

Bresco Logística FII

Fevereiro 2023

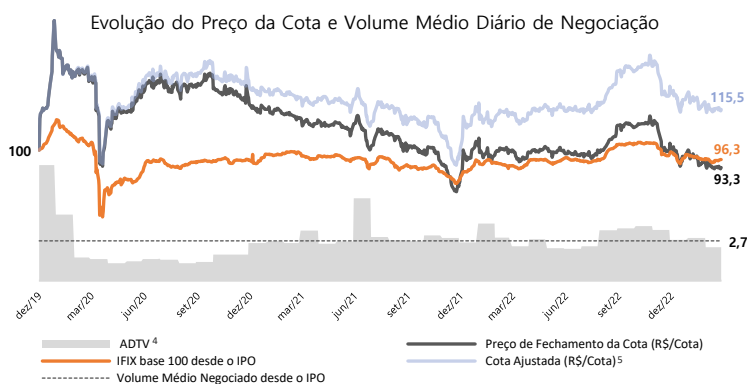


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$128 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 12% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,7 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 10 das 11 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)	Dez/22	Jan/23	Fev/23	2023 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	11.047	10.421	10.371	20.792	100,0%
Receita Imobiliária	10.809	10.203	10.199	20.402	98,1%
Receita Financeira	238	218	172	390	1,9%
Total de Despesas	(2.151)	(2.045)	(1.959)	(4.003)	(19,3%)
Taxa de Gestão	(1.202)	(1.185)	(1.143)	(2.328)	(11,2%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ²	(53)	(52)	(51)	(103)	(0,5%)
Taxa de Comercialização	(401)	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	-	(149)	(297)	(446)	(2,1%)
Despesas com Propriedades	(256)	(234)	(316)	(551)	(2,6%)
Despesas Gerais	(105)	(285)	(19)	(304)	(1,5%)
Despesas Financeiras	(134)	(140)	(132)	(272)	(1,3%)
Lucro Caixa	8.896	8.376	8.412	16.788	80,7%
Ajuste na Distribuição	710	787	751	1.537	7,4%
Rendimento Anunciado	9.606	9.163	9.163	18.326	88,1%
% do Lucro Caixa Distribuído ³	108,0%	109,4%	108,9%	109,2%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
15,5% BRCO11 vs -3,7% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,7 milhões / dia
(Giro de 139,2% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,3 milhões / dia
(Giro de 3,0% das cotas)

Base de Cotistas
+112,4 mil cotistas
(+15x desde o IPO)

Composição do IFIX
Representação de ~1,3% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Dez/22	Jan/23	Fev/23	2023 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,65	0,62	0,62	0,62
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,9%	7,7%	8,0%	8,0%
Rentabilidade Total	(0,6%)	(1,5%)	(2,4%)	(3,9%)
Rentabilidade IFIX	0,0%	(1,6%)	(0,5%)	(2,0%)

¹ % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes, não considera receita potencial com Bresco São Paulo (antigo GPA CD06 São Paulo).

² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

³ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 8,0 milhões.

⁴ Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

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\$ 1.793MM
(R\$121,3/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.378MM
(R\$ 93,3/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

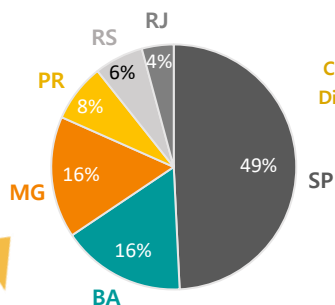
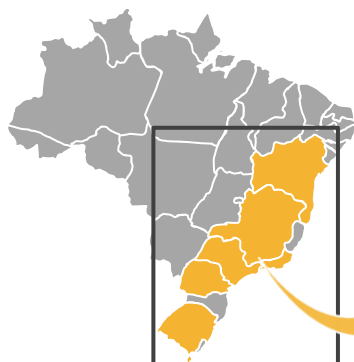
Presença em Pregões:
100%

Formador de Mercado:
XP Investimentos

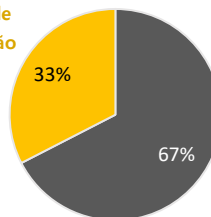
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

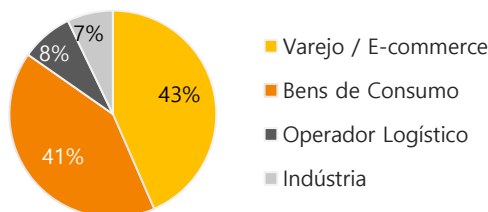
da Receita Anual
Estabilizada do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

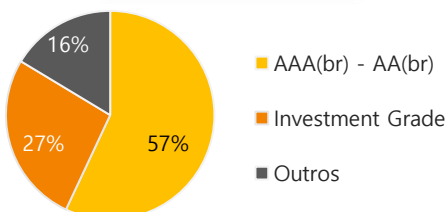


Composição da Receita

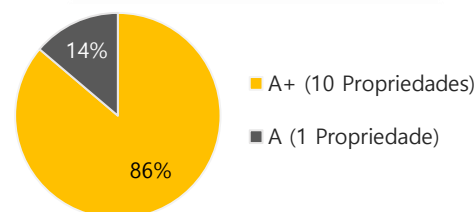
Sector de Atuação



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%	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\$ **128**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

12%
Vacância
Física⁴

35%
de Contratos
Atípicos

5,7
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação (WAULT)

¹ % em relação a receita anual estabilizada dos contratos de locação existentes, não considera receita potencial com Bresco São Paulo (antigo GPA CD06 São Paulo).

