

Bresco Logística FII

Junho 2023

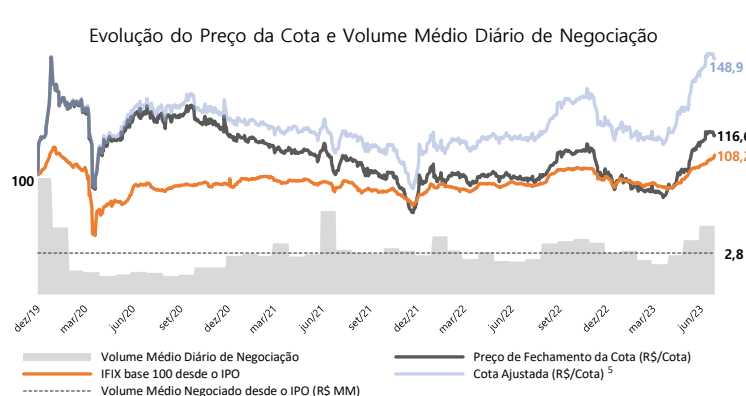


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$130 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,3 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)	Abr/23	Mai/23	Jun/23	2023 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	8.807	35.438	11.384	87.880	100,0%
Receita Imobiliária ²	8.649	34.816	10.931	86.060	97,9%
Receita Financeira	158	622	452	1.820	2,1%
Total de Despesas	(2.099)	(3.229)	(4.580)	(16.093)	(18,3%)
Taxa de Gestão	(1.257)	(1.398)	(1.433)	(7.550)	(8,6%)
Taxa de Performance	-	-	(2.479)	(2.479)	(2,8%)
Taxa de Administração ³	(54)	(59)	(60)	(315)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	(518)	-	(518)	(0,6%)
Despesas com Corretagem	-	(483)	-	(929)	(1,1%)
Despesas com Propriedades	(459)	(566)	(329)	(2.716)	(3,1%)
Despesas Gerais	(198)	(75)	(151)	(791)	(0,9%)
Despesas Financeiras	(131)	(130)	(129)	(794)	(0,9%)
Lucro Caixa	6.708	32.209	6.803	71.786	81,7%
Ajuste na Distribuição	2.455	(11.519)	6.054	(1.587)	(1,8%)
Rendimento Anunciado	9.163	20.690	12.858	70.199	79,9%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	136,6%	64,2%	189,0%	97,8%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

48,9% BRCO11 vs 8,2% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,8 milhões / dia

(Giro de 156,7% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês

~R\$4,1 milhões / dia

(Giro de 5,7% das cotas)

Base de Cotistas

+111,2 mil cotistas

(+15x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Abr/23	Mai/23	Jun/23	2023 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,62	1,40	0,87	0,79
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,3%	14,9%	9,0%	8,1%
Rentabilidade Total	10,5%	11,1%	4,4%	24,0%
Rentabilidade IFIX	3,5%	5,4%	4,7%	10,1%

Informações Gerais

CNPJ:

20.748.515/0001-81

ISIN:

BRBRCOCTF007

Código B3:

BRCO11

Número de Cotas:

14.778.781

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.774MM

(R\$120,0/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.723MM

(R\$ 116,6/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

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

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

³ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

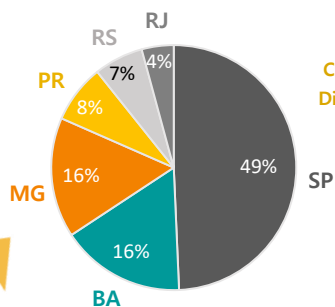
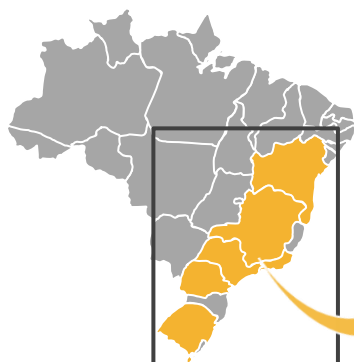
⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 11,1 milhões.

