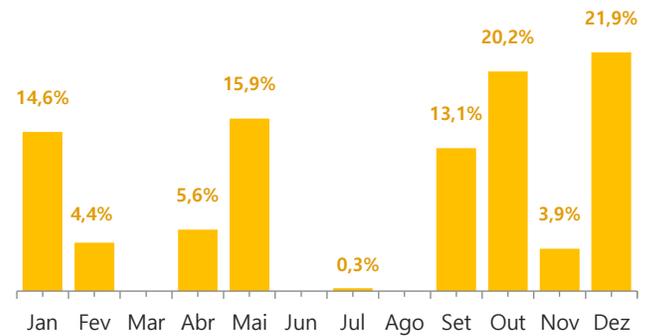
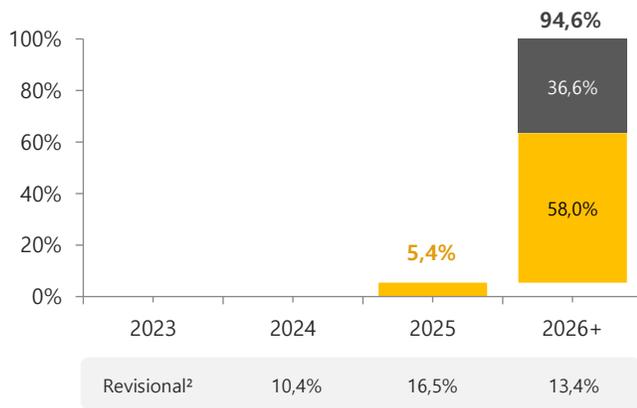
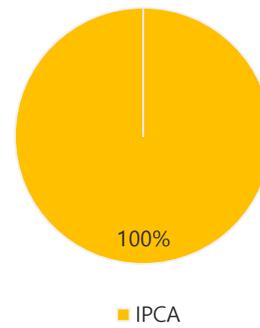
⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância financeira atual de 5,8%.

Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos

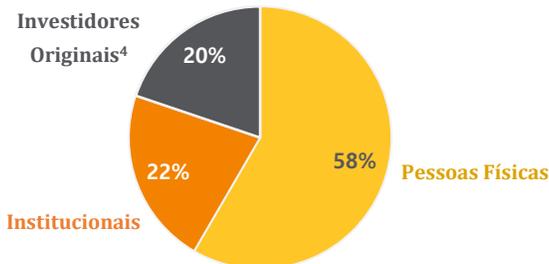


Índice e Mês de Reajuste¹

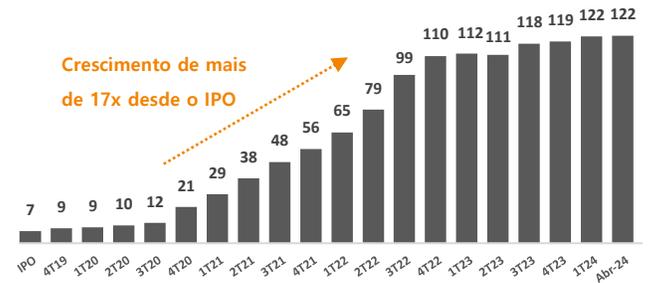


Composição Acionária³

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



Cessão de Direitos Creditórios⁶ (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 Considera as cotas subscritas e integralizadas por cotistas no âmbito do Direito de Preferência e 1ª Liquidação 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\$ 145,9MM 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	7,7 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	10,5 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	2,9 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	2,9 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	2,6 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	1,7 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	3,8 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	8,5 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	1,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Abril - Maio



Fato Relevante - Aditivo ao Contrato de Locação Natura - Imóvel Bresco Canoas

No dia 12 de abril, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao Mercado que o Fundo celebrou com a NATURA COSMÉTICOS S.A. ("Natura"), o Primeiro Aditivo do Contrato de Locação do IMÓVEL BRESCO CANOAS, nas condições descritas adiante:

- (i) A Natura ocupava uma área de 8.983,21m² e expandiu a área bruta locável ("ABL") em mais 11.806,00 m², totalizando a área de locação em 20.789,21m², o que equivale a 62,4% da ABL do Imóvel e eliminando a vacância física do empreendimento.
- (ii) As Partes decidem prorrogar o prazo da locação pelo período de 60 (sessenta) meses contados de 01 de abril de 2024, findando-se doravante em 31 de março de 2029 para toda a área locada.
- (iii) A remuneração mensal do aditivo será proporcional ao valor do aluguel em R\$/m² já praticado pela locatária no Imóvel. O valor do aluguel representa, aproximadamente, R\$0,03 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#).

Anúncio de Encerramento – 5ª Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

No dia 06 de maio, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao Mercado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 1.126.352 (um milhão, cento e vinte e seis mil, trezentas e cinquenta e duas) cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo ("Novas Cotas", "5ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), ao Preço de Emissão (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta) de R\$ 119,95 (cento e dezenove reais e noventa e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), todas nominativas e escriturais, em série única, realizada nos termos da Resolução CVM 160 sem considerar o exercício da opção de emissão do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), perfazendo o montante de R\$ 135.105.922,40.

Para acessar o Anúncio de Encerramento: [Clique Aqui](#).

Comunicado ao Mercado – Imóvel Bresco Canoas

No dia 08 de maio, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao Mercado que o Imóvel Bresco Canoas, localizado no município de Canoas-RS e responsável por 5% da receita mensal do Fundo, foi diretamente atingido pela inundação que tomou conta da região, e as atividades de nossos inquilinos estão suspensas temporariamente. A seguradora do imóvel foi acionada e a nossa equipe de gestão imobiliária está acompanhando de perto os desdobramentos desta ocorrência em conjunto com os inquilinos e seus colaboradores.

À medida que seja possível acessar o imóvel, apuraremos a extensão dos danos e não pouparemos esforços para minimizar o impacto das inundações e retomar as operações conjuntamente com nossos inquilinos.

Para acessar o Comunicado ao Mercado: [Clique Aqui](#).