

# Bresco Logística FII

Abril 2023

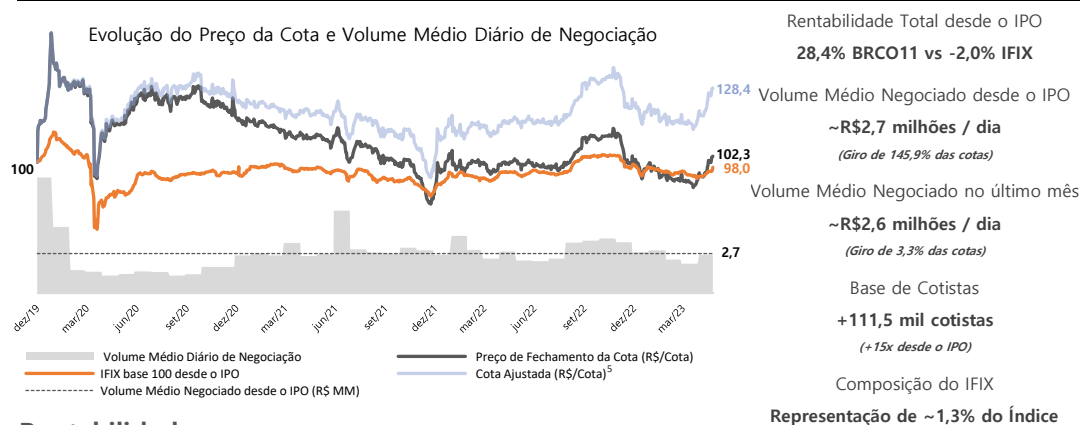


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$129 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na 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   |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Total de Receitas</b>                  | <b>10.371</b>  | <b>11.459</b>  | <b>8.807</b>   | <b>41.058</b>  | <b>100,0%</b>  |
| Receita Imobiliária <sup>2</sup>          | 10.199         | 11.261         | 8.649          | 40.313         | 98,2%          |
| Receita Financeira                        | 172            | 198            | 158            | 746            | 1,8%           |
| <b>Total de Despesas</b>                  | <b>(1.959)</b> | <b>(2.182)</b> | <b>(2.099)</b> | <b>(8.284)</b> | <b>(20,2%)</b> |
| Taxa de Gestão                            | (1.143)        | (1.134)        | (1.257)        | (4.719)        | (11,5%)        |
| Taxa de Performance                       | -              | -              | -              | -              | -              |
| Taxa de Administração <sup>3</sup>        | (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%)         |
| <b>Lucro Caixa</b>                        | <b>8.412</b>   | <b>9.278</b>   | <b>6.708</b>   | <b>32.774</b>  | <b>79,8%</b>   |
| Ajuste na Distribuição                    | 751            | (115)          | 2.455          | 3.877          | 9,4%           |
| <b>Rendimento Anunciado</b>               | <b>9.163</b>   | <b>9.163</b>   | <b>9.163</b>   | <b>36.651</b>  | <b>89,3%</b>   |
| % do Lucro Caixa Distribuído <sup>4</sup> | 108,9%         | 98,8%          | 136,6%         | 111,8%         | -              |

## Mercado Secundário



## Rentabilidade

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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Inclui Taxa de Custódia.

<sup>4</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 5,6 milhões.

<sup>5</sup> 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  
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

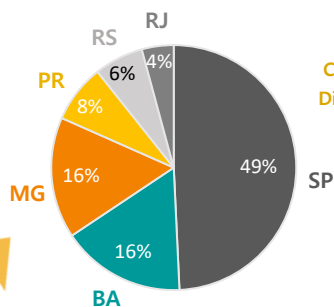
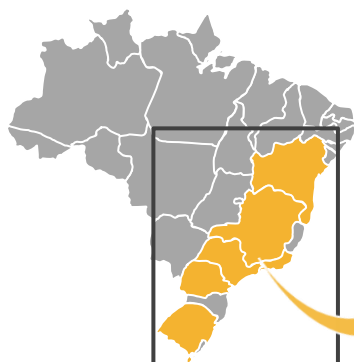
**Presença em Pregões:**  
100%

**Formador de Mercado:**  
XP Investimentos

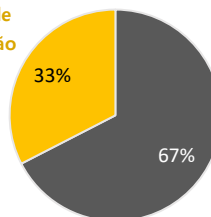
# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

## Destaques Operacionais

### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

# 25%

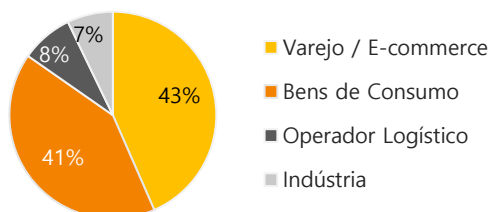
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

