

Bresco Logística FII

Abril 2023

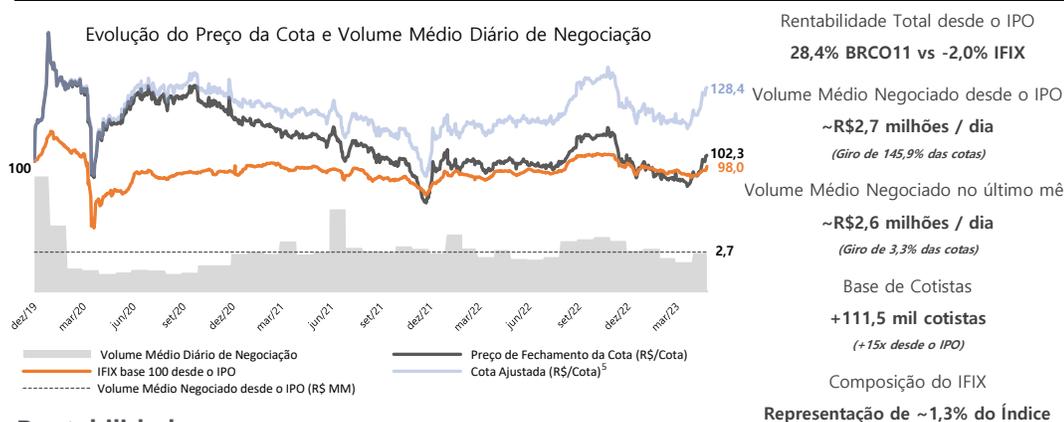


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$129 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,5 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 relatório de abril foi elaborado refletindo o impacto do desinvestimento do Imóvel Bresco São Paulo, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de maio. O Fundo possui gestão ativa com foco exclusivamente no segmento logístico.

Demonstração de Resultado (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Fev/23	Mar/23	Abr/23	2023 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	10.371	11.459	8.807	41.058	100,0%
Receita Imobiliária ²	10.199	11.261	8.649	40.313	98,2%
Receita Financeira	172	198	158	746	1,8%
Total de Despesas	(1.959)	(2.182)	(2.099)	(8.284)	(20,2%)
Taxa de Gestão	(1.143)	(1.134)	(1.257)	(4.719)	(11,5%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ³	(51)	(40)	(54)	(197)	(0,5%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	(297)	-	-	(446)	(1,1%)
Despesas com Propriedades	(316)	(812)	(459)	(1.822)	(4,4%)
Despesas Gerais	(19)	(64)	(198)	(566)	(1,4%)
Despesas Financeiras	(132)	(132)	(131)	(535)	(1,3%)
Lucro Caixa	8.412	9.278	6.708	32.774	79,8%
Ajuste na Distribuição	751	(115)	2.455	3.877	9,4%
Rendimento Anunciado	9.163	9.163	9.163	36.651	89,3%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	108,9%	98,8%	136,6%	111,8%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade

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

¹ % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes.

² No caixa de abril houve o atraso no pagamento do aluguel do Bresco Embu. Além disso, houve impacto do pagamento antecipado, no mês anterior, da locação do Bresco Bahia. Por último, um dos locatários do Bresco Canoas vinha pagando o aluguel de forma antecipada, porém voltou a realizar pagamentos postecipados como previsto em contrato.

³ Inclui Taxa de Custódia.

⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 5,6 milhões.

⁵ Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.792MM
(R\$121,3/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.512MM
(R\$ 102,3/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 atualizadas 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%

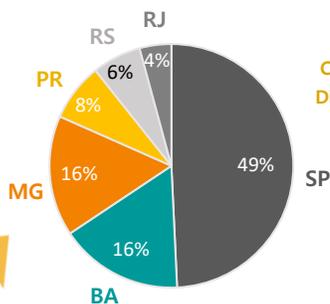
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário¹

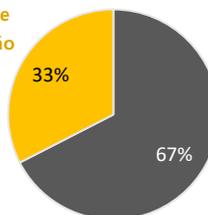
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

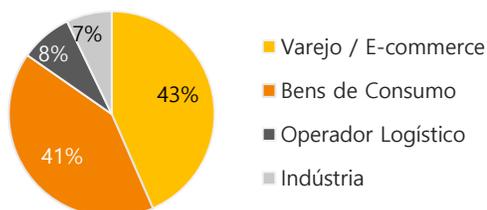
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

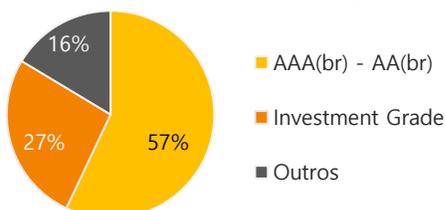


Composição da Receita

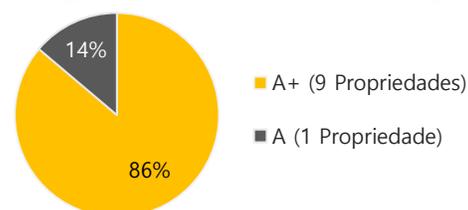
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	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%	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\$ 129

milhões de Receita Anual Estabilizada

0%

Vacância Física⁴

35%

de Contratos Atípicos

5,5

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.