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

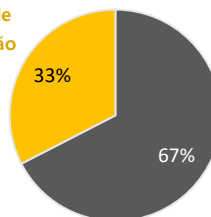
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

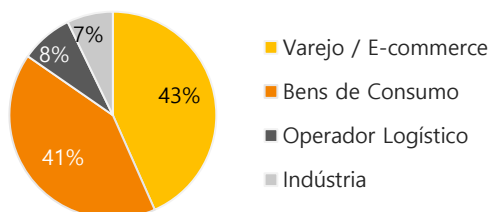
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

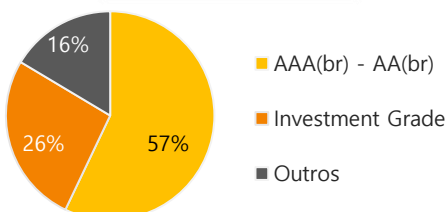


Composição da Receita de Locação

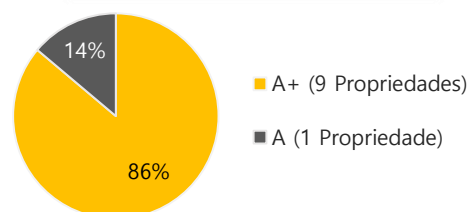
Setor de Atuação



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%	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 Física⁴

35%

de Contratos Atípicos

5,3

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.

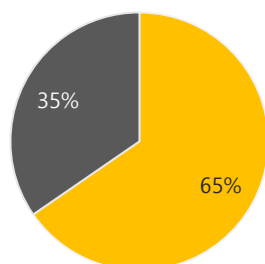
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

Perfil dos Contratos de Locação

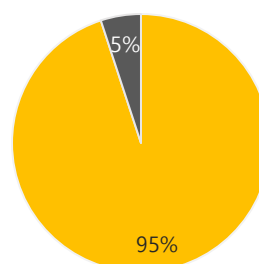


Tipologia e Vencimento dos Contratos

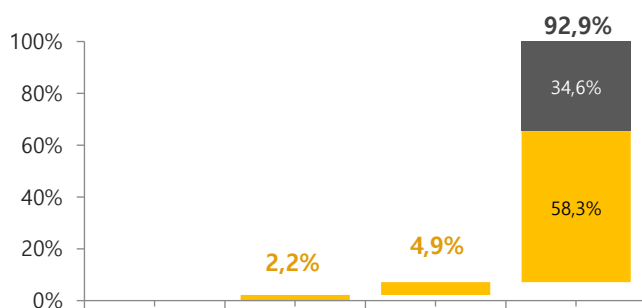


■ Típico ■ Atípico

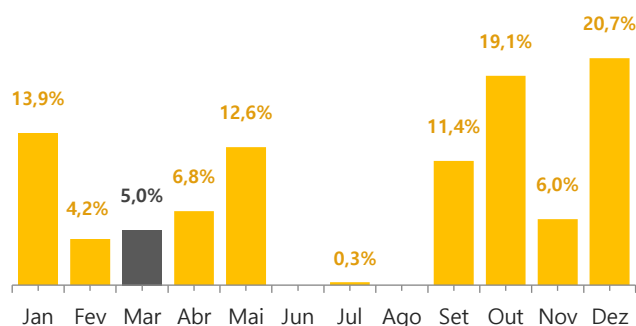
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM

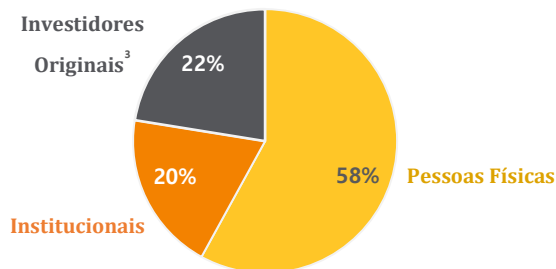


Revisional² 16,4% 13,3% 20,1% 11,4%



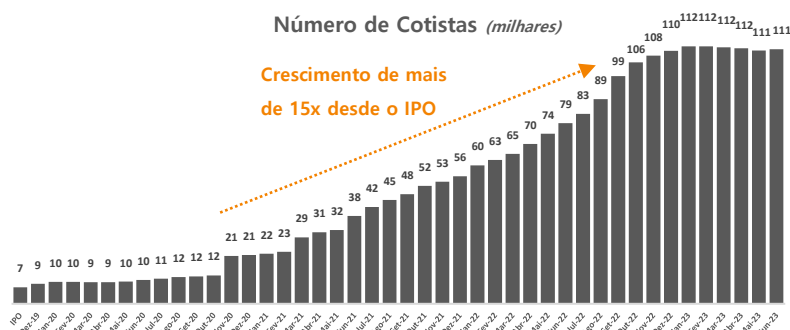
Composição Acionária

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



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	5,1 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	11,3 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	3,8 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	5,3 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	3,8 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	4,0 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	2,5 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	2,2 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	9,3 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	2,8 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.

