

Bresco Logística FII

Julho 2023

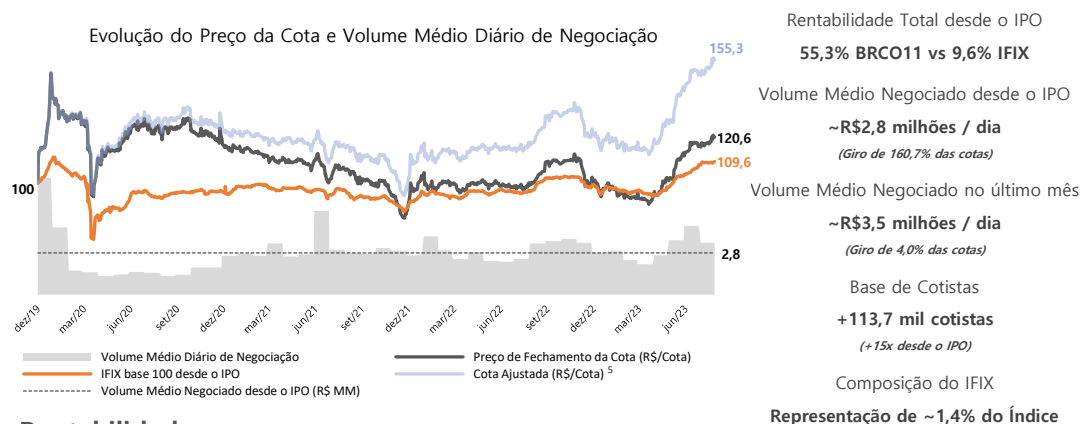


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$130 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,2 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)	Mai/23	Jun/23	Jul/23	2023 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	35.438	11.384	26.368	114.248	100,0%
Receita Imobiliária ²	34.816	10.931	25.838	111.898	97,9%
Receita Financeira	622	452	530	2.350	2,1%
Total de Despesas	(3.229)	(4.580)	(1.950)	(18.044)	(15,8%)
Taxa de Gestão	(1.398)	(1.433)	(1.496)	(9.046)	(7,9%)
Taxa de Performance	-	(2.479)	-	(2.479)	(2,2%)
Taxa de Administração ³	(59)	(60)	(62)	(377)	(0,3%)
Taxa de Comercialização	(518)	-	-	(518)	(0,5%)
Despesas com Corretagem	(483)	-	-	(929)	(0,8%)
Despesas com Propriedades	(566)	(329)	(211)	(2.927)	(2,6%)
Despesas Gerais	(75)	(151)	(53)	(845)	(0,7%)
Despesas Financeiras	(130)	(129)	(128)	(922)	(0,8%)
Lucro Caixa	32.209	6.803	24.418	96.204	84,2%
Ajuste na Distribuição	(11.519)	6.054	(11.560)	(13.148)	(11,5%)
Rendimento Anunciado	20.690	12.858	12.858	83.057	72,7%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	64,2%	189,0%	52,7%	86,3%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Mai/23	Jun/23	Jul/23	2023 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	1,40	0,87	0,87	0,80
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	14,9%	9,0%	8,7%	8,0%
Rentabilidade Total	11,1%	4,4%	4,3%	29,3%
Rentabilidade IFIX	5,4%	4,7%	1,3%	11,5%

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

² 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. O Lucro Caixa de julho também foi impactado pelo recebimento do valor de R\$ 12,6 milhões para encerramento da discussão judicial referente à rescisão antecipada do contrato de locação do antigo locatário do Imóvel Bresco São Paulo.

³ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 22,6 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\$ 1.783MM

(R\$ 120,7/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.783MM

(R\$ 120,6/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%

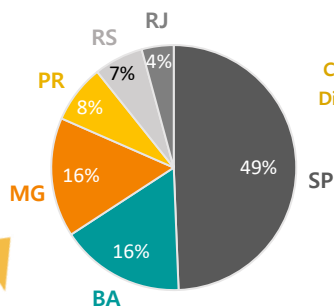
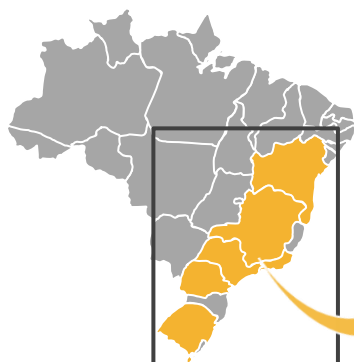
Formador de Mercado:

XP Investimentos

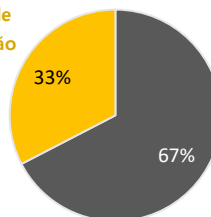
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

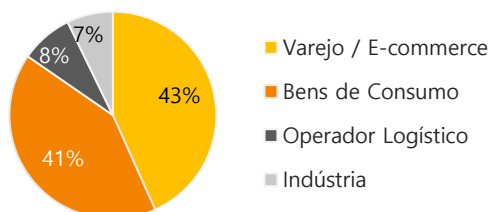
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

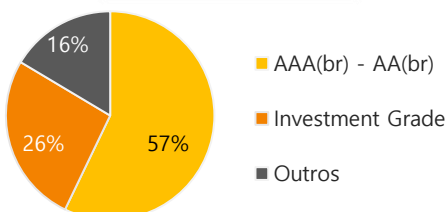


Composição da Receita de Locação

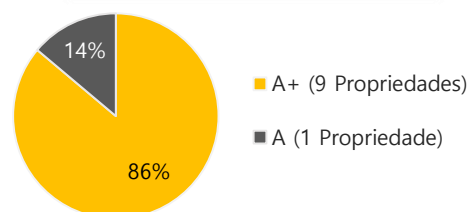
Setor de Atuação



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

5,2

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.

