

# APRESENTAÇÃO DE RESULTADO 4T23



# Destques do Fundo

2023

## Receita Total de R\$191MM

- ✓ Crescimento de ~30% da Receita Total do Fundo em 2023 vs 2022

## Distribuição de Rendimentos de mais de R\$150 MM

- ✓ Aumento de 27% dos Rendimentos Distribuídos em 2023 vs 2022. Aumento de 40% do *Guidance* de Rendimentos ao longo do ano para R\$ 0,87/cota.
- ✓ Distribuição de 96,6% do Lucro Caixa de 2023

## Desinvestimento Bresco São Paulo

- ✓ Valor da Transação de R\$ 325 MM (R\$ 6.045/m<sup>2</sup>)
- ✓ Cap Implícito<sup>1</sup>: 7,2%
- ✓ Lucro Imobiliário: + R\$ 143 MM
- ✓ Distribuição Extraordinária (Mai/23): R\$ 0,62/ cota

## +119 mil Cotistas

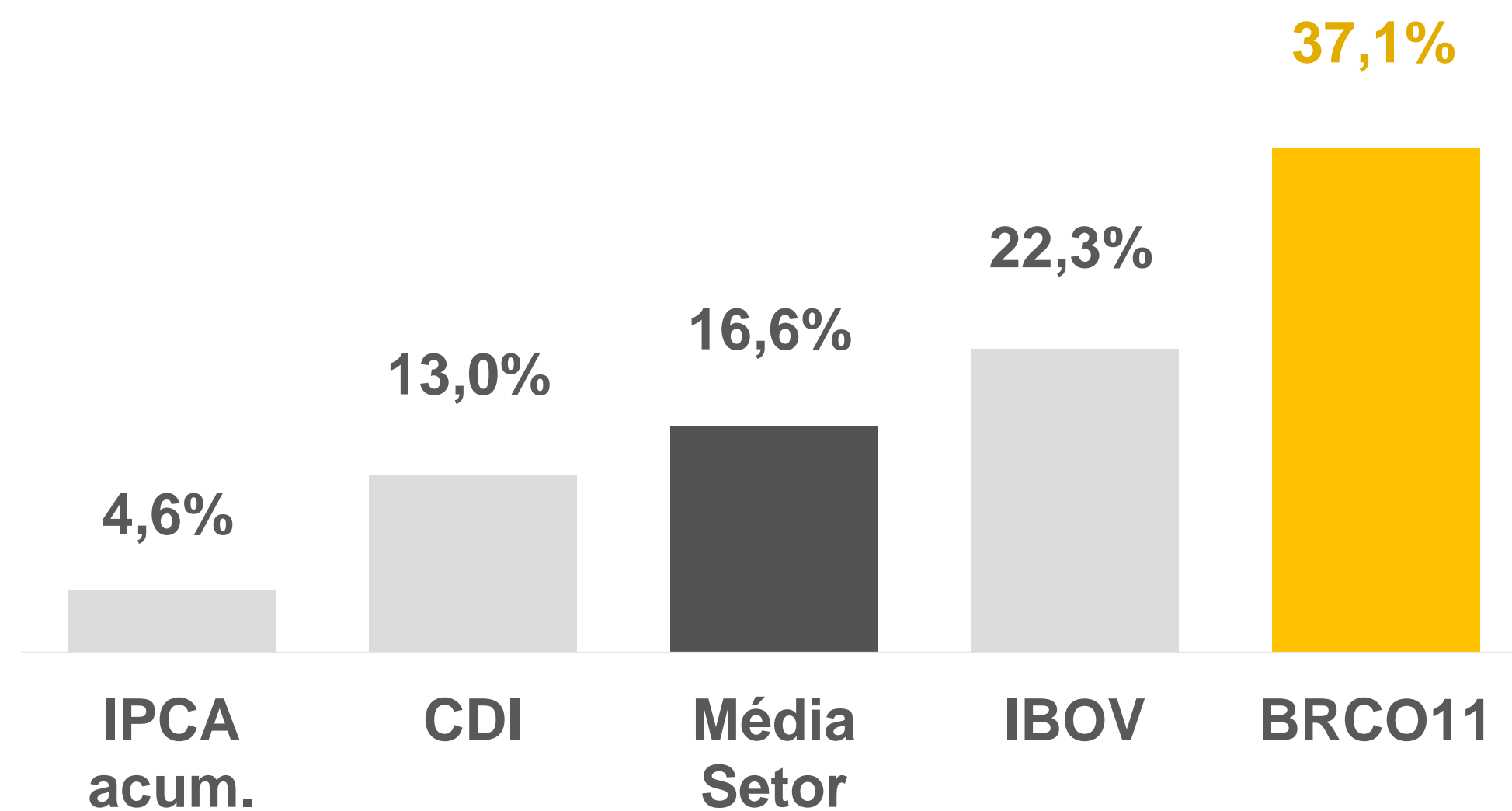
- ✓ Crescimento de 8% no número de cotistas em 2023 vs. 2022
- ✓ ADTV de R\$ 4,1 MM em dez/23
- ✓ Giro de 47% das cotas no mercado secundário

<sup>1</sup> Cap rate implícito com base no preço médio pedido em São Paulo de acordo com pesquisa do 1T23 da CBRE.

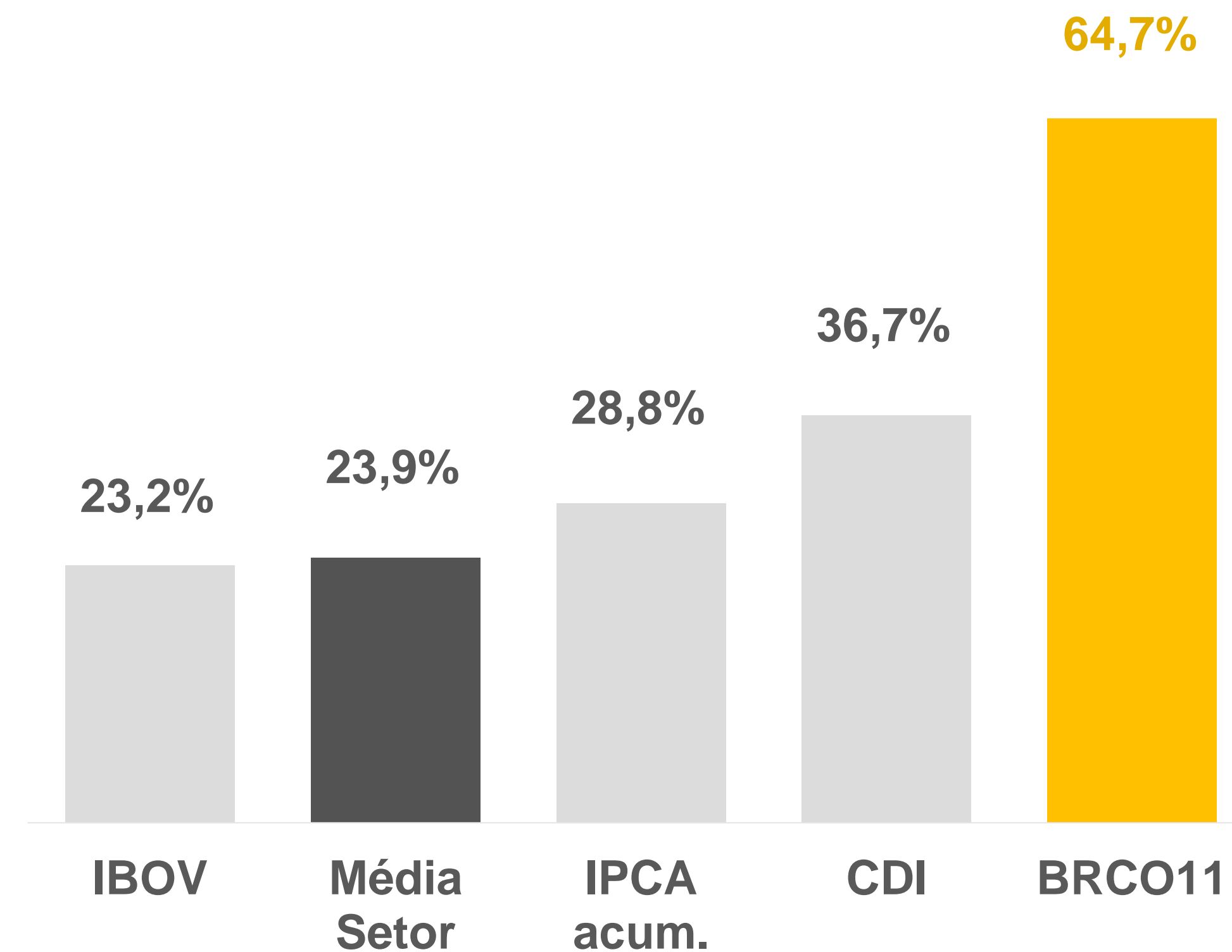
# Rentabilidade

Dez/23

RENTABILIDADE  
TOTAL ACUMULADA 2023



RENTABILIDADE  
TOTAL ACUMULADA DESDE O IPO



Nota: Rentabilidade do cotista ao entrar na data do IPO do BRCO11 (dez/19) nos fundos em análise (não considera a participação em posteriores Follow Ons).  
Média Setor considera apenas FIIs do segmento Logístico com valor de mercado acima de R\$ 1Bi.

# Rescisão Antecipada

## Bresco Canoas - TW Transportes

- ✓ Notificação para rescisão antecipada do Contrato de Locação pela TW Transportes em nov/23
- ✓ Condições da Rescisão Antecipada:
  - Aviso Prévio: **3 meses**
- ✓ Representatividade da rescisão de locação:
  - 35,5% da ABL do Imóvel (11.806 m<sup>2</sup>) ou 3,0% do Fundo
  - Referida locação representa R\$ 0,02/cota do Fundo
- ✓ Negociações avançadas com potencial novo locatário, em fase de minuta comercial. Expectativa de nova locação no 1T24.



# Captação de Recursos

## Emissão de CRI

- ✓ Cessão de determinados direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do imóvel Bresco São Paulo em out/23
- ✓ Condições do CRI:
  - Volume total da operação: R\$ 94.000.000,00
  - Remuneração: Taxa DI + 1,00% a.a.
  - Prazo da Operação: 43 meses, com vencimento em jun/27
  - Pagamentos: juros e amortização mensal (sem carência)
  - Lastro: 37,04% dos direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do imóvel Bresco São Paulo no período do prazo da operação
  - Garantias: Alienação Fiduciária de fração do Imóvel Bresco São Paulo



# Destques Operacionais

4T23

10

Propriedades

~392

Mil m<sup>2</sup> de ABL

~7%

Potencial de Expansão

0%

Vacância Física<sup>1</sup>

+R\$ 133 Milhões

de Receita Estabilizada

~9,6%

Rendimento Anualizado<sup>2</sup>

26%

da Receita na  
cidade de São Paulo

~34%

de Contratos  
Atípicos

~4,8

Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

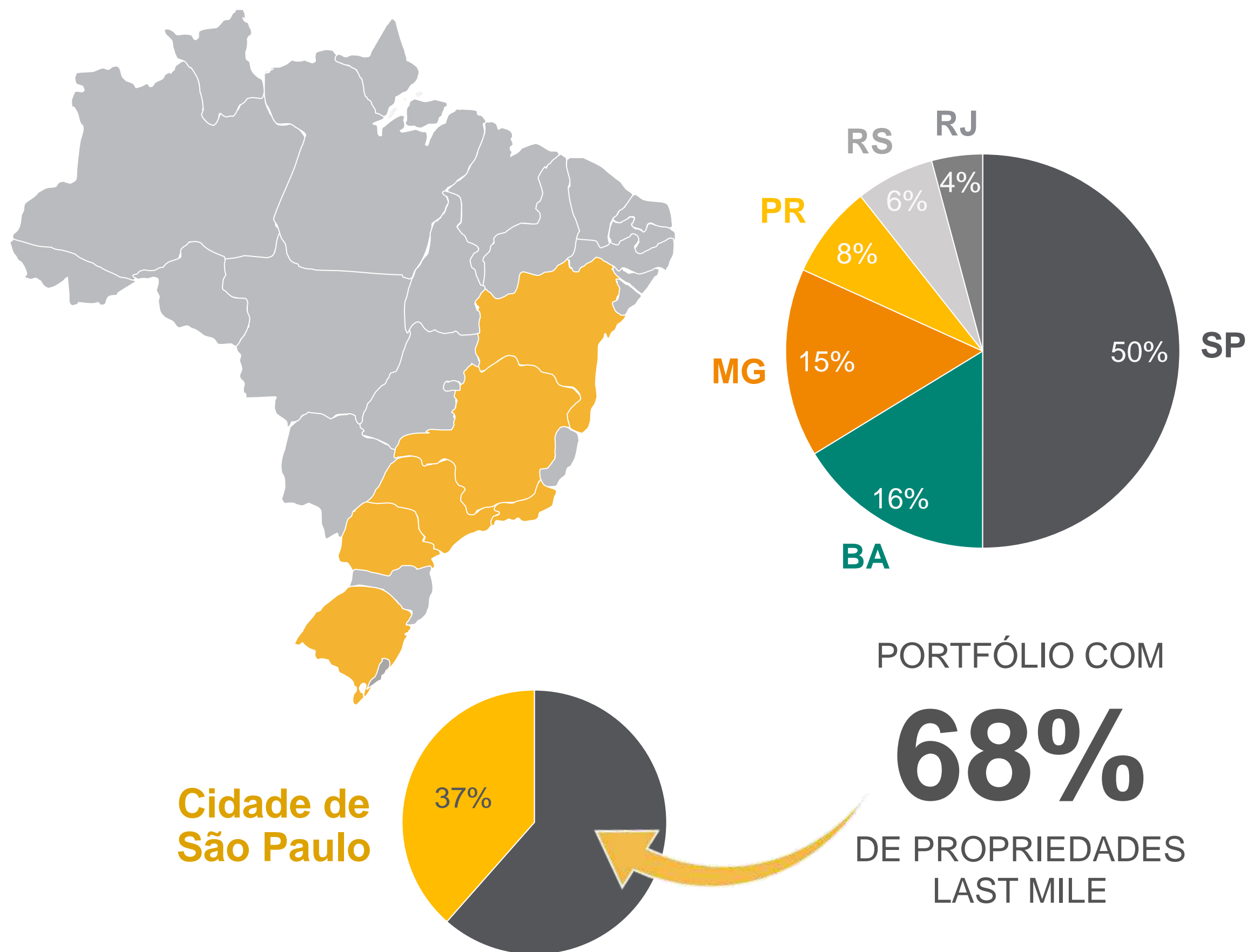
Nota: Dados em 28/12/2023.