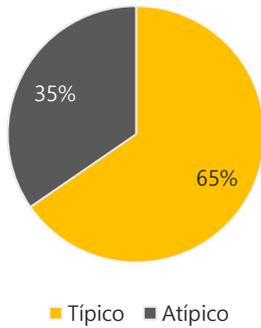
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

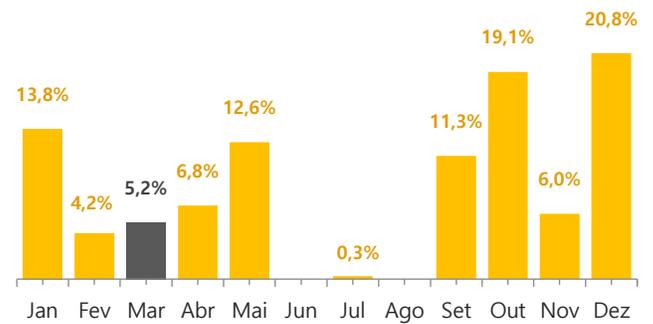
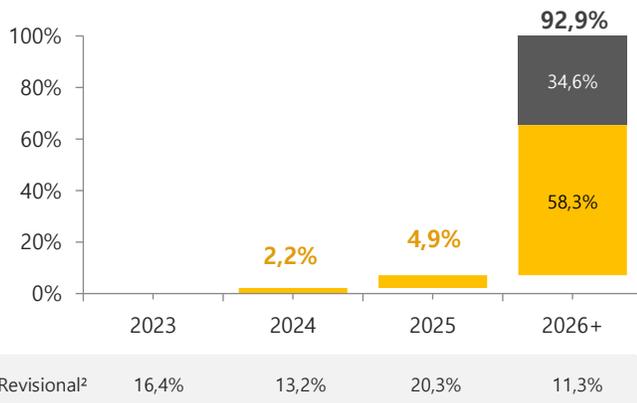
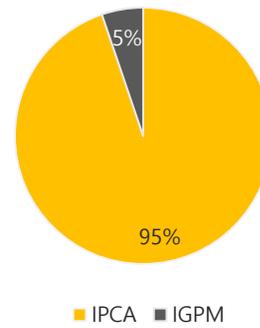
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos



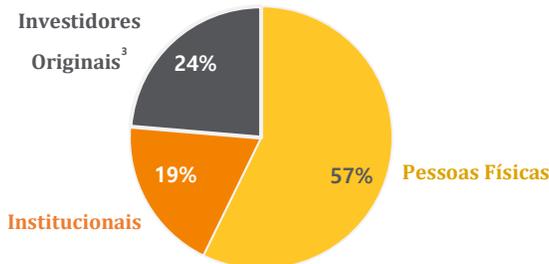
Índice e Mês de Reajuste¹



Revisional ²	2023	2024	2025	2026+
Porcentagem	16,4%	13,2%	20,3%	11,3%

Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



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



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.

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	5,3 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	11,5 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	3,9 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	5,5 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	4,0 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	4,2 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	2,7 anos	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	2,4 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	9,5 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	2,9 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



Comunicado ao Mercado – Indenização de Reparos – Bresco São Paulo

No dia 28 de abril, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que realizou acordo com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“GPA”) acerca do valor a ser pago pelo GPA ao Fundo a título de indenização para implementação dos reparos necessários no IMÓVEL BRESCO SÃO PAULO (“Imóvel”), conforme apurado nas vistorias técnicas realizadas, no valor de R\$ 2.075.614,36 (dois milhões, setenta e cinco mil, seiscentos e quatorze reais e trinta centavos), a ser pago em até 15 (quinze) dias úteis.

O acordo compreende exclusivamente a indenização quanto aos reparos necessários no Imóvel e não se estende a quaisquer outras questões relacionadas ao Imóvel e/ou a outros processos em andamento.

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

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 Jaguará, 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 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](#).

Aviso aos Cotistas – Distribuição Extraordinária de Rendimentos

No dia 11 de maio, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado referente a distribuição extraordinária de rendimentos. O valor do rendimento extraordinário corresponde a R\$ 0,62 por cota e o pagamento será realizado em 05/06/2023 aos detentores de cotas no fechamento de 11/05/2023.

Para acessar o aviso ao cotistas: [Clique Aqui](#).

Benfeitorias Bresco São Paulo

Acompanhamento da Obra



As benfeitorias no Bresco São Paulo, para qual foi contratada a Helco Engenharia e Construções LTDA., tiveram início no fim março, conforme comunicado ao mercado divulgado em 23 de março.

Com a venda do imóvel Bresco São Paulo, conforme fato relevante divulgado em 11 de maio, as obras contratadas serão suspensas. O investimento previsto total de R\$ 6,4 milhões será reduzido para R\$ 2,5 milhões, dos quais R\$ 2,1 milhões foram reembolsados na indenização do GPA por conta dos reparos necessários com a devolução do imóvel.