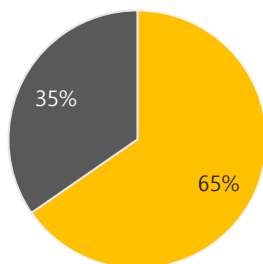
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

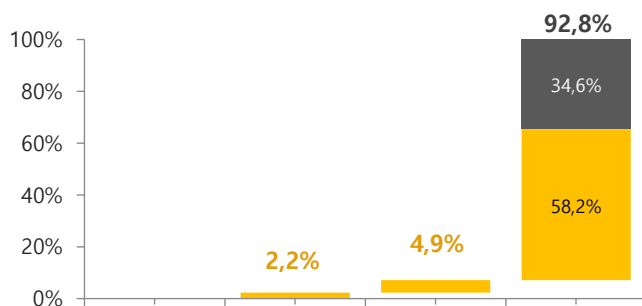
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

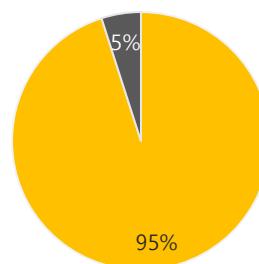


■ Típico ■ Atípico

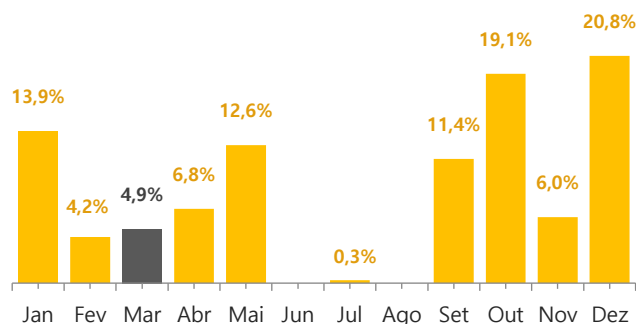


Revisional² 16,4% 13,3% 20,1% 11,4%

Índice e Mês de Reajuste¹

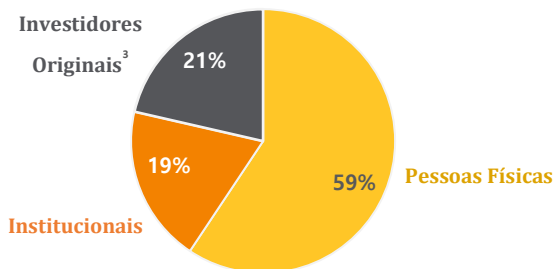


■ IPCA ■ IGPM

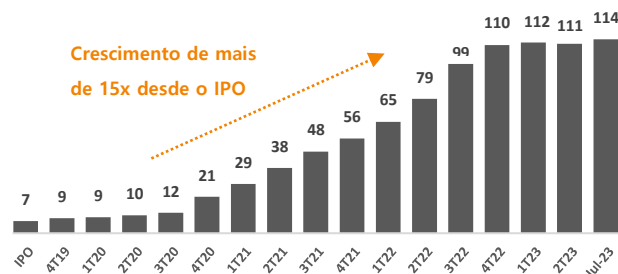


Composição Acionária

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

Julho



Fato Relevante – Rescisão Antecipada Parcial Magazine Luiza – Bresco Contagem

No dia 17 de julho, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu, em 14/07/2023, a notificação da Magazine Luiza SA. informando a decisão de rescindir antecipada e parcialmente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 01 de setembro de 2020, sendo objeto da rescisão uma área de 6.597 m², que equivale a 9,5% da ABL do Imóvel Bresco Contagem. Referida locação representa R\$ 0,01 (um centavo) por cota do Fundo.

O Contrato possui vigência até 15/04/2026 e prevê um aviso prévio de 6 meses para a desocupação do Imóvel, indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização, proporcional ao prazo remanescente do Contrato, bem como a devolução da carência concedida, também corrigida pelo IPCA/IBGE. Com a rescisão antecipada parcial, a Locatária permanecerá com a ocupação de 24.700 m², equivalente a 35,5% do Imóvel, e o Fundo passará a ter vacância física de 1,7% de sua área logística.

A rescisão antecipada da Locatária não deverá impactar o *guidance* de rendimentos divulgado por meio de [Comunicado ao Mercado](#) em 20/06/2023.

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