<sup>1</sup> Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância financeira de 0,2%.

<sup>2</sup> Rendimento Anualizado anunciado em dez/23 com base no fechamento da cota de 28/12/2023.

# Portfólio Atual

## LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



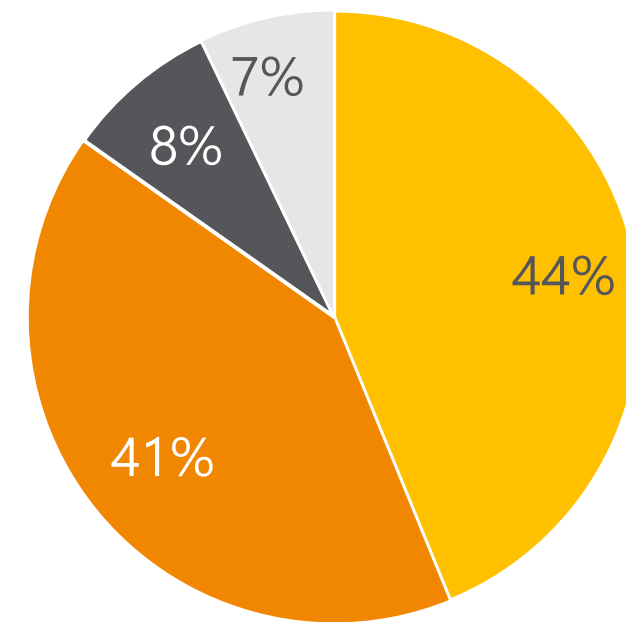
## CARTEIRA DE CLIENTES



<sup>1</sup> Propriedades posicionadas estrategicamente para o último processo na etapa de entrega de uma encomenda ao consumidor final.

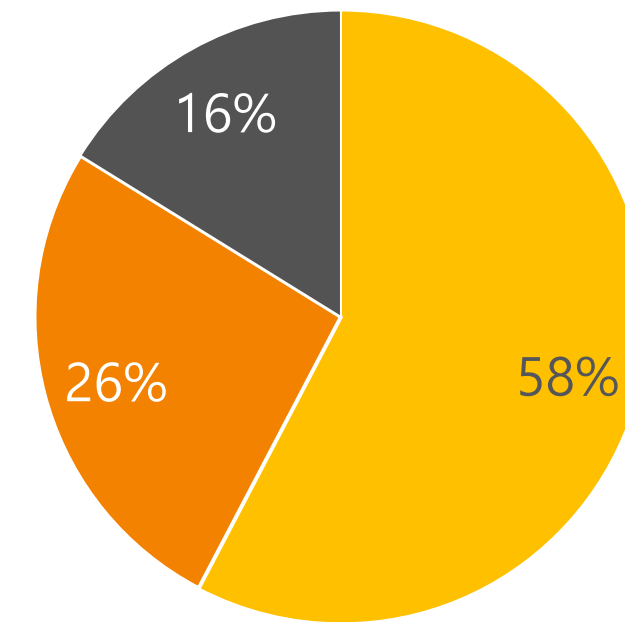
# Composição da Receita de Locação

## SETOR DOS INQUILINOS



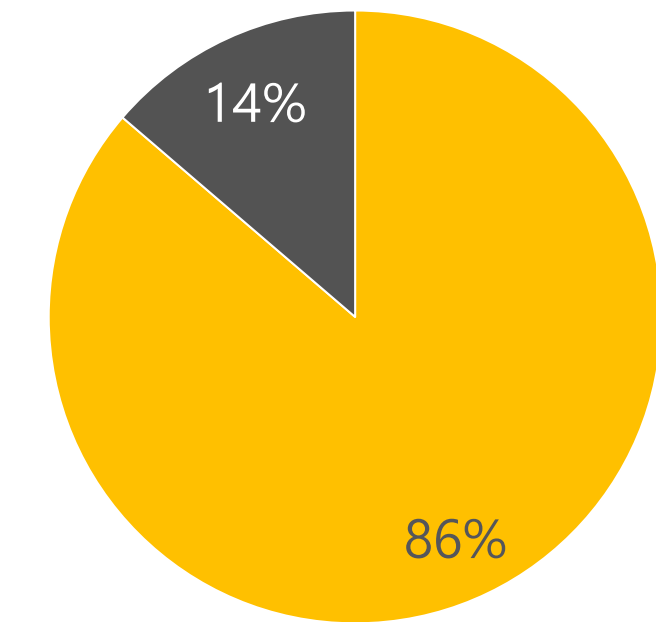
■ E-commerce/Varejo    ■ Bens de Consumo  
■ Operador Logístico    ■ Indústria

## RISCO DE CRÉDITO DOS INQUILINOS



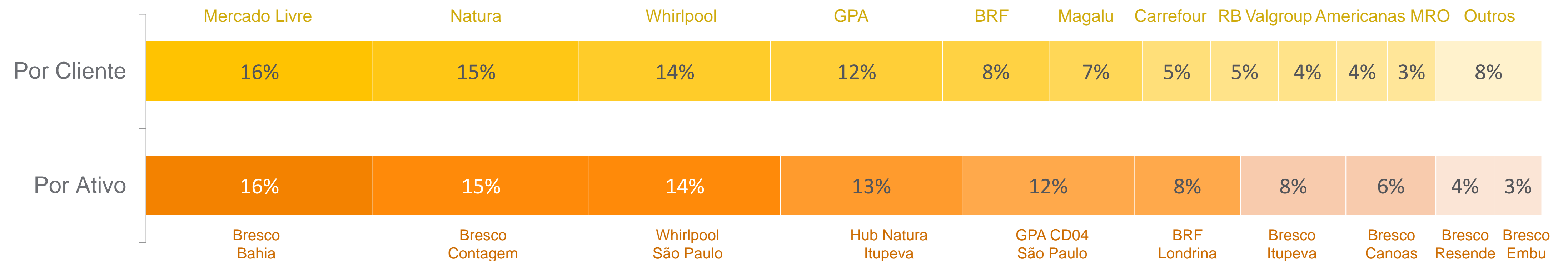
■ AAA(br) - AA(br)    ■ Investment Grade    ■ Outros

## CLASSIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES<sup>1</sup>



■ A+ (9 Propriedades)    ■ A (1 Propriedade)

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA<sup>2</sup>

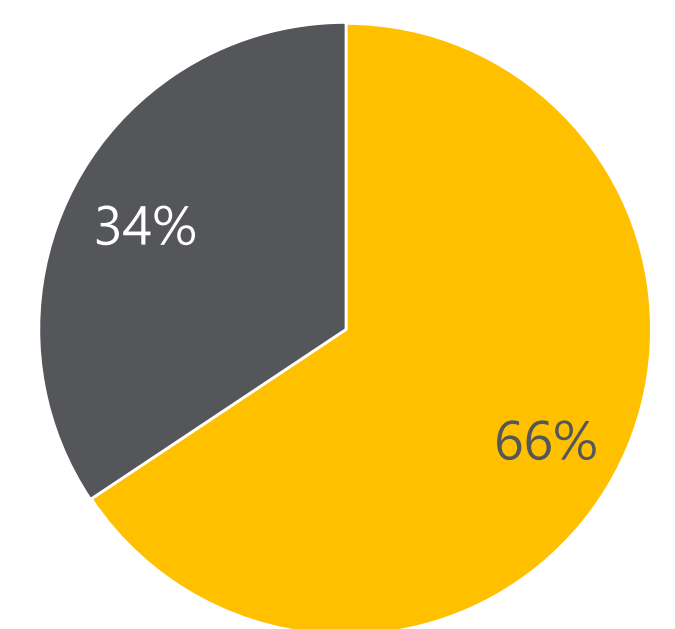


<sup>1</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SIILA.