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

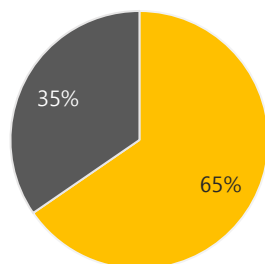
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Referente à vacância física no Bresco São Paulo. Vacância financeira de 18,7%, das quais 16,1% referem-se ao Bresco São Paulo (com base na estimativa da CBRE de preço pedido médio em São Paulo).

Perfil dos Contratos de Locação

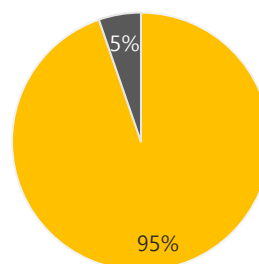


Tipologia e Vencimento dos Contratos

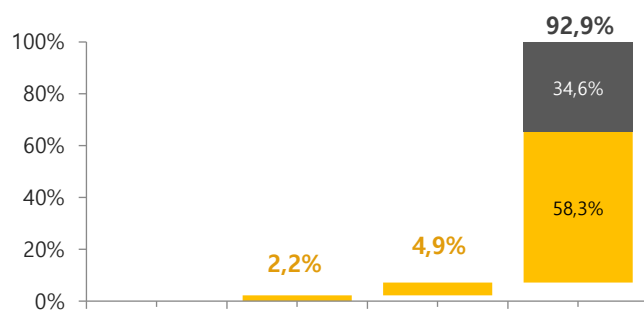


■ Típico ■ Atípico

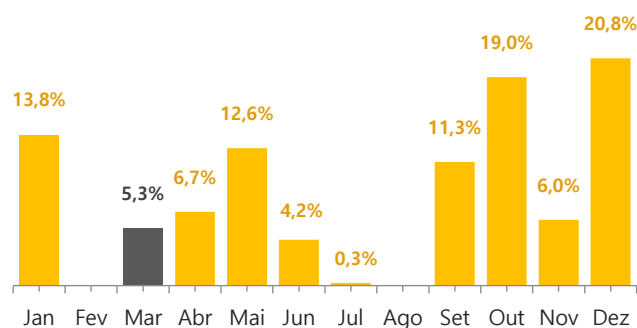
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM

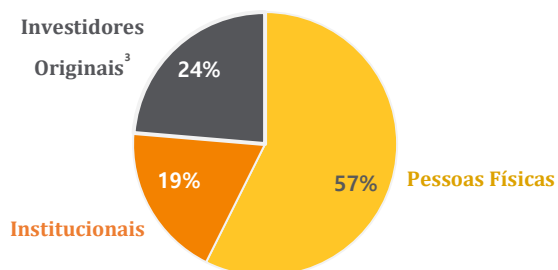


Revisional² 16,4% 13,2% 20,3% 11,3%

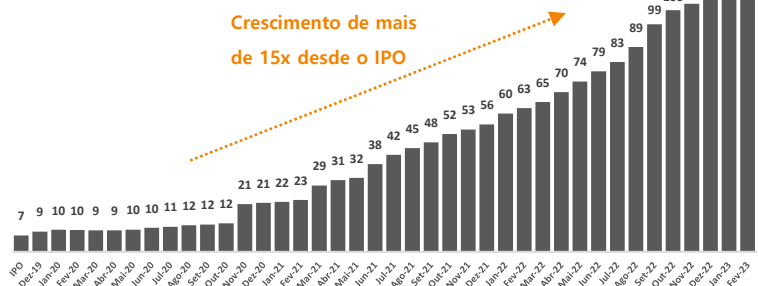


Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



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



Bresco São Paulo – São Paulo/SP

ABL	53.765 m ²	Pé Direito	12,5 m
Vacância	100%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	-	Docas	163
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Marginal Tietê, 342



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	5,4 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	11,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 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	4,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikura, 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	5,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m ²	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 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	4,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



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	4,4 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	2,8 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	2,6 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	9,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800

¹ Não considera 2.845 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	3,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

Nota: O fundo não possui renda mínima garantida (RMG) em nenhum dos seus ativos. O fundo detém 100% de participação em todas as propriedades do portfólio.

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Fevereiro

Comunicado ao Mercado - Informe de Rendimentos 2022

No dia 24 de fevereiro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que os Informes de Rendimentos referentes ao ano-calendário de 2022, em concordância com a Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro de 2023, exclusivamente pela modalidade digital.

Para acessar os Informes de Rendimentos é necessário acessar o site da Administradora do Fundo, através do [Portal do Investidor](#):

- Para os Cotistas que não possuem acesso ao [Portal do Investidor](#), é possível solicitá-lo via o campo "Primeiro Acesso?", disponibilizado na tela inicial do Portal, seguindo o passo a passo descrito no [Tutorial](#).
- Para aqueles Cotistas que já possuem cadastro no referido Portal, o acesso poderá ser realizado normalmente com nome de usuário/e-mail e senha, também via o [Portal do Investidor](#).

Destaca-se a responsabilidade dos Cotistas em manterem seus dados cadastrais devidamente atualizados junto aos seus agentes custodiantes, pois tais informações são consideradas para comunicação e fins tributários.

Por fim, a Administradora fica à disposição para quaisquer dúvidas adicionais que se façam necessários por meio dos e-mails: informes@oliveiratrust.com.br e ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou pelo telefone (21) 3514-0000.