

# Bresco Logística FII

Dezembro 2023

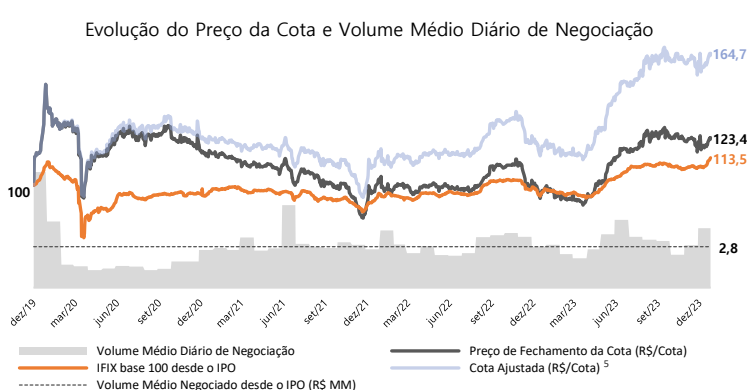


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$ 133 milhões, sendo 26% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,8 anos e 34% 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)	Out/23	Nov/23	Dez/23	2023 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>14.277</b>	<b>14.063</b>	<b>15.600</b>	<b>191.299</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária <sup>2</sup>	13.592	13.298	14.120	184.682	96,5%
Receita Financeira	685	764	1.480	6.616	3,5%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.935)</b>	<b>(3.855)</b>	<b>(7.274)</b>	<b>(35.170)</b>	<b>(18,4%)</b>
Taxa de Gestão	(1.513)	(1.433)	(1.509)	(16.579)	(8,7%)
Taxa de Performance	-	-	(4.683)	(7.162)	(3,7%)
Taxa de Administração <sup>3</sup>	(62)	(60)	(62)	(687)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(518)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(929)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(128)	(82)	(279)	(3.662)	(1,9%)
Despesas Gerais	(107)	(319)	(611)	(2.241)	(1,2%)
Despesas Financeiras	(126)	(1.961)	(130)	(3.393)	(1,8%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>12.342</b>	<b>10.207</b>	<b>8.326</b>	<b>156.129</b>	<b>81,6%</b>
Ajuste na Distribuição	959	3.833	6.305	(5.385)	(2,8%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>13.301</b>	<b>14.040</b>	<b>14.631</b>	<b>150.744</b>	<b>78,8%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>4</sup>	107,8%	137,5%	175,7%	96,6%	-

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

64,7% BRCO11 vs 13,5% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,8 milhões / dia

(Giro de 178,7% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês

~R\$4,1 milhões / dia

(Giro de 4,4% das cotas)

Base de Cotistas

+119,1 mil cotistas

(+16x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,5% do Índice

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Out/23	Nov/23	Dez/23	2023 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,99</b>	<b>0,85</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,8%	9,6%	9,6%	8,3%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(1,2%)</b>	<b>(2,2%)</b>	<b>5,0%</b>	<b>37,1%</b>
Rentabilidade IFIX	(2,0%)	0,7%	4,2%	15,5%

## Informações Gerais

CNPJ:

20.748.515/0001-81

ISIN:

BRBRCOCTF007

Código B3:

BRCO11

Número de Cotas:

14.778.781

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.775MM

(R\$ 120,1/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.824MM

(R\$ 123,4/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> Impacto no Lucro Caixa, devido ao Desinvestimento do Imóvel Bresco São Paulo, de R\$ 24,1 milhões em maio e, a partir de julho, de 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2,5 milhões corrigidas pelo CDI.

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

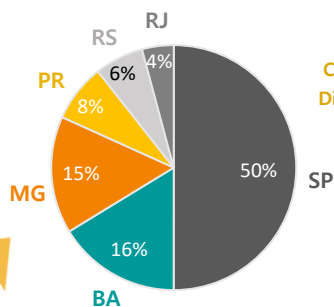
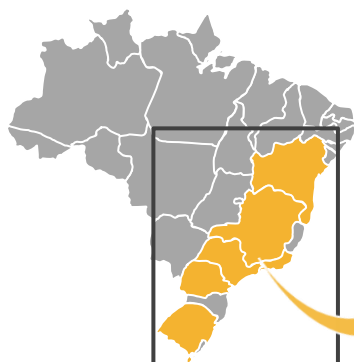
<sup>4</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 14,9 milhões. % do Lucro Caixa Distribuído de 95% no segundo semestre de 2023.

<sup>5</sup> Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

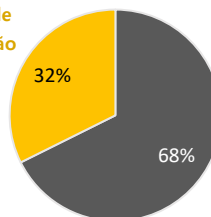
# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

## Destaques Operacionais

### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>2</sup>

# 26%

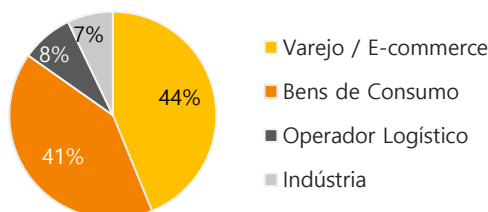
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

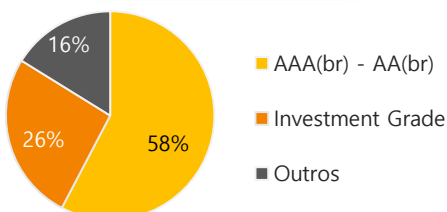


### Composição da Receita de Locação

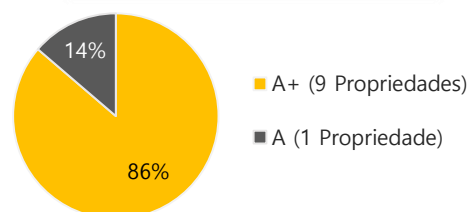
Setor de Atuação



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%	12%	8%	7%	5%	5%	4%	4%	3%	8%
Por Imóvel	16%	15%	14%	13%	12%	8%	8%	6%	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\$ 133**  
milhões de Receita Anual Estabilizada