<sup>2</sup> % em relação à Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

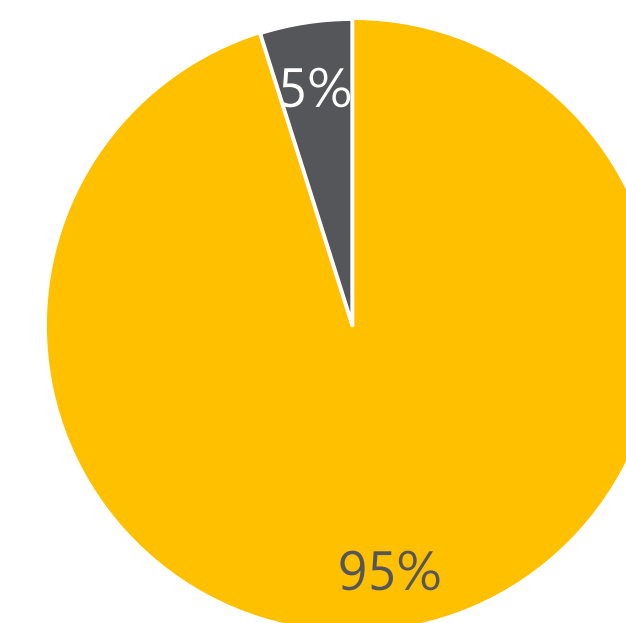
# Perfil dos Contratos de Locação

## TIPOLOGIA E VENCIMENTO DOS CONTRATOS<sup>1</sup>

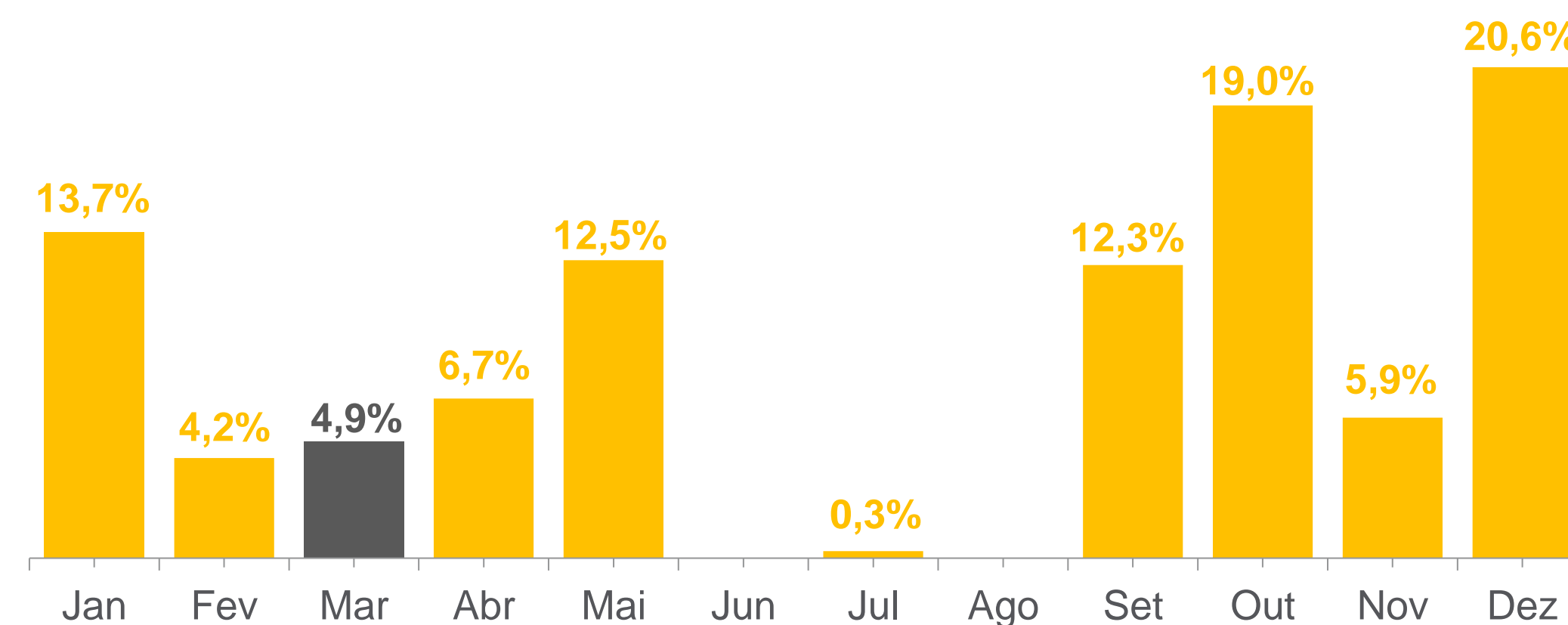
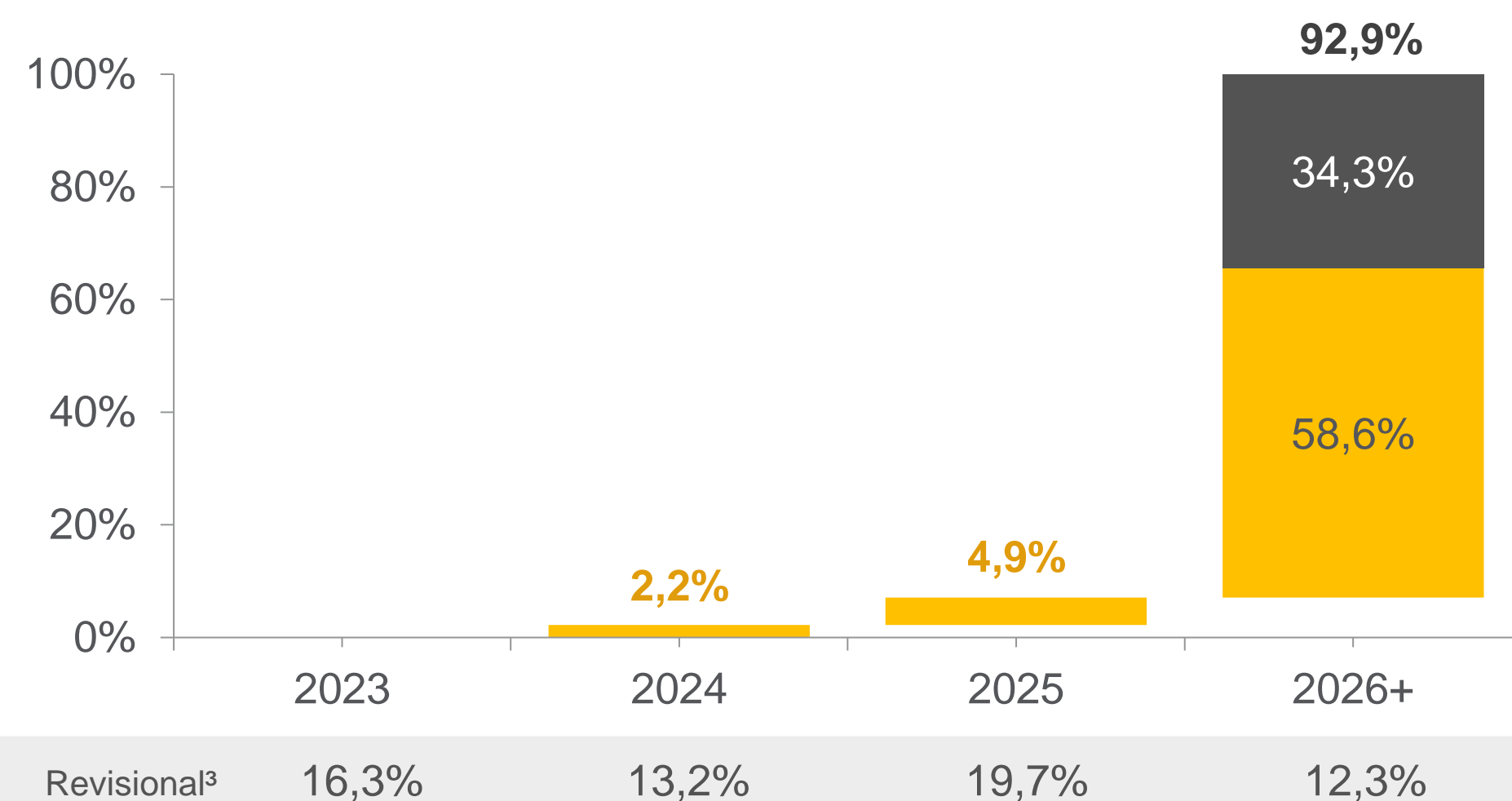


■ Típico ■ Atípico

## ÍNDICE E MÊS DE REAJUSTE<sup>2</sup>



■ IPCA ■ IGPM



<sup>1</sup> 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 17/10/2023, o GPA notificou a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses. Em 20/11/2023, a TW Transportes notificou o em a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 3 meses.

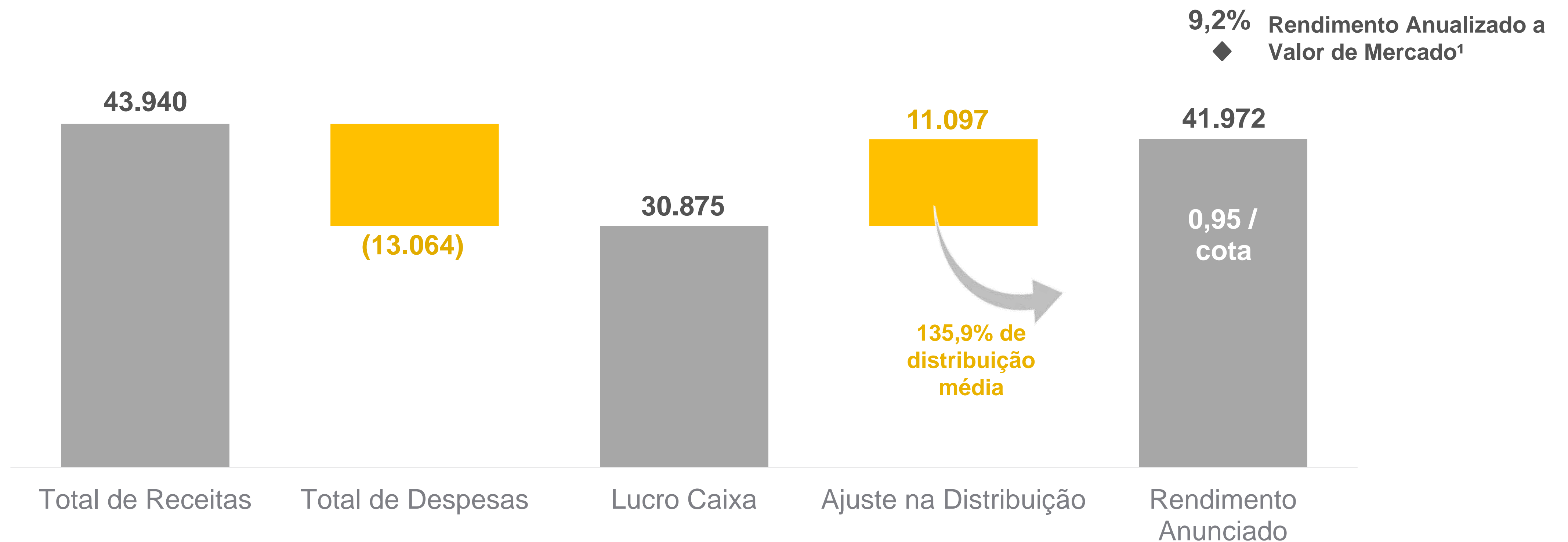
<sup>2</sup> Critério caixa.

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

# Demonstração de Resultado

## Critério Caixa

### Conciliação do Resultado do 4T23 (R\$ milhares)



<sup>1</sup> Com base no fechamento da cota de 28/12/2023.

# Demonstração de Resultado

## Critério Caixa

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Out/23	Nov/23	Dez/23	4T23	% Receita	2023 Acumulado	% Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>14.277</b>	<b>14.063</b>	<b>15.600</b>	<b>43.940</b>	<b>100,0%</b>	<b>191.299</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	13.592	13.298	14.120	41.010	93,3%	184.682	96,5%
Receita Financeira	685	764	1.480	2.930	6,7%	6.616	3,5%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.935)</b>	<b>(3.855)</b>	<b>(7.274)</b>	<b>(13.064)</b>	<b>(29,7%)</b>	<b>(35.170)</b>	<b>(18,4%)</b>
Taxa de Gestão	(1.513)	(1.433)	(1.509)	(4.455)	(10,1%)	(16.579)	(8,7%)
Taxa de Performance	-	-	(4.683)	(4.683)	(10,7%)	(7.162)	(3,7%)
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(62)	(60)	(62)	(184)	(0,4%)	(687)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-	(518)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-	(929)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(128)	(82)	(279)	(489)	(1,1%)	(3.662)	(1,9%)
Despesas Gerais	(107)	(319)	(611)	(1.037)	(2,4%)	(2.241)	(1,2%)
Despesas Financeiras	(126)	(1.961)	(130)	(2.217)	(5,0%)	(3.393)	(1,8%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>12.342</b>	<b>10.207</b>	<b>8.326</b>	<b>30.875</b>	<b>70,3%</b>	<b>156.129</b>	<b>81,6%</b>
Ajuste na Distribuição	959	3.833	6.305	(11.097)	25,3%	(5.385)	(2,8%)
<b>Rendimento Anunciado<sup>2</sup></b>	<b>13.301</b>	<b>14.040</b>	<b>14.631</b>	<b>41.972</b>	<b>95,5%</b>	<b>150.744</b>	<b>78,8%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>3</sup>	107,8%	137,5%	175,7%	<b>135,9%</b>	-	96,6%	-

<sup>1</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

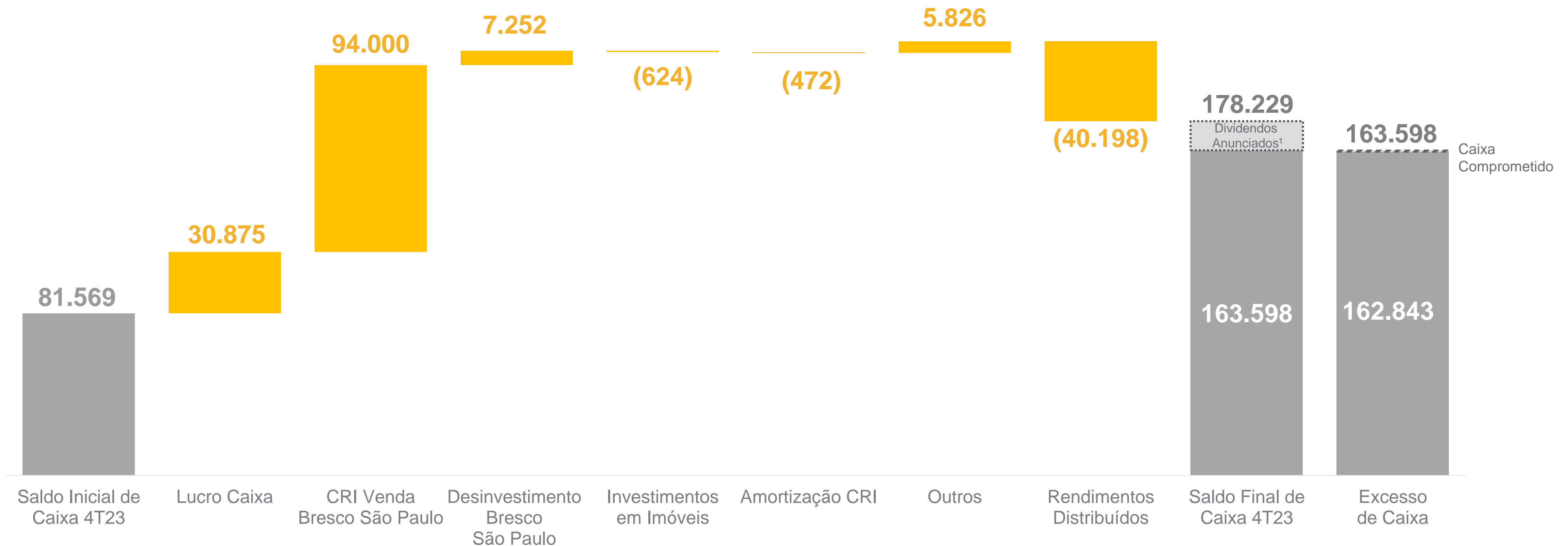
<sup>2</sup> Equivalente a um rendimento médio por cota de R\$ 0,95 no 4T23.

<sup>3</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 14,9 milhões.

# Posição de Caixa

4T23

## Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



<sup>1</sup> Rendimentos anunciados em dezembro de 2023 de R\$14.630.993,19 e pagos em janeiro de 2024.