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

Junho



Fato Relevante – Indenização Bresco São Paulo & Renovação GPA CD04 São Paulo

No dia 13 de junho, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado sobre:

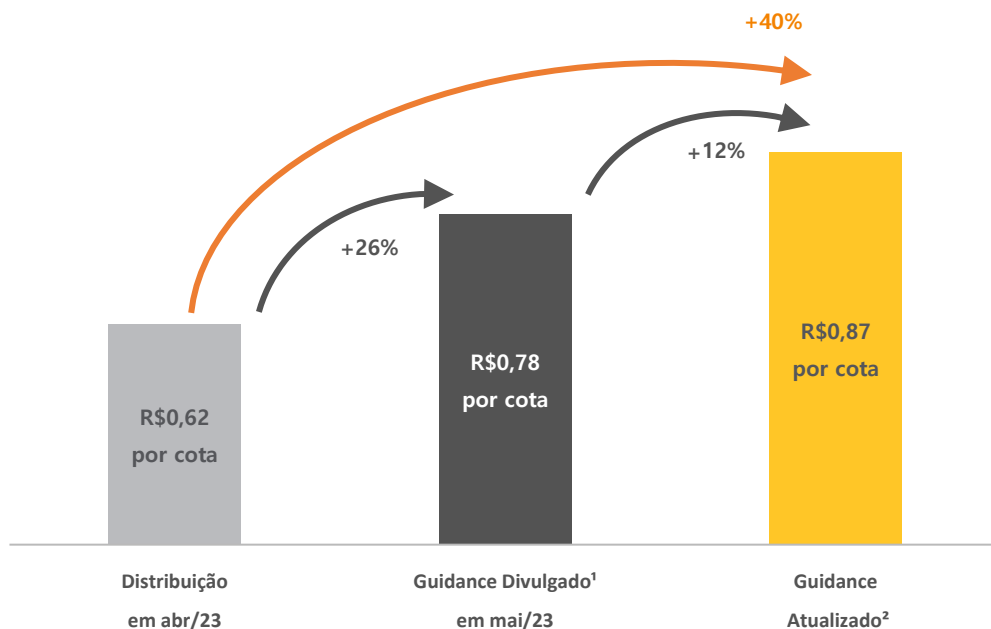
- (i) o acordo celebrado com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("GPA") para encerramento da discussão judicial referente à rescisão antecipada do contrato de locação no IMÓVEL BRESCO SÃO PAULO ("Bresco São Paulo"). O GPA pagará ao Fundo o valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), a ser recebido com os acréscimos bancários proporcionais a essa quantia, calculados desde a data do depósito dos valores na Conta Judicial até a data do efetivo levantamento do valor. Em decorrência do valor a ser recebido com o acordo, o Fundo realizará a distribuição extraordinária de rendimentos no valor mínimo de R\$ 0,77 por cota, a ser pago aos cotistas ao longo do semestre do levantamento do valor (previsão para o início do 2º semestre de 2023).
- (ii) A celebração de aditivo contratual para formalizar a renovação da locação do IMÓVEL GPA CD04 SÃO PAULO ("GPA CD04"), pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados de 01/08/2023, passando o valor do aluguel mensal a ser de R\$1.356.497,40 (um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais e quarenta centavos). O novo valor do aluguel representa um aumento de 13,2% em relação ao valor vigente de locação.

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

Comunicado ao Mercado – Guidance de Rendimentos

No dia 20 de junho, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado o novo Guidance de Rendimentos do Fundo.

Em decorrência do desempenho operacional do Fundo e dos eventos divulgados através dos Fatos Relevantes de 11 de maio de 2023 (disponível para consulta [aqui](#)) e de 13 de junho de 2023 (disponível para consulta [aqui](#)), a Gestora comunicou a expectativa de estabelecer um novo patamar de distribuição de rendimentos mensal de R\$ 0,87 (oitenta e sete centavos de real) por cota, a ser observada a partir da apuração dos rendimentos referentes ao mês de junho de 2023.



Aumento previsto a **partir de junho**, estabelecendo um novo patamar de distribuição de **R\$ 0,87 por cota**.

¹ Guidance após venda do Imóvel Bresco São Paulo, divulgado via fato relevante do dia 11 de maio de 2023.

² Guidance atualizado considerando o acordo com o GPA, divulgado via fato relevante do dia 13 de junho de 2023.

Nota: As informações divulgadas são estimativas e não devem ser consideradas qualquer forma de promessa ou garantia de rentabilidade.

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