

# Bresco Logística FII

Maio 2023

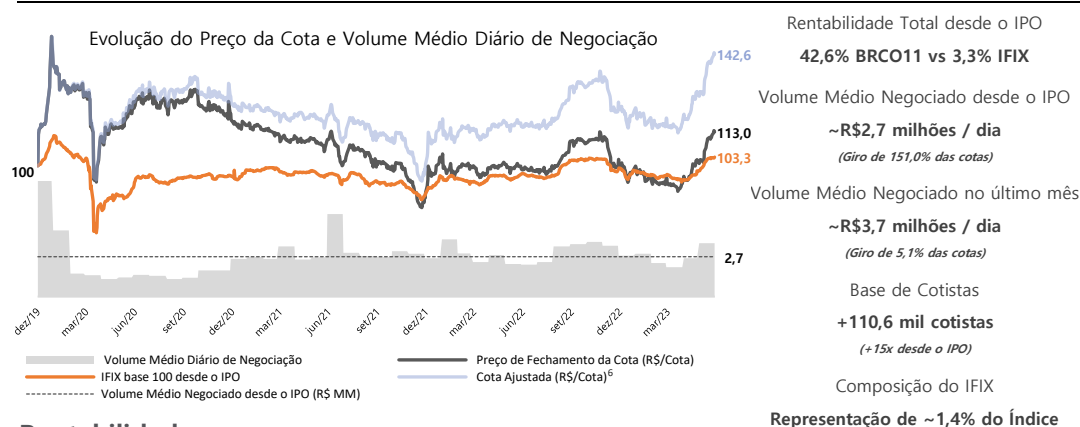


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$130 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,4 anos e 35% são atípicos. Aproximadamente 84% 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)	Mar/23	Abr/23	Mai/23	2023 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>11.459</b>	<b>8.807</b>	<b>35.438</b>	<b>76.496</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária <sup>2</sup>	11.261	8.649	34.816	75.128	98,2%
Receita Financeira	198	158	622	1.367	1,8%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(2.182)</b>	<b>(2.099)</b>	<b>(3.229)</b>	<b>(11.513)</b>	<b>(15,1%)</b>
Taxa de Gestão	(1.134)	(1.257)	(1.398)	(6.117)	(8,0%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>3</sup>	(40)	(54)	(59)	(256)	(0,3%)
Taxa de Comercialização <sup>4</sup>	-	-	(518)	(518)	(0,7%)
Despesas com Corretagem <sup>4</sup>	-	-	(483)	(929)	(1,2%)
Despesas com Propriedades	(812)	(459)	(566)	(2.388)	(3,1%)
Despesas Gerais	(64)	(198)	(75)	(641)	(0,8%)
Despesas Financeiras	(132)	(131)	(130)	(665)	(0,9%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>9.278</b>	<b>6.708</b>	<b>32.209</b>	<b>64.983</b>	<b>84,9%</b>
Ajuste na Distribuição	(115)	2.455	(11.519)	(7.641)	(10,0%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>9.163</b>	<b>9.163</b>	<b>20.690</b>	<b>57.342</b>	<b>75,0%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>5</sup>	98,8%	136,6%	64,2%	88,2%	-

## Mercado Secundário



## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Mar/23	Abr/23	Mai/23	2023 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>1,40</b>	<b>0,78</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,0%	7,3%	14,9%	8,2%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>0,6%</b>	<b>10,5%</b>	<b>11,1%</b>	<b>18,7%</b>
Rentabilidade IFIX	(1,7%)	3,5%	5,4%	5,1%

## Informações Gerais

**CNPJ:**  
20.748.515/0001-81

**ISIN:**  
BRBRCOCTF007

**Código B3:**  
BRCO11

**Número de Cotas:**  
14.778.781

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 1.789MM  
(R\$121,1/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.670MM  
(R\$ 113,0/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

<sup>1</sup> Em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

<sup>2</sup> No caixa de maio houve o pagamento antecipado de um dos locatários do Bresco Canoas. Além disso, a receita imobiliária foi impactada pelo lucro imobiliário da primeira parcela da venda do Bresco São Paulo (R\$ 24,1MM).

<sup>3</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

<sup>4</sup> As despesas com Taxa de Comercialização e Corretagem foram, respectivamente, do primeiro recebimento integral do valor de locação da prorrogação de contrato da RB e da locação da West Rock (Imóvel Bresco Itupeva).