# Carteira do Fundo

## Composição do Balanço

4T23	R\$ milhões	R\$ /cota
Imóveis	1.469,3	99,4
Caixa e Equivalentes	178,2	12,1
Valores a Receber	173,8	11,8
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.821,4</b>	<b>123,2</b>
Securitização <sup>1</sup>	24,6	1,7
Outros Passivos	21,5	1,5
<b>Total do Passivo</b>	<b>46,1</b>	<b>3,1</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.775,2</b>	<b>120,1</b>

### Cessão de Direitos Creditórios

(LTV<sup>2</sup>: 1,4%)

**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> 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

<sup>2</sup> Razão entre o saldo devedor atual do Fundo e o Patrimônio Líquido na data do relatório.

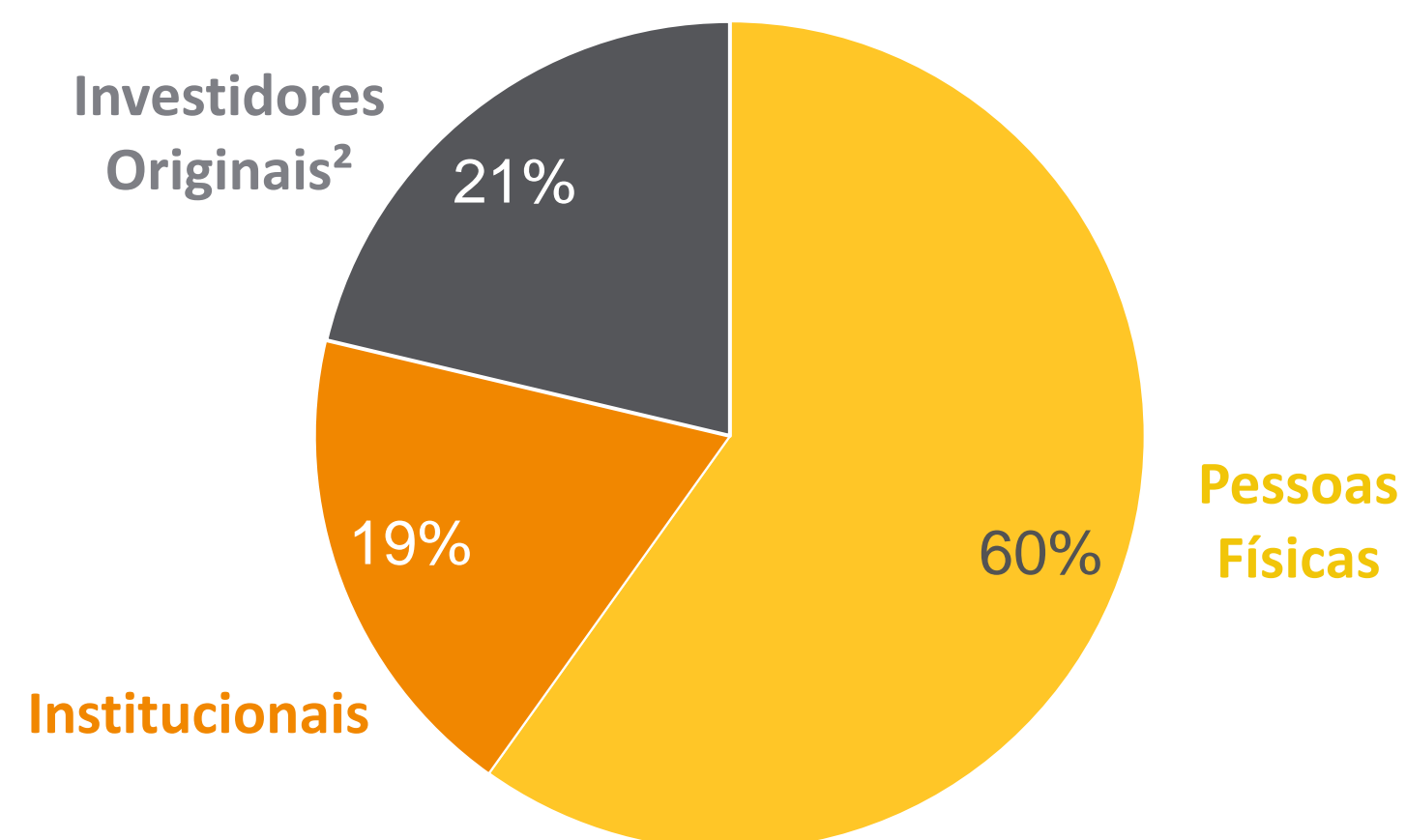


# Liquidez

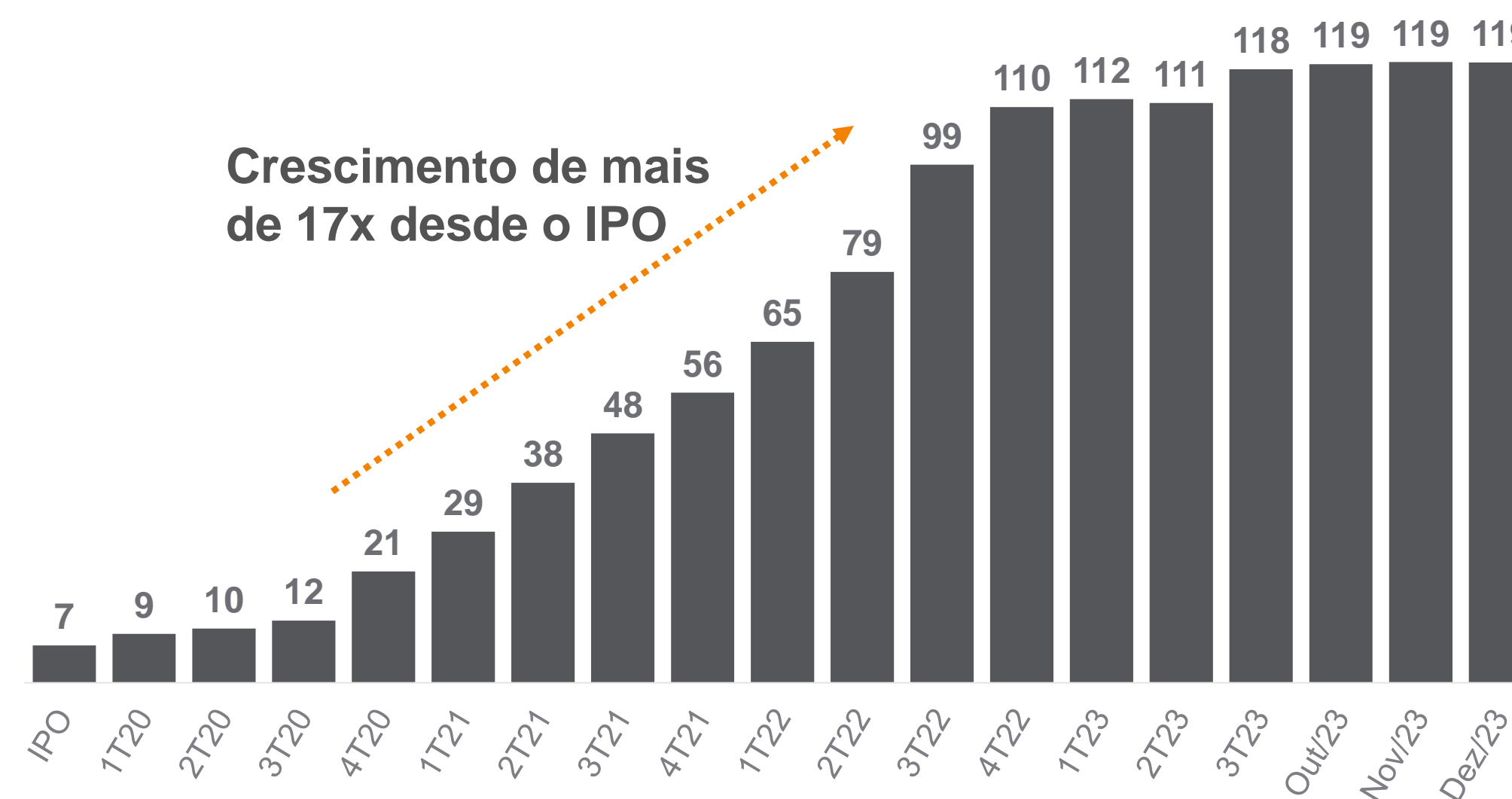
## 4T23

	Out/23	Nov/23	Dez/23	2023	Follow On	IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ MM)	2,3	2,9	4,1	3,1	3,1	2,8
Giro (% de cotas <sup>1</sup> )	2,6%	3,4%	4,4%	47,0%	149,9%	178,7%

### PERFIL DO INVESTIDOR



### NÚMERO DE INVESTIDORES<sup>3</sup>



<sup>1</sup> Número de Cotas: 14.778.781.

<sup>2</sup> Participação dos investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

<sup>3</sup> Número de Cotistas em milhares.

# Rentabilidade

## 4T23



—Preço Fechamento da Cota (BRCO11) — IFIX base 100 desde IPO —Valor da Cota Ajustada<sup>1</sup>

R\$ milhões	Out/23	Nov/23	Dez/23
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.788</b>	<b>1.782</b>	<b>1.775</b>
Valor Patrimonial / Cota	121,0	120,6	120,1
<b>Valor Mercado</b>	<b>1.804</b>	<b>1.751</b>	<b>1.824</b>
Valor Mercado / Cota	122,1	118,5	123,4
<b>Rendimento Anunciado / Cota</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,99</b>
Rendimento Anual. @ Mercado	8,8%	9,6%	9,6%

Rentabilidade	4T23	2023	Desde o IPO
<b>BRCO11<sup>1</sup></b>	<b>+1,4%</b>	<b>+37,1%</b>	<b>+64,7%</b>
<b>IFIX</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+15,5%</b>	<b>+13,5%</b>

<sup>1</sup> Valor da Cota Ajustado por Rendimento Distribuído.

# Contatos



**RAFAEL S. DA FONSECA**

**CFO &  
RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES**

**[rafaelf@bresco.com.br](mailto:rafaelf@bresco.com.br)**

**+55 11 4058-4588**



**FELIPE SANGALLI**

**RELAÇÕES COM INVESTIDORES  
& PLANEJAMENTO  
ESTRATÉGICO**

**[felipew@bresco.com.br](mailto:felipew@bresco.com.br)**

**+55 11 4058-4598**



Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda de quotas do fundo, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento ou sugestão de estratégias de investimento. Foi preparado com base em informações públicas, dados internos, que não necessariamente foram auditados, e outras fontes externas e possui caráter exclusivamente informativo. As informações se referem às datas mencionadas. A Bresco Investimentos e Gestão Ltda. não garante a veracidade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos atuais e passados, os quais podem variar significativamente no futuro. Rentabilidade realizada em períodos anteriores não garante resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento Imobiliário não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia atentamente o Regulamento antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da Bresco Investimentos e Gestão Ltda.

*Bresco Logística FII – Apresentação de Resultado 4T23 (Data-base: 28/12/2023)*

# Informações do Fundo

**CNPJ**

20.748.515/0001-81

**ISIN**

BRBRCOCTF007

**Código B3**

BRCO11

**Número de Cotas**

14.778.781

**Gestor**

Bresco Gestão

**Taxa de Gestão**

1,0% a.a

**Taxa de Performance**

20% da distribuição bruta que exceder  
6,00% sobre o valor das emissões  
atualizados por IPCA

