

Bresco Logística FII

Novembro 2024

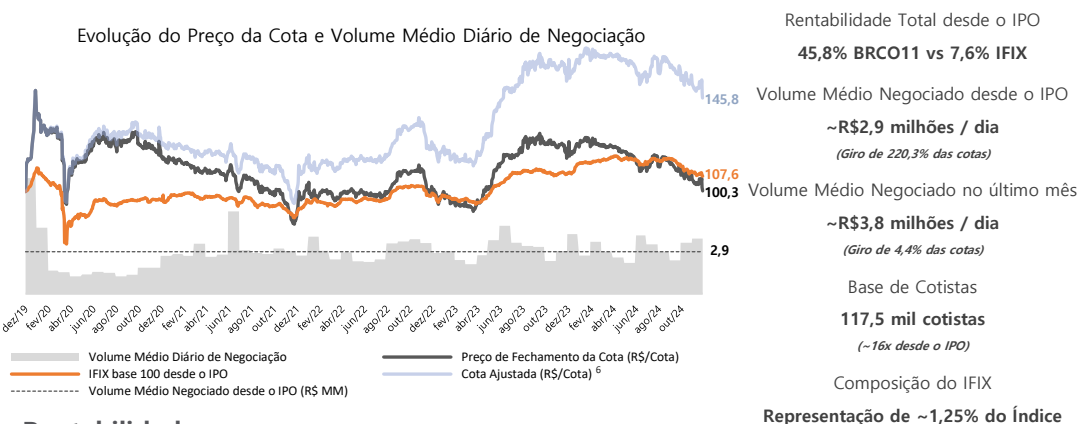


O Bresco Logística FII possui 12 propriedades com 472 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$ 158 milhões, sendo 33% provenientes de propriedades localizadas no raio até 25km da cidade de São Paulo e com 0,0%² de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,1 anos e 37% são atípicos. Aproximadamente 82% 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)	Set/24	Out/24	Nov/24	2024 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	18.647	16.857	17.125	178.007	100,0%
Receita Imobiliária ³	17.307	15.365	15.835	161.069	90,5%
Receita Financeira	1.340	1.492	1.290	16.938	9,5%
Total de Despesas	(2.136)	(2.113)	(1.680)	(26.670)	(15,0%)
Taxa de Gestão	(1.498)	(1.444)	(1.352)	(16.495)	(9,3%)
Taxa de Performance	-	-	-	(3.910)	(2,2%)
Taxa de Administração ⁴	(62)	(60)	(57)	(628)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	(253)	-	(253)	(0,1%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(334)	(190)	(135)	(3.173)	(1,8%)
Despesas Gerais	(121)	(44)	(16)	(837)	(0,5%)
Despesas Financeiras	(122)	(121)	(120)	(1.374)	(0,8%)
Lucro Caixa	16.511	14.744	15.445	151.337	85,0%
Ajuste na Distribuição	(2.674)	(907)	(1.607)	(2.084)	(1,2%)
Rendimento Anunciado	13.837	13.837	13.837	149.253	83,8%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁵	83,8%	93,9%	89,6%	98,6%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	2023 Acumulado	Set/24	Out/24	Nov/24
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,85	0,87	0,87	0,87
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,3%	9,4%	9,7%	10,4%
Rentabilidade Total	37,1%	(2,3%)	(2,5%)	(6,2%)
Rentabilidade IFIX	15,5%	(2,6%)	(3,1%)	(2,1%)

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
15.905.133

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.888MM
(R\$ 118,7/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.595MM
(R\$ 100,3/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 Considera a locação celebrada com a Bunzl Lanlimp para a locação de 3.249 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de outubro de 2024 e a locação celebrada com a Bunzl Prot-Cap para a locação de 3.671 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 28 de outubro de 2024

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\$ 16,9 milhões. % do Lucro Caixa Distribuído de 92,8% no segundo semestre de 2024.

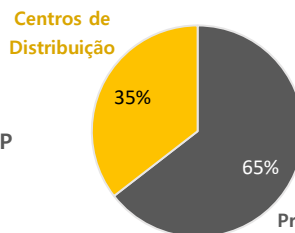
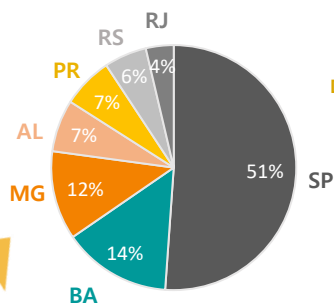
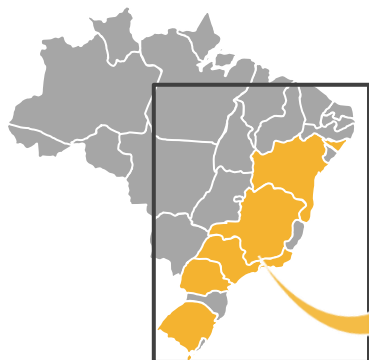
⁶ Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais



