

Bresco Logística FII

Abril 2024

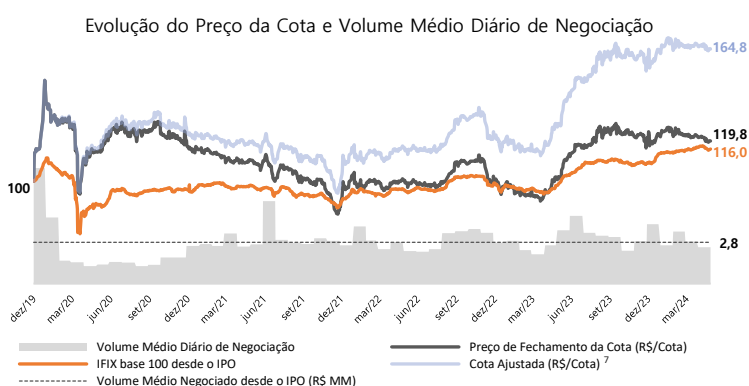


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 128 milhões, sendo 28% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo 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

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

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.

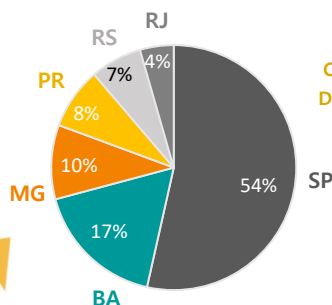
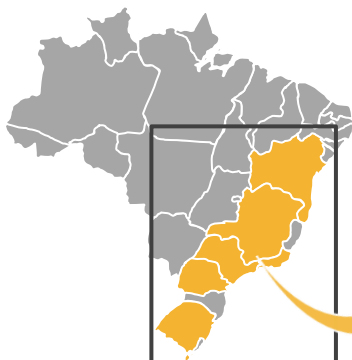
⁷ Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Portfólio Imobiliário¹

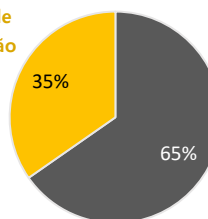
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

28%

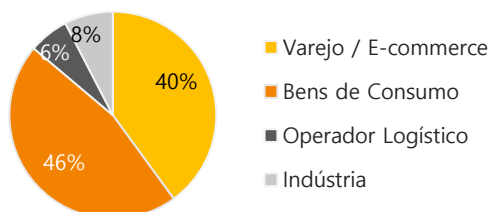
da Receita Anual
Estabilizada do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

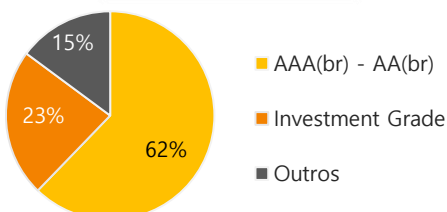


Composição da Receita de Locação

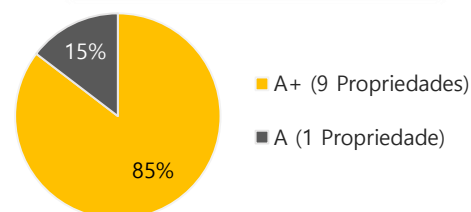
Setor de Atuação



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.

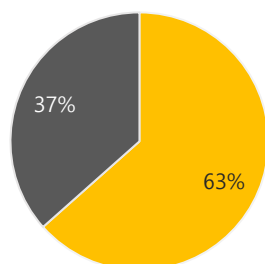
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

Perfil dos Contratos de Locação

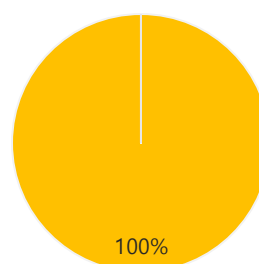


Tipologia e Vencimento dos Contratos

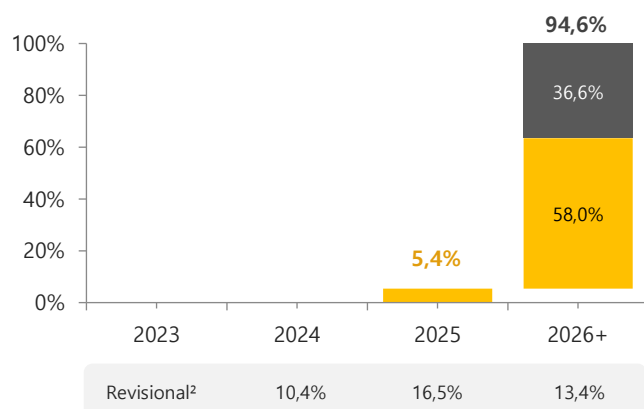


■ Típico ■ Atípico

Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA

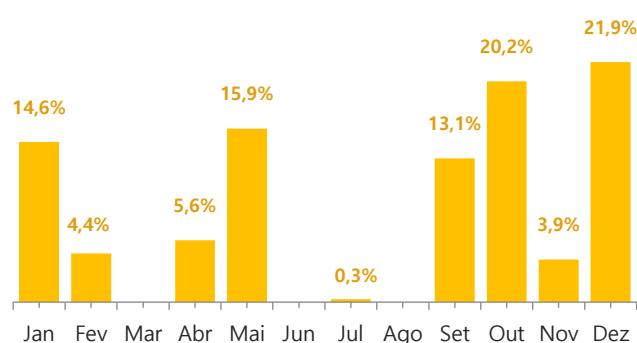


Revisional²

10,4%

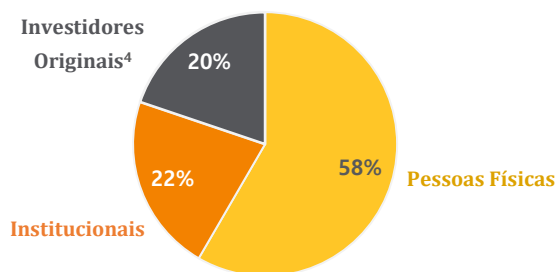
16,5%

13,4%

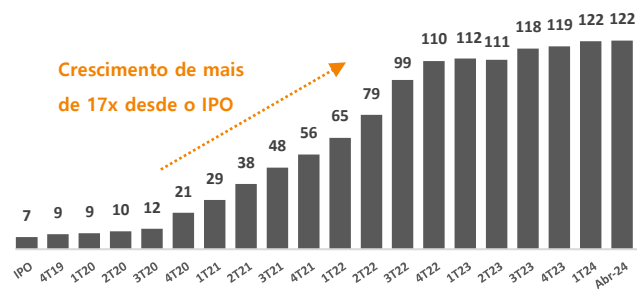


Composição Acionária³

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Crescimento de mais de 17x desde o IPO

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

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

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 BRESKO 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](#).