**Formador de Mercado**

XP Investimentos

**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





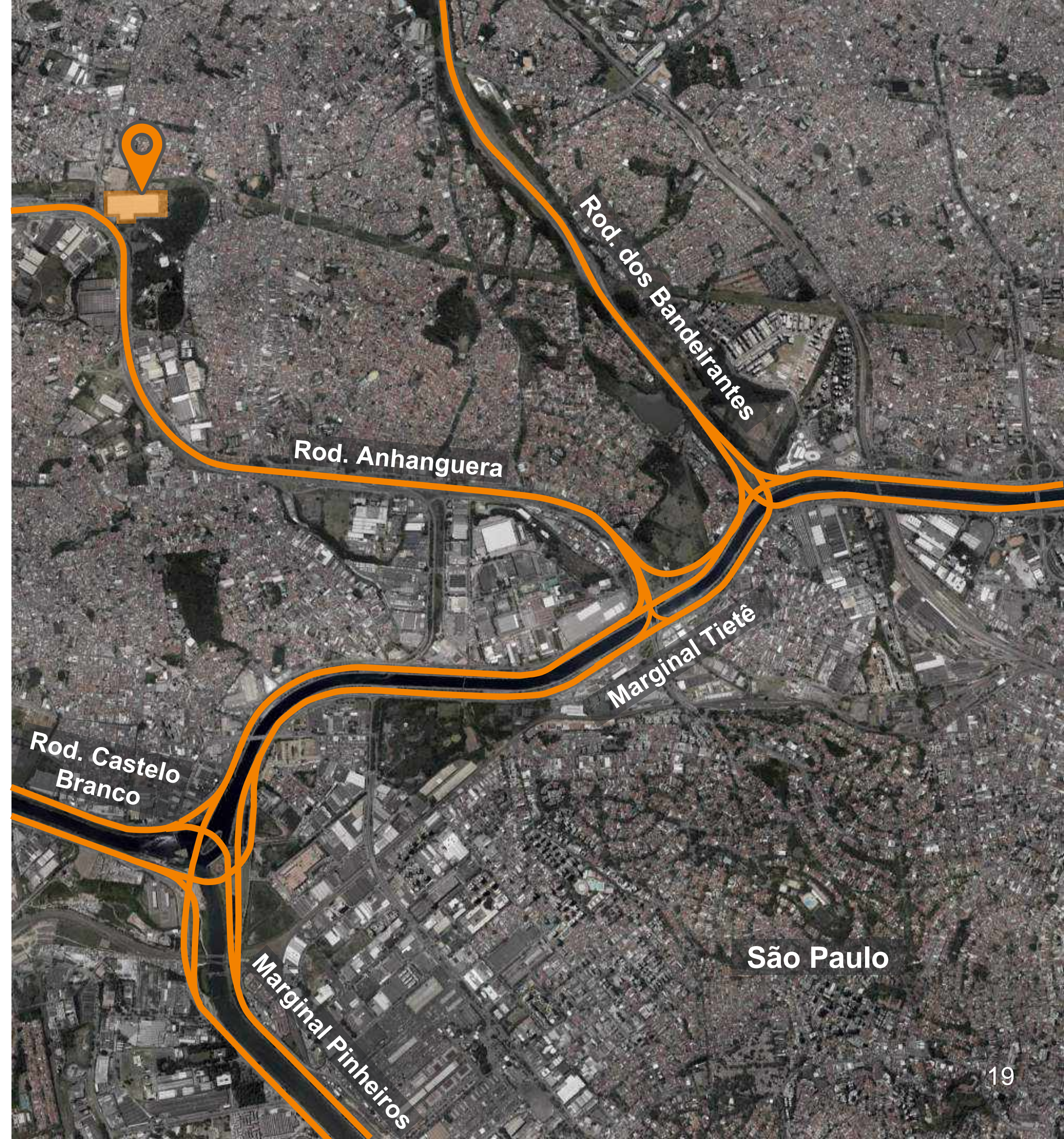
GPA CD04 São Paulo  
Centro de Distribuição  
São Paulo - SP  
35.510 m<sup>2</sup>

# GPA CD04 São Paulo

## Localização

Estrada Turística do Jaraguá, km 50 (acesso pela Rod. Anhanguera)

- ✓ 4 km da Marginal Tietê
- ✓ 4 km da Rodovia Castelo Branco
- ✓ 7 km da Marginal Pinheiros
- ✓ 7 km da Rodoanel Mario Covas
- ✓ 20 km do Centro de São Paulo



# GPA CD04 São Paulo

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 100,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 35,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação<sup>1</sup>: ago/28
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Utilizado para operações “Last-mile”
- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Previsão para *Cross-docking*
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, a Companhia Brasileira de Distribuição notificou em 17/10/2023 a rescisão antecipada do Contrato de Locação, que prevê um aviso prévio de 9 meses e indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato.





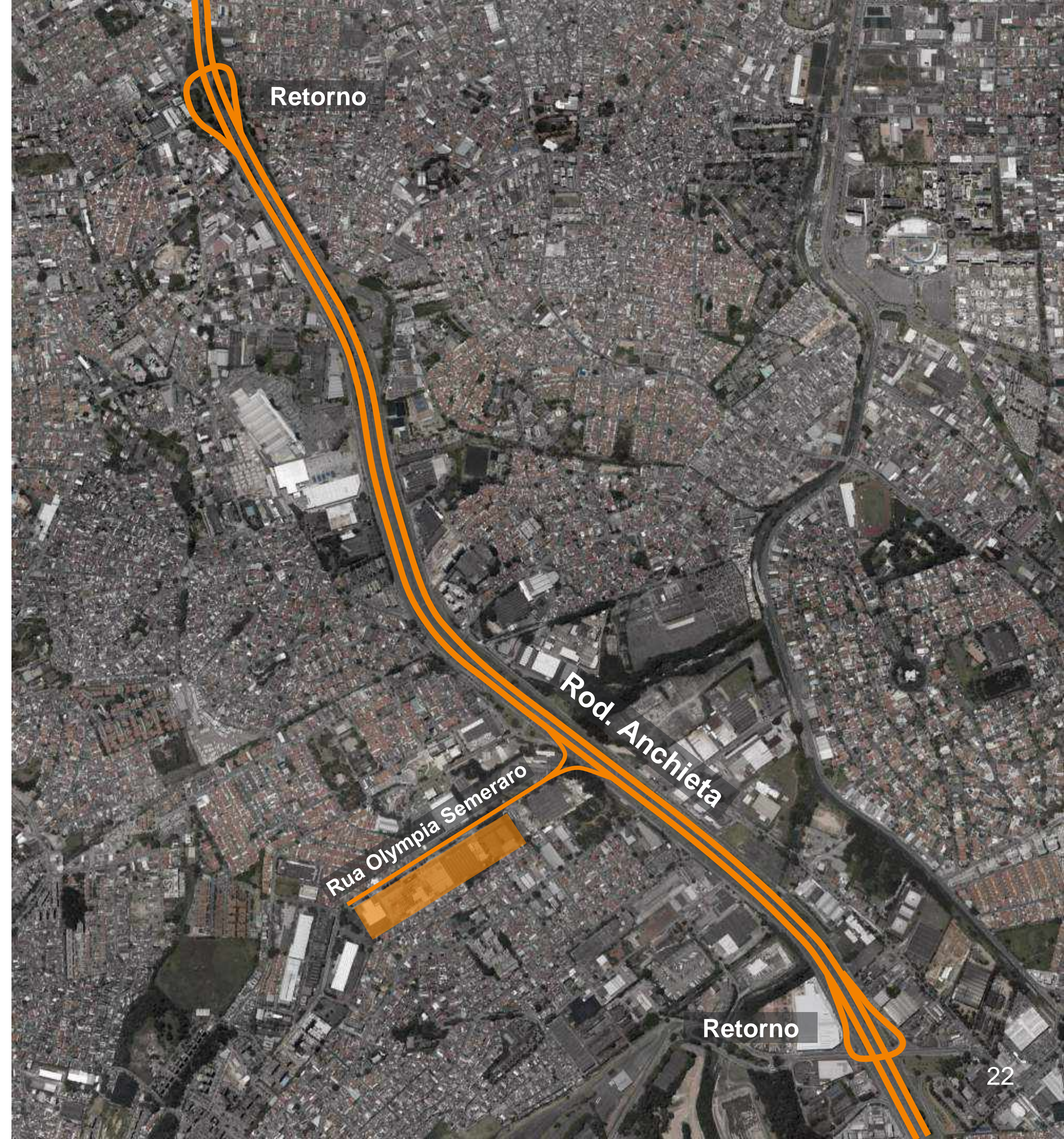
Whirlpool São Paulo  
Centro de Distribuição  
São Paulo - SP  
50.952 m<sup>2</sup>

# Whirlpool São Paulo

## Localização

Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737  
(acesso pela Rod. Anchieta)

- ✓ Entre 2 retornos: 1,5 km / 2,8 km
- ✓ 16 km da Rodoanel
- ✓ 16 km de São Paulo



# Whirlpool São Paulo

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 61,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 51,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: out/34
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

## Especificações Técnicas

- ✓ Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- ✓ Pé direito: 8 m e 10 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 20 Docas
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Embu  
Centro de Distribuição  
Embu das Artes - SP  
7.476 m<sup>2</sup>

# Bresco Embu

## Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

(acesso pela Rod. Régis Bittencourt)

- ✓ Entre 3 retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- ✓ 1 km da Rodoanel
- ✓ 27 km de São Paulo



# Bresco Embu

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 31,2 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL<sup>1</sup>: 7,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: mar/27
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 5 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria Individual
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Potencial de Expansão

<sup>1</sup> 7.476,58 m<sup>2</sup> de área de galpão e 10.605,17 m<sup>2</sup> de área de pátio.





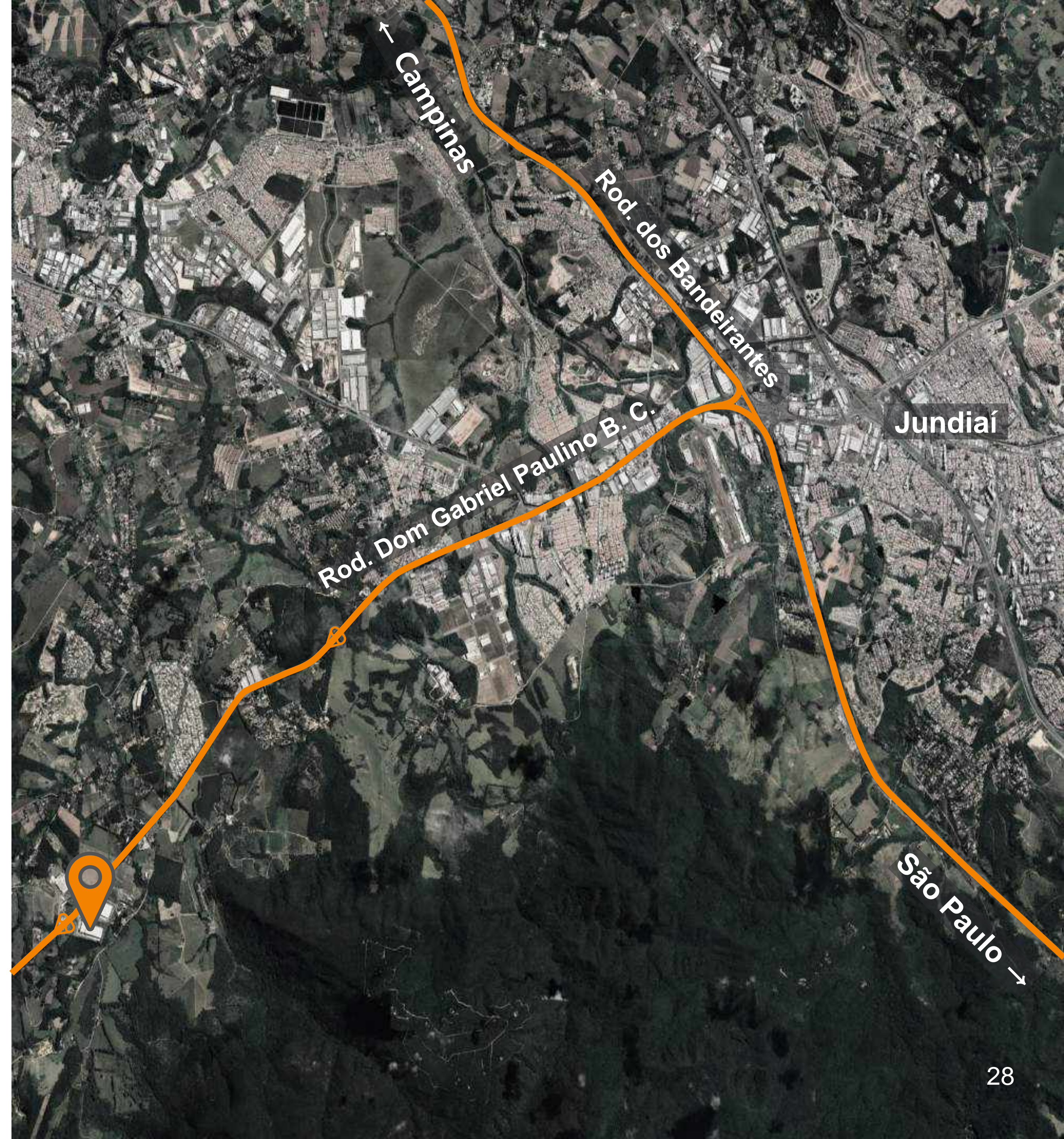
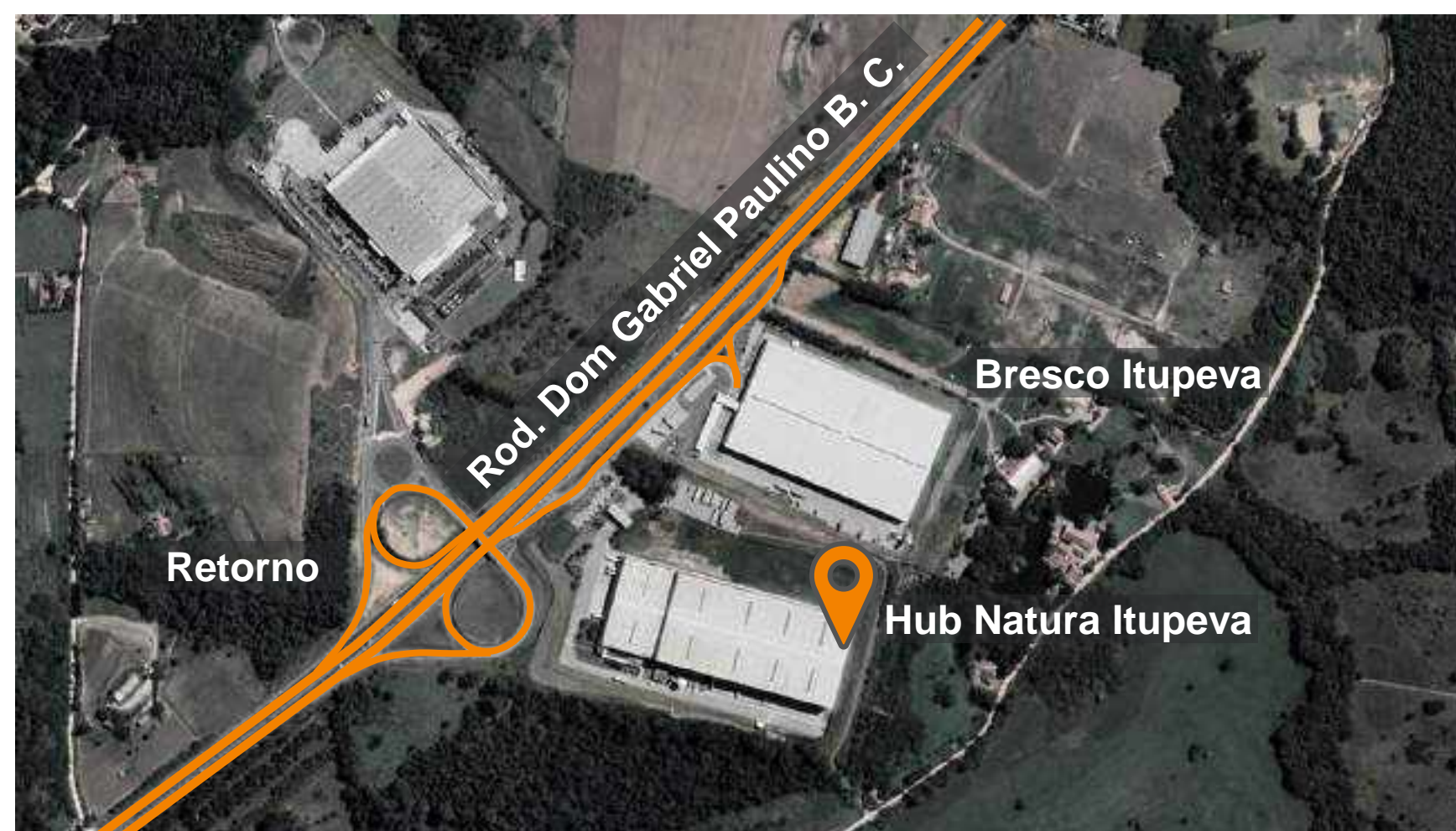
Hub Natura Itupeva  
Centro de Distribuição  
Itupeva - SP  
34.845 m<sup>2</sup>