Localização Geográfica



33%

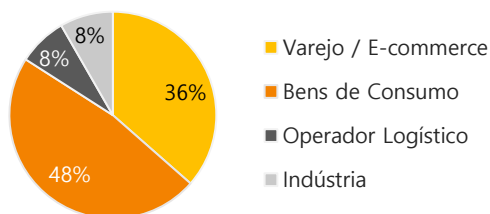
da Receita Anual Estabilizada do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

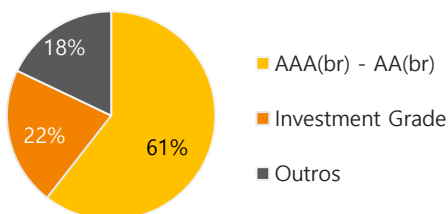


Composição da Receita de Locação

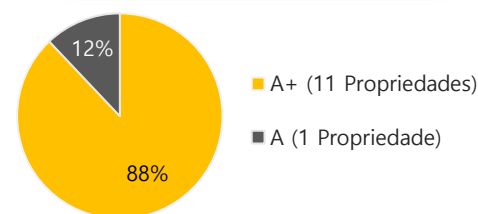
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Natura	Mercado Livre	Whirlpool	GPA	Magalu	BRF	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Heineken	Outros
Por Cliente	22%	14%	12%	10%	8%	7%	4%	4%	3%	3%	3%	10%
Por Imóvel	14%	12%	12%	11%	10%	8%	7%	7%	7%	6%	4%	3%
	Bresco Bahia	Whirlpool São Paulo	Bresco Contagem	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	Bresco Osasco	Natura Murici	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu

+R\$ 158

milhões de Receita Anual Estabilizada

0,0%

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.

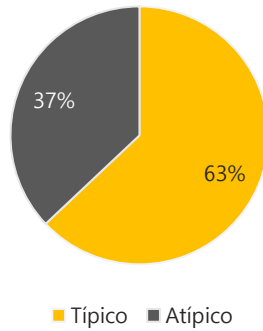
² Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

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

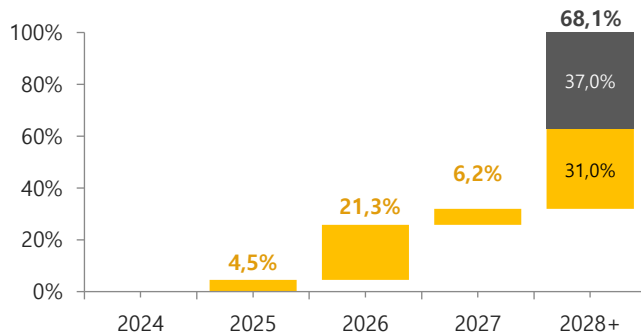
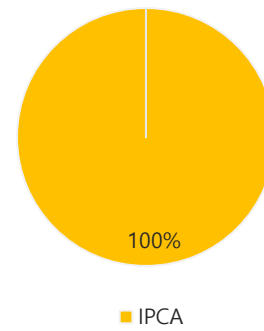
⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Considera a locação celebrada com a Bunzl Lanlimp para a locação de 3.249 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de outubro de 2024 e a locação celebrada com a Bunzl Prot-Cap para a locação de 3.671 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fato Relevante divulgado em 28 de outubro de 2024. Vacância financeira atual de 8,0%.