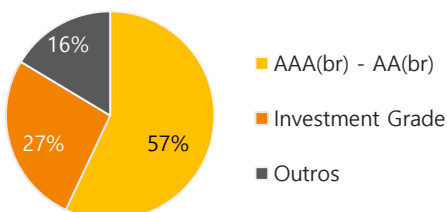


### Composição da Receita

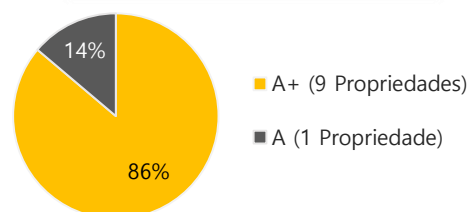
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das 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%             | 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 Física<sup>4</sup>

**35%**  
de Contratos Atípicos

**5,5**  
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.

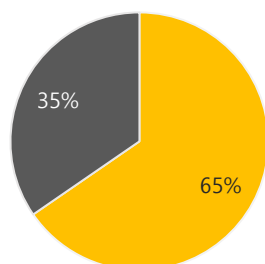
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

## Perfil dos Contratos de Locação

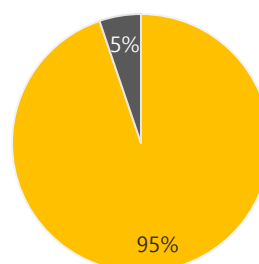


### Tipologia e Vencimento dos Contratos

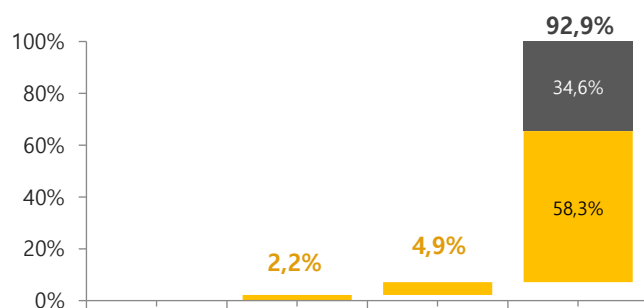


■ Típico ■ Atípico

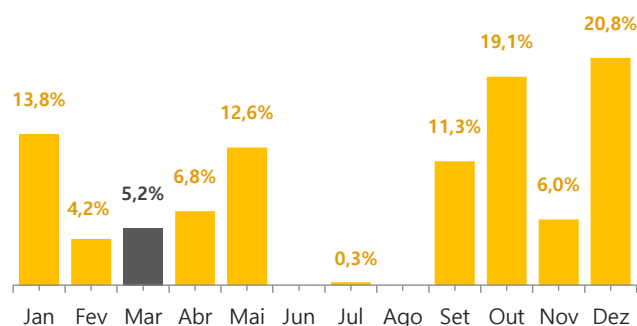
### Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM

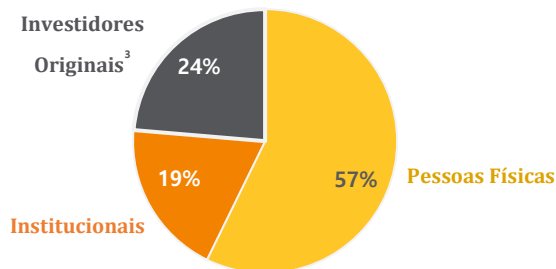


Revisional<sup>2</sup> 16,4% 13,2% 20,3% 11,3%



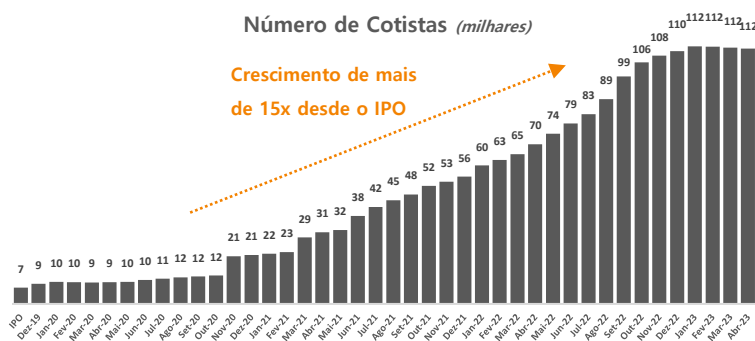
## Composição Acionária

### 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    | 5,3 anos              | Nivelado a Laser | Sim                              |
| Potencial de Expansão | -                     | Endereço         | Estrada Turística do Jaraguá, 50 |



### Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

|                       |                       |                  |                           |
|-----------------------|-----------------------|------------------|---------------------------|
| ABL                   | 50.952 m <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    | 11,5 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    | 3,9 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    | 5,5 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    | 4,0 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    | 4,2 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    | 2,7 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    | 2,4 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    | 9,5 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    | 2,9 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.

<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

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 BRESKO 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 BRESKO 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/m<sup>2</sup> (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](#).

## 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 aos 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.