# Hub Natura Itupeva

## Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1936

- ✓ Próximo ao Retorno: 1 km
- ✓ 52 km do Centro de Campinas
- ✓ 77 km de São Paulo



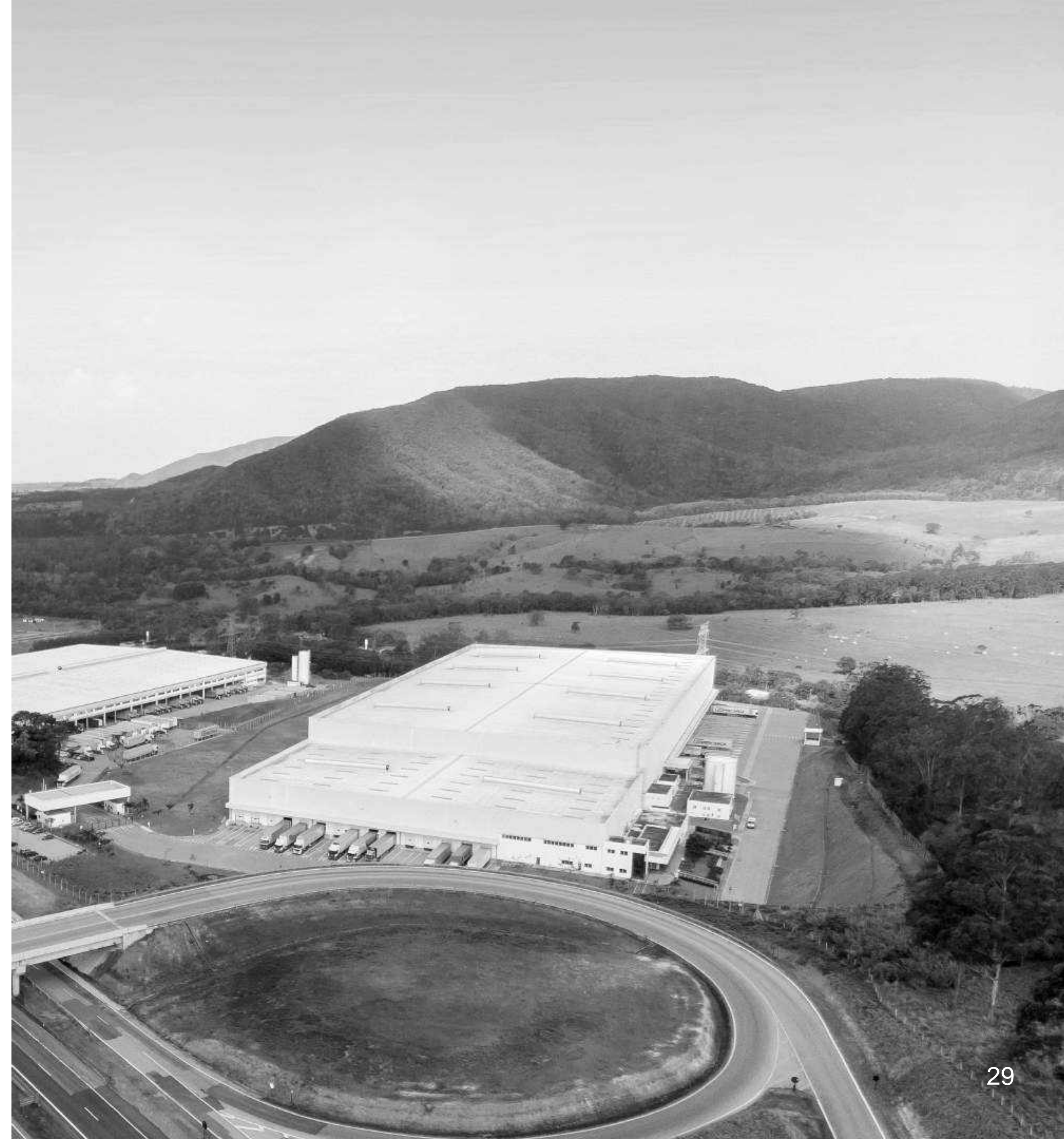
# Hub Natura Itupeva

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 142,3 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 34,8 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: nov/28
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

## Especificações Técnicas

- ✓ LEED Silver
- ✓ Pé direito: 13 m e 19 m
- ✓ Capacidade do piso: 8 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 15 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





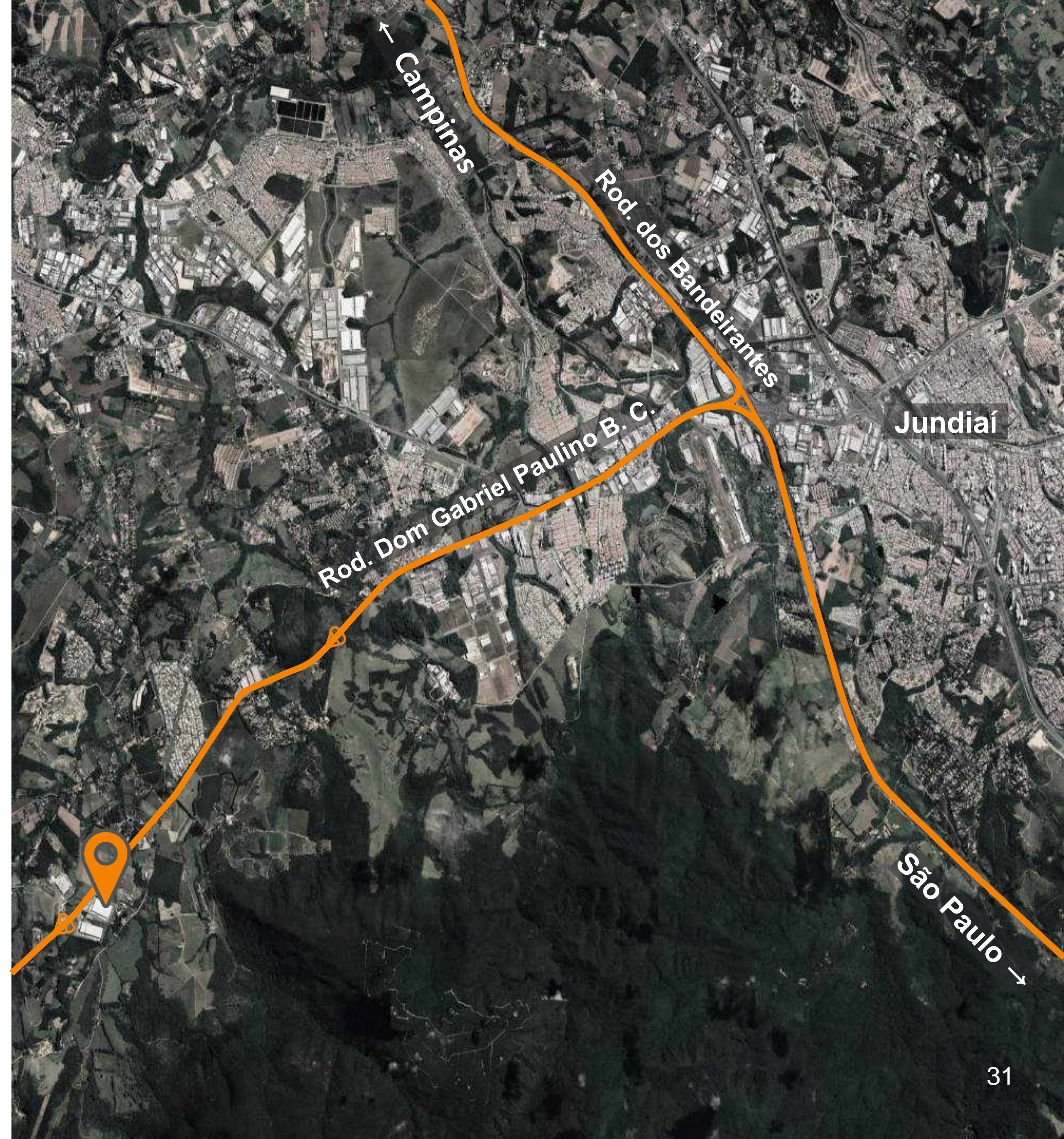
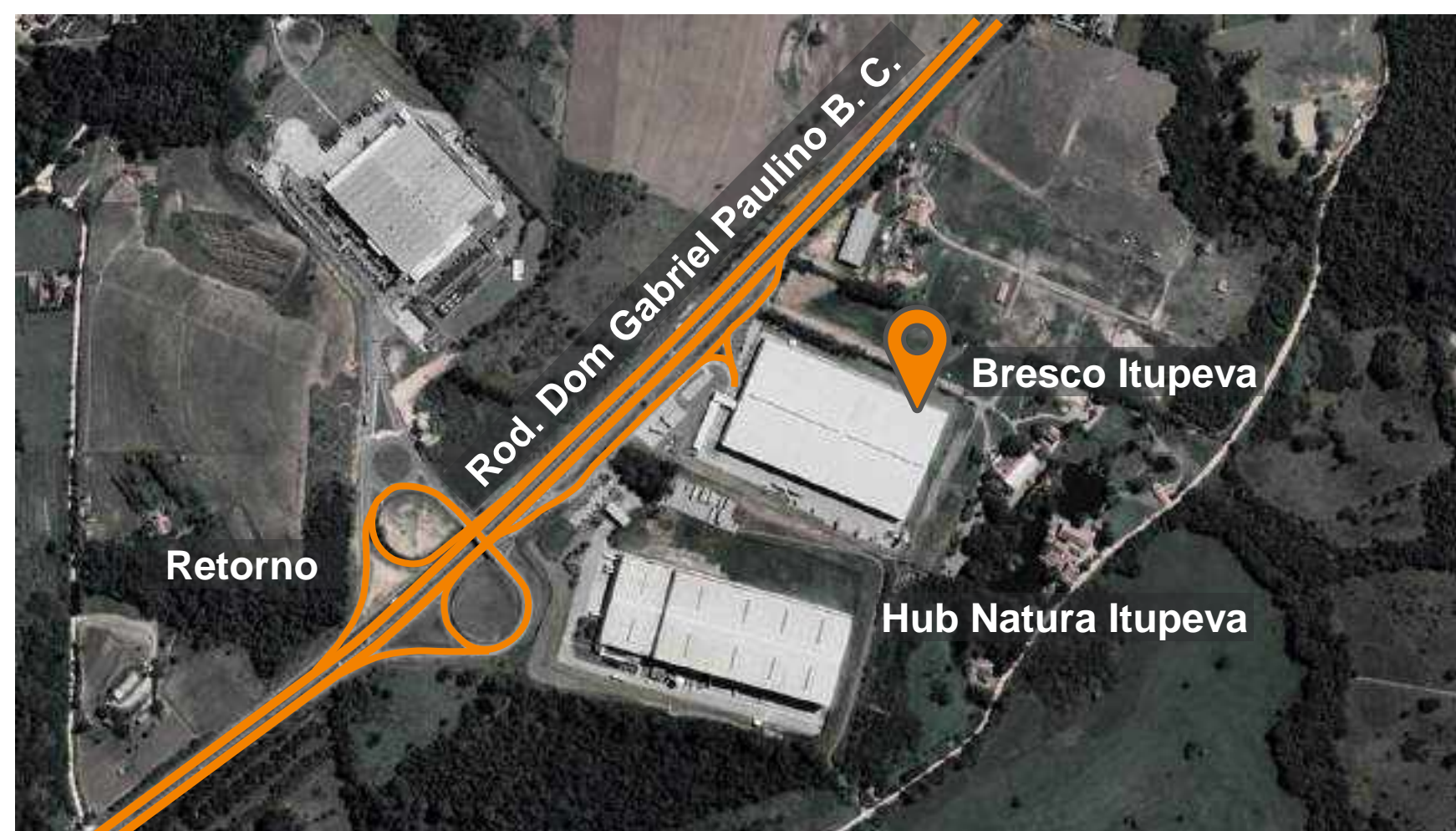
Bresco Itupeva  
Centro de Distribuição  
Itupeva - SP  
38.965 m<sup>2</sup>