**0%**  
Vacância Física<sup>4</sup>

**34%**  
de Contratos Atípicos

**4,8**  
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.

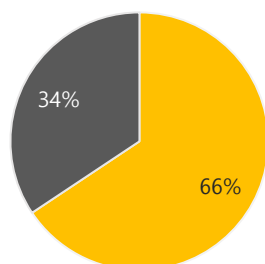
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

## Perfil dos Contratos de Locação

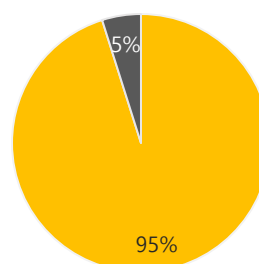


Tipologia e Vencimento dos Contratos<sup>1</sup>

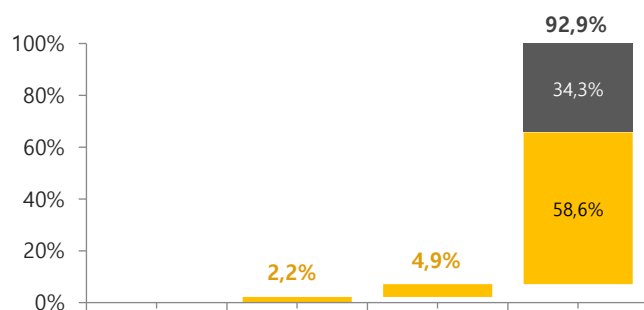


■ Típico ■ Atípico

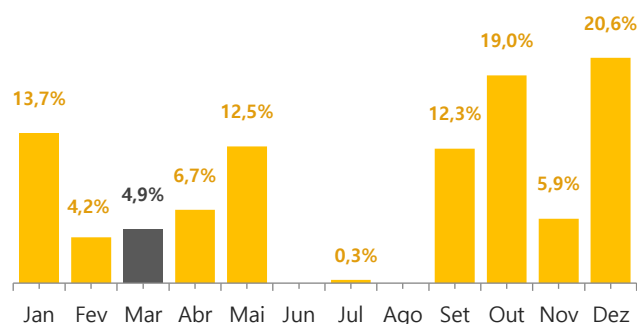
Índice e Mês de Reajuste<sup>2</sup>



■ IPCA ■ IGPM

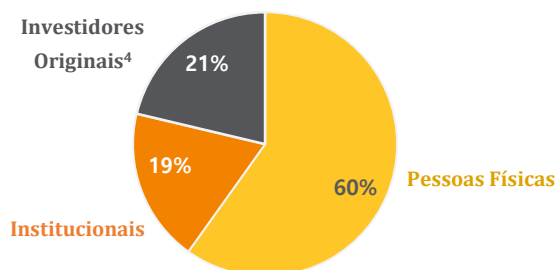


Revisional<sup>3</sup> 16,3% 13,2% 19,7% 12,3%

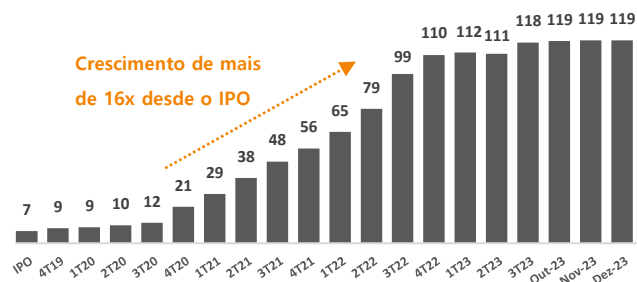


## Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Crescimento de mais de 16x desde o IPO

## Cessão de Direitos Creditórios



<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.

<sup>4</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

<sup>5</sup> Caixa e equivalentes de caixa. Deste total, R\$ 144,2MM estão alocados em renda fixa LCI (Letra de Crédito Imobiliário).

<sup>6</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.

# 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 <sup>1</sup>	4,6 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	10,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381



### Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>2</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	3,2 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	4,9 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	3,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, o GPA notificou o Fundo em 17/10/2023 informando sobre a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses. A locação refere-se à 100% da ABL do Imóvel GPA CD04 São Paulo e representa 9% da área bruta locável do Fundo.

<sup>2</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes à área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes à 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 <sup>2</sup>	3,6 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	2,0 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 <sup>3</sup>	1,7 ano	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	8,8 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	2,3 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. Mais informações em <https://www.brescologistica.com.br/>

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

<sup>2</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. Posteriormente, em 15/08/2023, o Carrefour notificou a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Ambas as locações são referentes ao Imóvel Bresco Contagem, e representam, na totalidade, 7% da área bruta locável do Fundo.

<sup>3</sup> Conforme Fato Relevante, a TW Transportes notificou o Fundo em 20/11/2023 informando sobre a rescisão antecipada do Contrato de Locação, com aviso prévio de 3 meses. A locação representa 36% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e 3% da área bruta locável do Fundo.

# Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Dezembro



## Comunicado ao Mercado – Reavaliação de Ativos

No dia 29 de dezembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, o valor de mercado dos imóveis do Fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD SERVIÇOS GERAIS LTDA. ("Avaliadora") por um valor 0,3% superior ao valor de mercado do mesmo portfólio em 2022.

Para acessar o comunicado ao mercado: [Clique Aqui](#).