Perfil dos Contratos de Locação

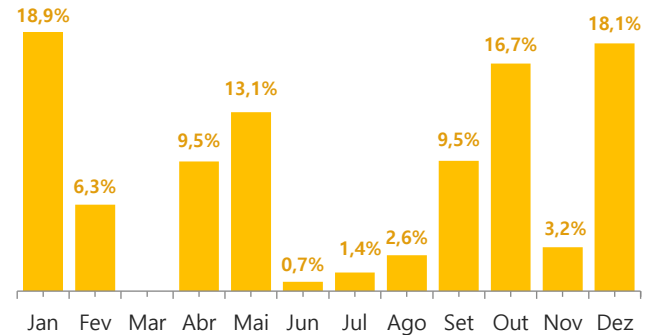
Tipologia e Vencimento dos Contratos



Índice e Mês de Reajuste¹

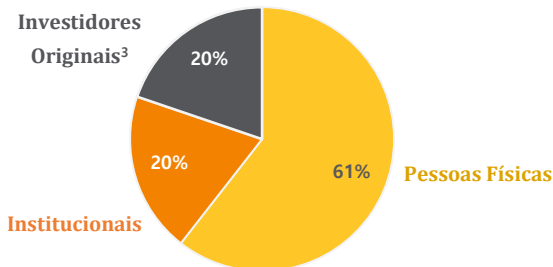


Revisional ²	2024	2025	2026	2027	2028+
	13,9%	13,3%	13,3%	4,5%	-

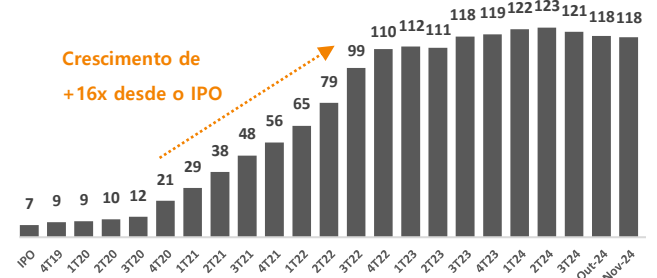


Composição Acionária

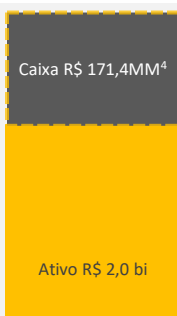
Perfil do Investidor



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.

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	7,1 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	9,9 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	2,3 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	4,0 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	2,4 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	4,3 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	1,1 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 ²	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	3,2 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	7,9 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	1,4 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. Considera a locação celebrada com a Bunzl Lanlimp para a locação de 3.249 m² e Bunzl Prot-Cap para locação de 3.671 m² no Imóvel Bresco Contagem, conforme Fatos Relevantes divulgados em 10/10/2024 e 28/10/2024, respectivamente. Conforme Fato Relevante, a Americanas notificou o Fundo em 04/11/2024, informando sobre a decisão em rescindir antecipadamente o Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses e indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato. A locação refere-se a 23% da ABL do Imóvel Bresco Contagem e representa 3% da ABL do Fundo.

² Conforme Fatos Relevantes, a Natura e a FM Logistic notificaram o Fundo, respectivamente, em 04/09/2024 e 11/11/2024, sobre a decisão de rescindirem antecipadamente os Contratos de Locação. O contrato com a Natura prevê aviso prévio de 6 meses e indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, enquanto a FM Logistic prevê aviso prévio de 9 meses e indenização correspondente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, ambas indenizações proporcionais ao prazo remanescente do contrato. As locações referem-se a 100% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e representam 7% da ABL do Fundo.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Osasco – Osasco/SP

ABL	29.637 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	56
Prazo Remanescente	3,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Henry Ford, 803



Natura Murici – Murici/AL

ABL	50.291 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	34
Prazo Remanescente	12,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	6.362 m ²	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

Fato Relevante – Rescisão Antecipada Americanas – Imóvel Bresco Contagem

No dia 4 de novembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu uma notificação da AMERICANAS S.A. (“Americanas” ou “Locatária”) informando a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 01 de outubro de 2019 (“Contrato”), sendo objeto da rescisão uma área de 15.727,24 m², equivalente a 23% da ABL do Bresco Contagem (“Imóvel”).

O Contrato possui vigência até 30/09/2027 e prevê um aviso prévio de 9 meses para a desocupação antecipada do Imóvel e uma indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente, reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização, e proporcional ao prazo remanescente do Contrato.

O Contrato representa 3,4% da ABL do Fundo e a referida locação representa, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota.

Para acessar o fato relevante: [Clique Aqui](#).

Fato Relevante – Rescisão Antecipada FM Logistic – Imóvel Bresco Canoas

No dia 11 de novembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu uma notificação da FM LOGISTIC DO BRASIL OPERAÇÕES DE LOGÍSTICA LTDA. (“FM Logistic” ou “Locatária”) informando a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 22 de abril de 2021 (“Contrato”), sendo objeto da rescisão uma área de 12.488,46 m², equivalente a 38% da ABL do Bresco Canoas (“Imóvel”).

O Contrato possui vigência até 31/03/2026 e prevê um aviso prévio de 9 meses para a desocupação do Imóvel e indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente, reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização, além da devolução da carência concedida dos 2 primeiros meses de locação, ambas proporcionais ao prazo remanescente do Contrato.

O Contrato representa 2,7% da ABL do Fundo e a referida Locação representa, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota.

Para acessar o fato relevante: [Clique Aqui](#).