# Bresco Itupeva

## Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606

- ✓ Próximo ao Retorno: 1 km
- ✓ 52 km do Centro de Campinas
- ✓ 77 km de São Paulo



# Bresco Itupeva

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 75,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 39,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação Reckitt Benckiser: dez/25
- ✓ Término da Locação WestRock: set/29
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 40 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria compartilhada
- ✓ Piso nivelado a laser





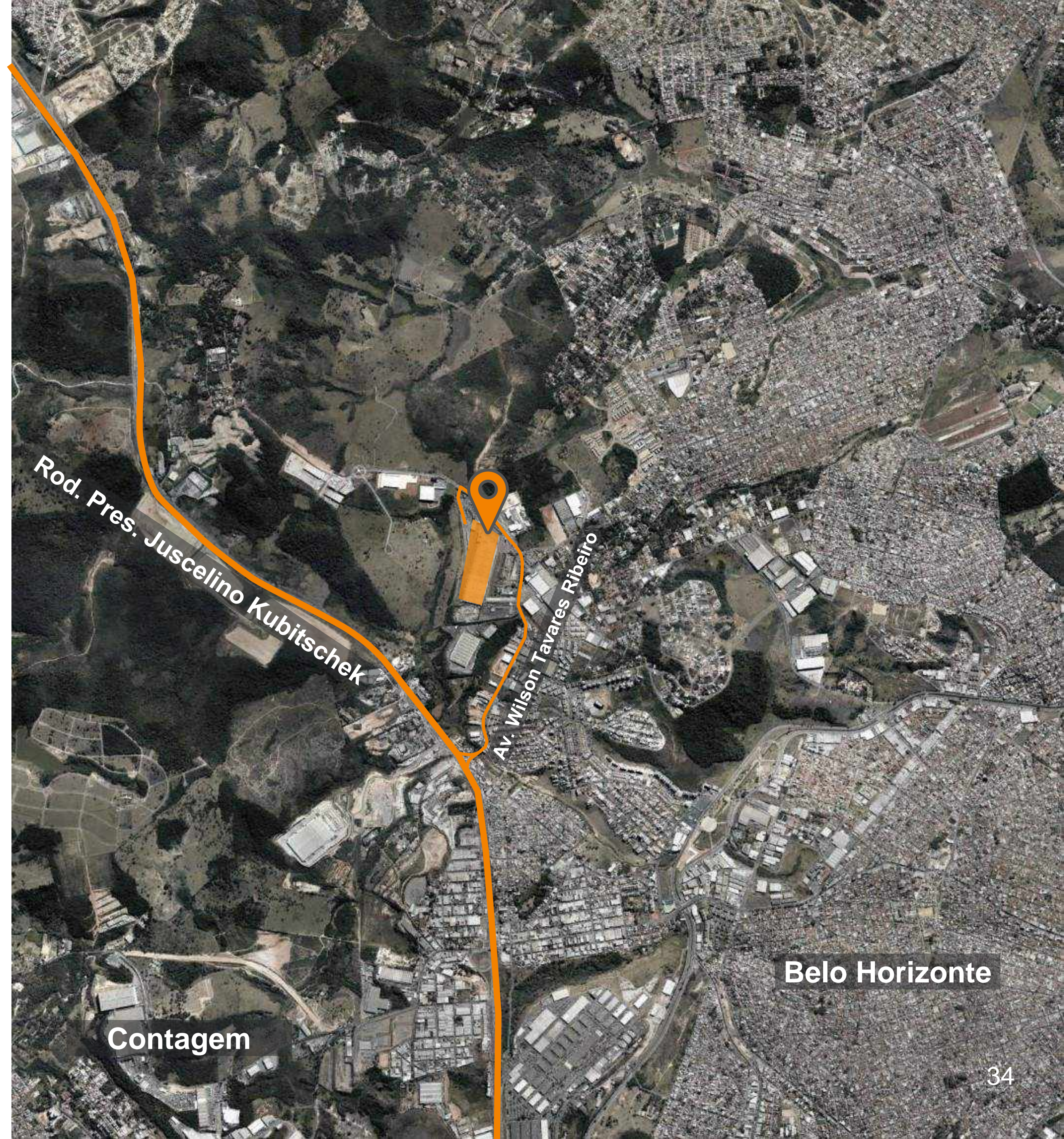
Bresco Contagem  
Centro de Distribuição  
Contagem - MG  
72.941 m<sup>2</sup>

# Bresco Contagem

## Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1.651

- ✓ 43 km do Aerop. Internacional Tancredo Neves
- ✓ 3 km do Retorno
- ✓ 27 km de Betim
- ✓ 19 km de Belo Horizonte
- ✓ 272 km de Juiz de Fora



# Bresco Contagem

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 168,9 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 72,9 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação<sup>1</sup>: 100%
- ✓ Término da Locação Magalu<sup>2</sup>: abr/26
- ✓ Término da Locação Americanas: set/27
- ✓ Término da Locação GHT: mai/28
- ✓ Término da Locação Carrefour<sup>2</sup>: dez/28
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 84 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria compartilhada
- ✓ Piso nivelado a laser

<sup>1</sup> Referente apenas à área logística.

<sup>2</sup> Conforme Fato Relevante, a Magazine Luiza e o Carrefour notificaram, respectivamente, em 14/07/2023 e 15/08/2023, a rescisão antecipada do Contrato de Locação, ambas com aviso prévio de 6 meses.





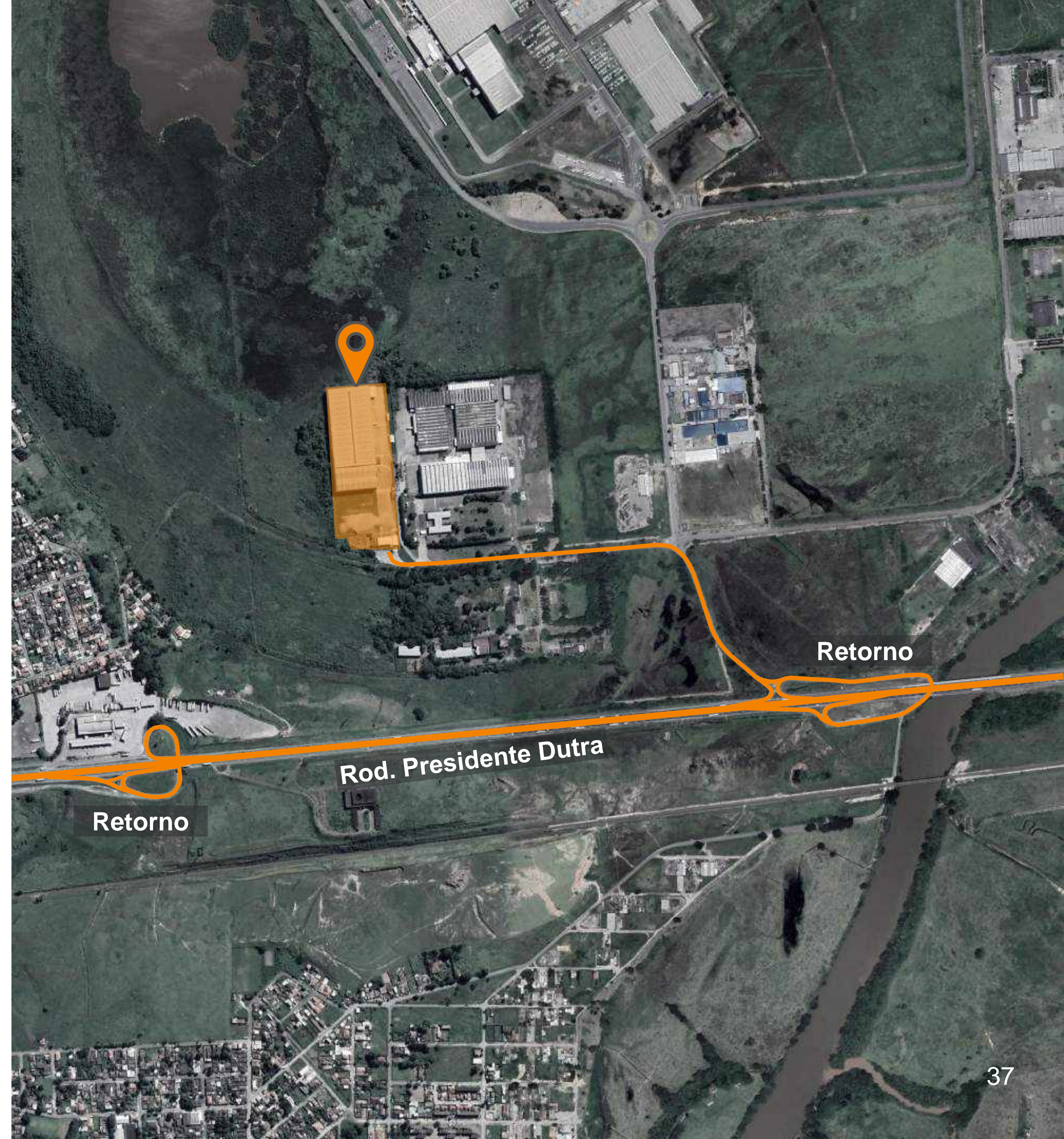
Bresco Resende  
Centro de Distribuição  
Resende - RJ  
25.488 m<sup>2</sup>

# Bresco Resende

## Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116), km 298

- ✓ Entre 2 retornos: 1,0 km / 2,3 km
- ✓ 158 km do Rio de Janeiro
- ✓ 278 km de São Paulo



# Bresco Resende

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Resende-RJ)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 50,0 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 25,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: jan/26
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 5 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 48 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





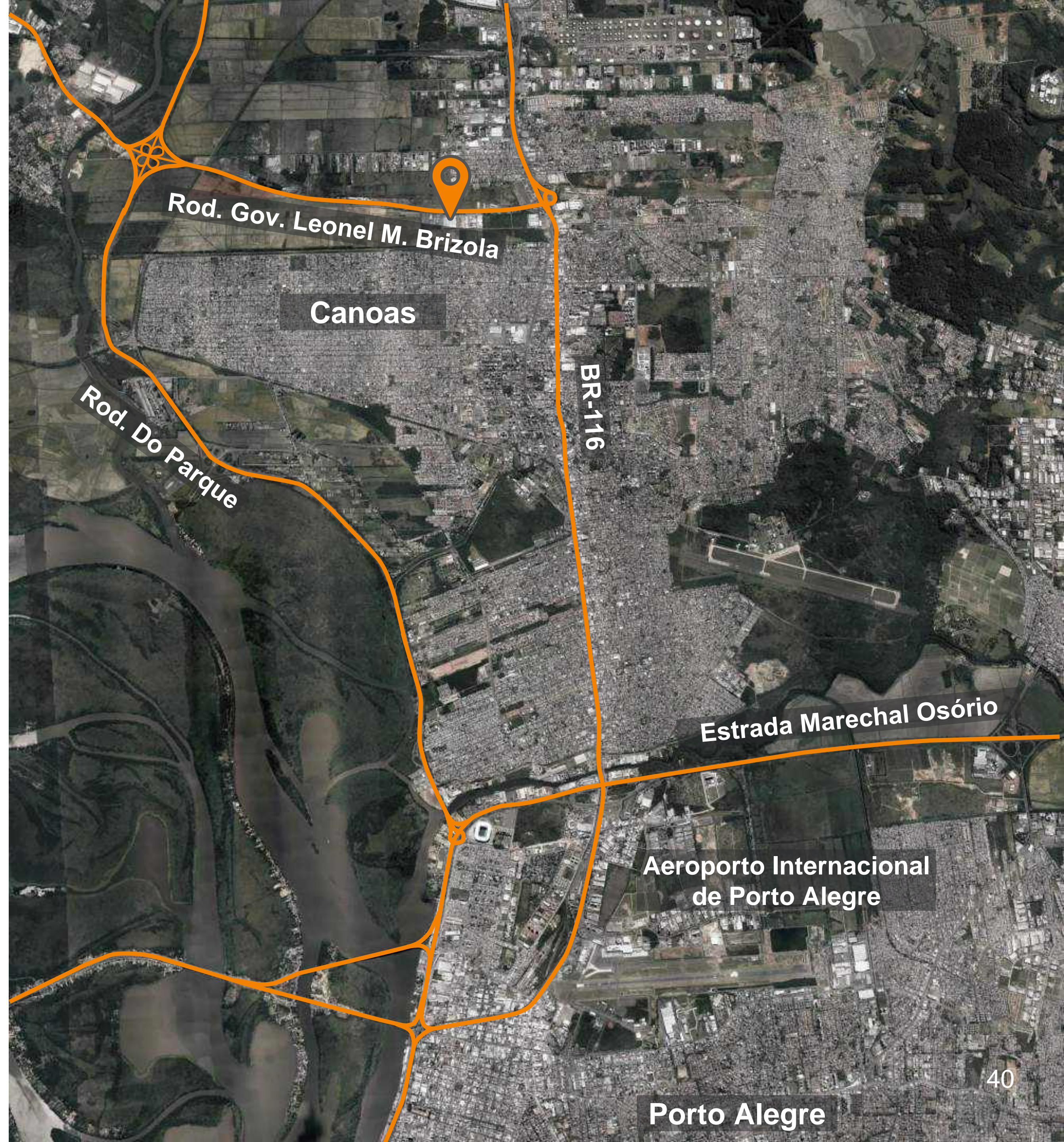
Bresco Canoas  
Centro de Distribuição  
Canoas - RS  
33.296 m<sup>2</sup>