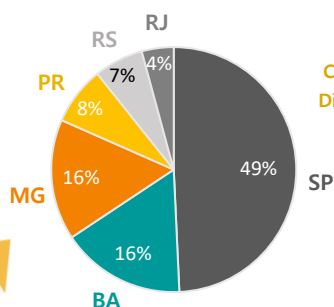
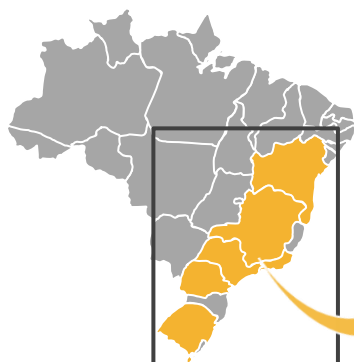
<sup>5</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 17,1 milhões.

<sup>6</sup> Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

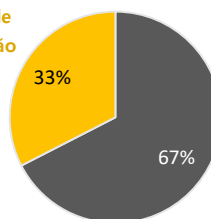
# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

## Destaques Operacionais

### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>2</sup>

# 25%

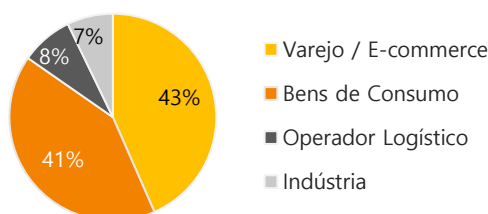
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

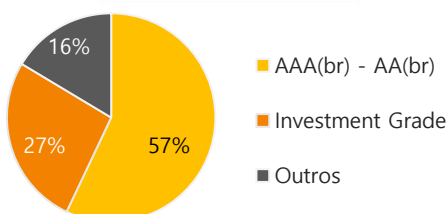


### Composição da Receita de Locação

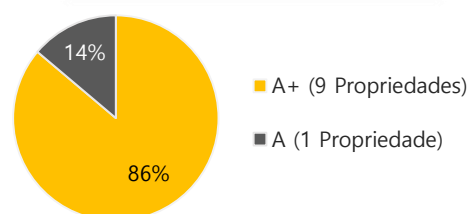
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades<sup>3</sup>



	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	Carrefour	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Outros
Por Cliente	16%	15%	14%	11%	8%	7%	5%	5%	4%	4%	3%	8%
Por Imóvel	16%	16%	14%	13%	11%	8%	8%	7%	4%	3%		
	Bresco Bahia	Bresco Contagem	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	BRF Londrina	Bresco Itupeva	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu		

+R\$ **130**  
milhões de Receita Anual Estabilizada

**0%**  
Vacância Física<sup>4</sup>

**35%**  
de Contratos Atípicos

**5,4**  
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação (WAULT)

<sup>1</sup> % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

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

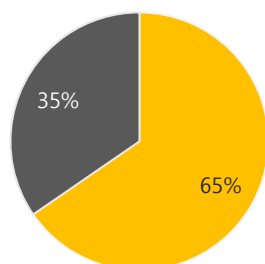
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

<sup>4</sup> Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância financeira de 0,2%.

## Perfil dos Contratos de Locação

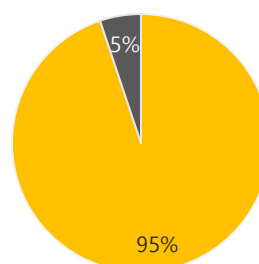


### Tipologia e Vencimento dos Contratos

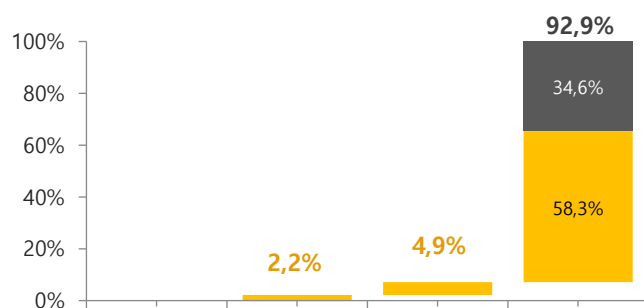


■ Típico ■ Atípico

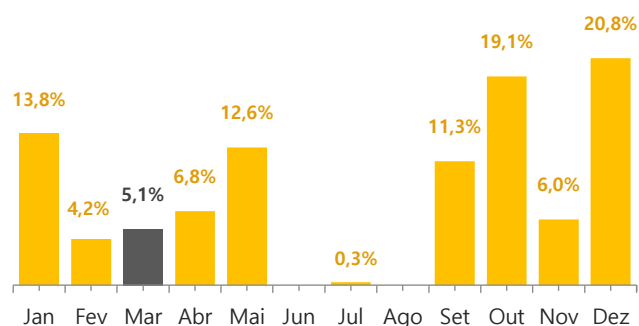
### Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM

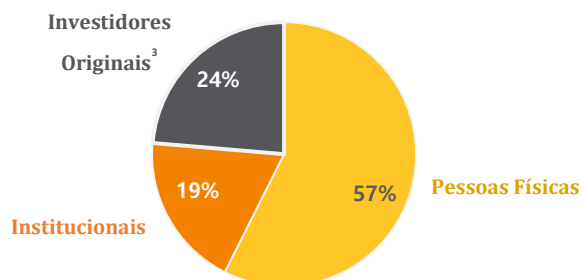


Revisional<sup>2</sup> 16,4% 13,3% 20,2% 11,3%



## Composição Acionária

### Perfil do Investidor

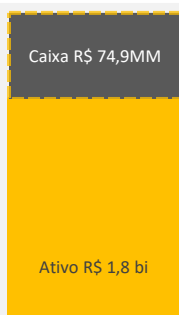


### Número de Cotistas (milhares)

Crescimento de mais de 15x desde o IPO



## Cessão de Direitos Creditórios



### Cessão de Direitos Creditórios (LTV: 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> Critério Caixa.

<sup>2</sup> Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

<sup>3</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### GPA CD04 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	35.510 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	-
Prazo Remanescente	5,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada Turística do Jaraguá, 50



### Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

ABL	50.952 m <sup>2</sup>	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	11,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381



### Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>1</sup>	7.476 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	3,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135



### HUB Natura Itupeva – Itupeva/SP

ABL	34.845 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 e 19 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	15
Prazo Remanescente	5,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m <sup>2</sup>	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	3,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

<sup>1</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes a área de pátio.



# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância <sup>1</sup>	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	4,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



### Bresco Resende – Resende/RJ

ABL	25.488 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	48
Prazo Remanescente	2,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m <sup>2</sup>	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



### Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	33.296 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	2,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200



### BRF Londrina – Londrina/PR

ABL	23.173 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12,8 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	29
Prazo Remanescente	9,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800



### Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	2,8 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.

<sup>1</sup> Não considera 2.845 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

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

# Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Maio



## Fato Relevante – Desinvestimento Bresco São Paulo

No dia 11 de maio, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que celebrou a Escritura de Venda e Compra Com Alienação Fiduciária em Garantia para a venda de 100% do Imóvel BRESCO SÃO PAULO, localizado na Avenida Marginal Direita do Tietê, 342, Bairro Vila Jaguara, na Cidade e Estado de São Paulo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 325.000.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões de reais) ("Valor de Venda"), equivalente a R\$ 6.044,87/m² (seis mil, quarenta e quatro reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado) da ABL.

O Valor de Venda será recebido da seguinte forma:

- I. R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) pagos nesta data; e
- II. R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor nominal e R\$ 5.625.000,00 (cinco milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais) cada, a partir de julho de 2023 e corrigidas pelo CDI.

Em garantia ao pagamento das parcelas do Valor de Venda, o adquirente alienou fiduciariamente o Imóvel em favor do Fundo, nos termos da Lei nº 9514/97.

A transação gerará um lucro imobiliário, sem considerar a correção das parcelas, de R\$ 142.800.199,22 (cento e quarenta e dois milhões, oitocentos mil, cento e noventa e nove reais e vinte e dois centavos), o qual será reconhecido proporcionalmente conforme o cronograma de recebimento do Valor de Venda.

Em decorrência da parcela do Valor de Venda recebida nesta data, o Fundo anuncia a distribuição de rendimentos extraordinária no valor de R\$ 9.162.844,22 (nove milhões, cento e sessenta e dois mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte e dois centavos), equivalentes a R\$0,62 por cota, a serem pagos em 05/06/2023 aos detentores de cotas no fechamento de 11/05/2023.

Mais detalhes sobre a transação do Imóvel Bresco São Paulo encontram-se disponíveis no Anexo deste Fato Relevante.

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