# Bresco Canoas

## Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- ✓ Entre 2 retornos: 0,7 km / 1,3 km
- ✓ 20 km de Porto Alegre



# Bresco Canoas

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Canoas-RS)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 51,4 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 33,3 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação FM Logistic: abr/26
- ✓ Término da Locação Natura: abr/26
- ✓ Término da Locação TW Transportes: out/24<sup>1</sup>
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 60 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Previsão para *cross-docking*

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, a TW Transportes notificou em 20/11/2023 a rescisão antecipada do Contrato de Locação, com aviso prévio de 3 meses.





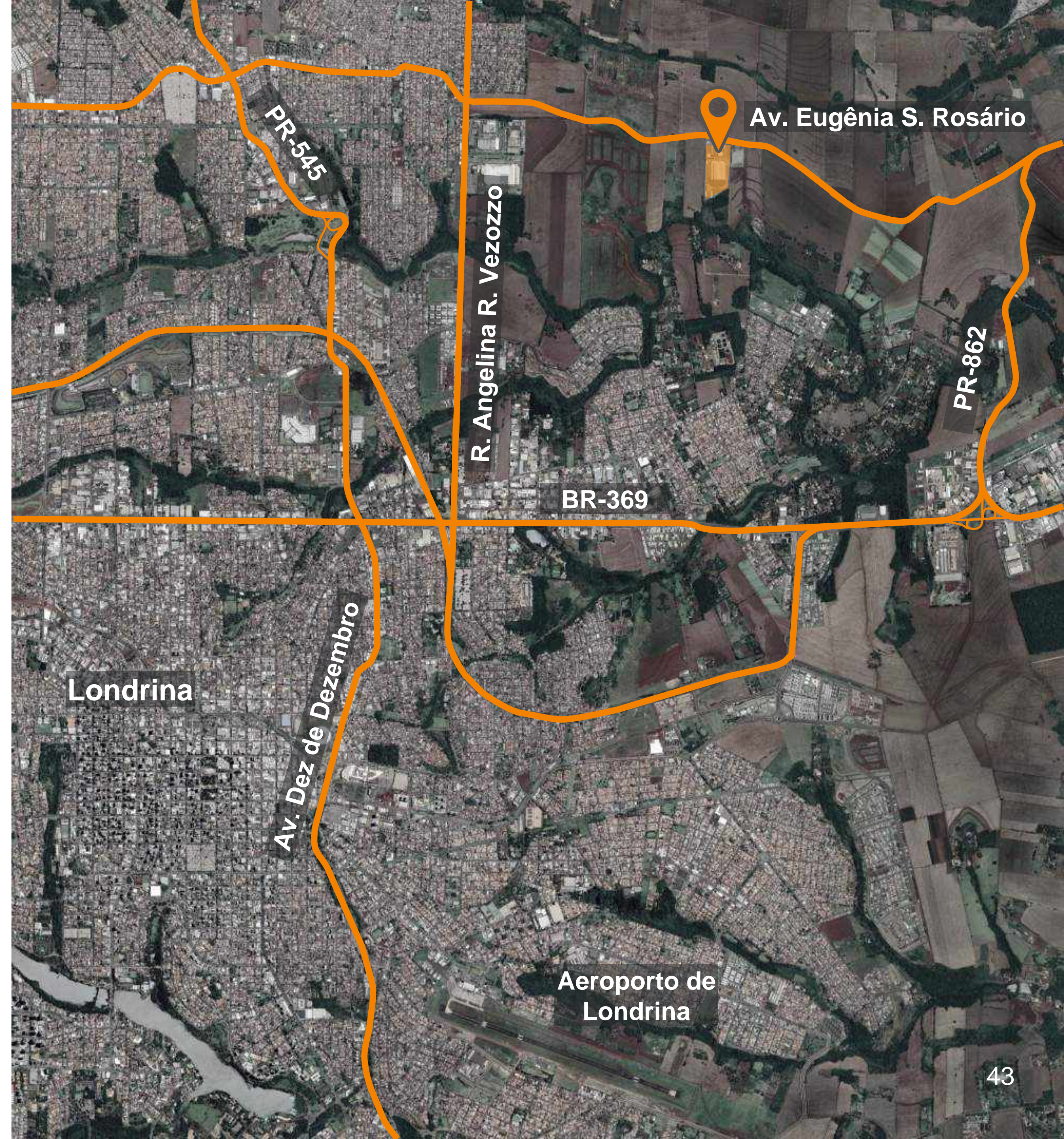
BRF Londrina  
Centro de Distribuição  
Londrina - PR  
23.173 m<sup>2</sup>

# BRF Londrina

## Localização

Rua Eugênia Safrá do Rosário, 2800

- ✓ Entre 2 retornos: 0,4 km / 2,5 km
- ✓ 12 km do Aerop. de Londrina
- ✓ 424 km de Curitiba
- ✓ 527 km de São Paulo



# BRF Londrina

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição Refrigerado (Londrina-PR)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 101,6 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 23,2 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: nov/32
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

## Especificações Técnicas

- ✓ Certificado LEED
- ✓ Pé direito: 12,8 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ 29 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





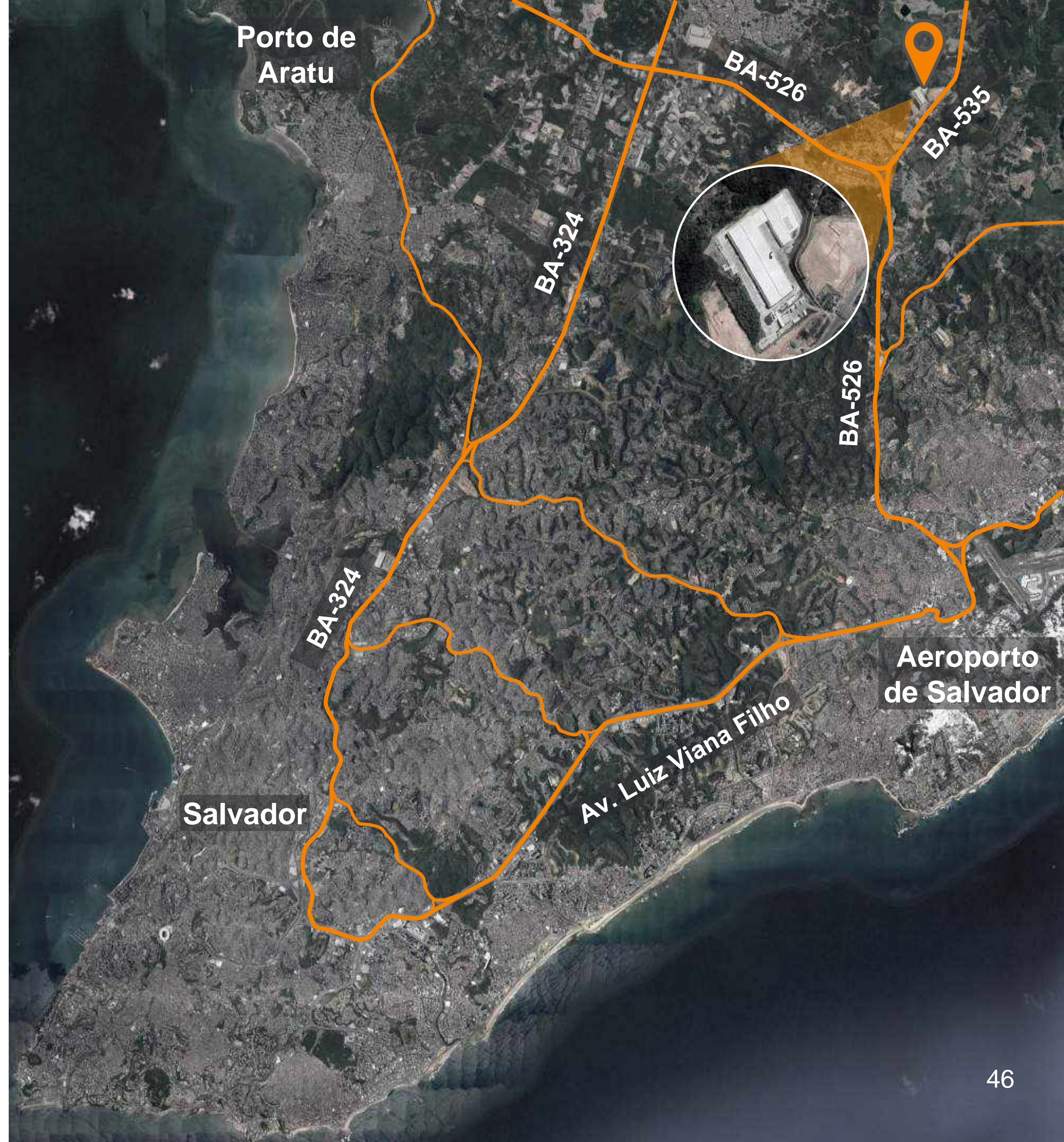
Bresco Bahia  
Centro de Distribuição  
Lauro de Freitas - BA  
58.715 m<sup>2</sup>

# Bresco Bahia

## Localização

Rod. BA-535, km 23

- ✓ 2 km da Rodovia BA-526
- ✓ 5,5 km da Rodovia BA-324
- ✓ 13 km do Aeroporto SSA
- ✓ 16 km do Porto de Aratu
- ✓ 23 km de Salvador



# Bresco Bahia

## Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Lauro de Freitas-BA)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 226,5 mil m<sup>2</sup>
- ✓ ABL: 58,7 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação: abr/26
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- ✓ LEED Silver
- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Modulável
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Usina de Energia Solar



# Resumo do Portfólio

Propriedade	Localização	Classificação	ABL (m²)	Vacância Física <sup>1</sup>	Locatário(s)	WAULT <sup>2</sup>	Receita / Ativo	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste <sup>3</sup>	Tipo de Contrato
GPA CD04 São Paulo	São Paulo SP	A+	35.510	0%	GPA	4,6	12%	IPCA	Setembro	Típico
Whirlpool São Paulo	São Paulo SP	A	50.952	0%	Whirlpool	10,8	14%	IPCA	Janeiro	Atípico
Bresco Embu	Embu das Artes SP	A+	18.082	0%	MRO	3,2	3%	IPCA	Mai	Típico
Natura Itupeva	Itupeva SP	A+	34.845	0%	Natura	4,9	13%	IPCA	Dezembro	Atípico
Bresco Itupeva	Itupeva SP	A+	38.965	0%	Reckitt Benckiser, WestRock	3,3	8%	IPCA	Multi	Típico
Bresco Contagem	Contagem MG	A+	72.941	0%	Carrefour, Magalu, Americanas. +2	3,6	15%	IPCA / IGPM	Multi	Típico
Bresco Resende	Resende RJ	A+	25.488	0%	Valgroup	2,0	4%	IPCA	Fevereiro	Típico
Bresco Canoas	Canoas RS	A+	33.296	0%	FM Logistic, Natura, TW Transportes	1,7	6%	IPCA	Multi	Típico
BRF Londrina	Londrina PR	A+	23.173	0%	BRF	8,8	8%	IPCA	Dezembro	Atípico
Bresco Bahia	Lauro de Freitas BA	A+	58.715	0%	Mercado Livre	2,3	16%	IPCA	Outubro	Típico
<b>Total</b>	-	-	<b>391.967</b>	<b>0%</b>	<b>16 Locatários</b>	<b>4,8</b>	<b>100%</b>	-	-	-

<sup>1</sup> Referente apenas à área logística.

<sup>2</sup> Anos de Prazo Médio Remanescente dos Contratos de Locação.

<sup>3</sup> Critério Caixa.

# APRESENTAÇÃO DE RESULTADO 4T23

