

Bresco Logística FII

Março 2023

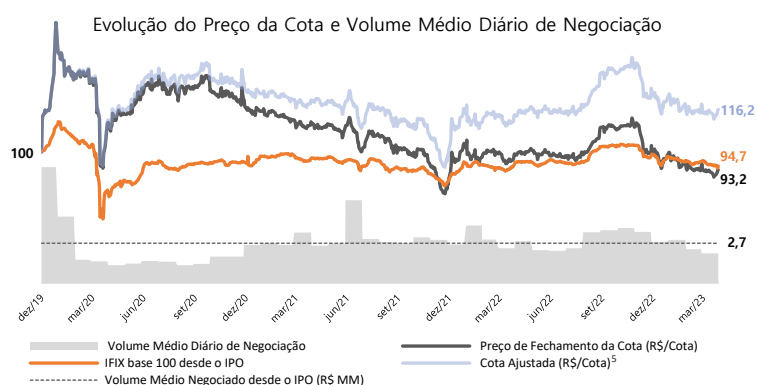


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$129 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 12% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,6 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)	Jan/23	Fev/23	Mar/23	2023 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	10.421	10.371	11.459	32.251	100,0%
Receita Imobiliária ²	10.203	10.199	11.261	31.663	98,2%
Receita Financeira	218	172	198	588	1,8%
Total de Despesas	(2.045)	(1.959)	(2.182)	(6.185)	(19,2%)
Taxa de Gestão	(1.185)	(1.143)	(1.134)	(3.462)	(10,7%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ³	(52)	(51)	(40)	(143)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	(149)	(297)	-	(446)	(1,4%)
Despesas com Propriedades	(234)	(316)	(812)	(1.363)	(4,2%)
Despesas Gerais	(285)	(19)	(64)	(368)	(1,1%)
Despesas Financeiras	(140)	(132)	(132)	(404)	(1,3%)
Lucro Caixa	8.376	8.412	9.278	26.066	80,8%
Ajuste na Distribuição	787	751	(115)	1.422	4,4%
Rendimento Anunciado	9.163	9.163	9.163	27.489	85,2%
% do Lucro Caixa Distribuído ⁴	109,4%	108,9%	98,8%	105,5%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
16,2% BRCO11 vs -5,3% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,7 milhões / dia
(Giro de 142,6% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,0 milhões / dia
(Giro de 3,4% das cotas)

Base de Cotistas
+112,0 mil cotistas
(+15x desde o IPO)

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

Rentabilidade

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

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\$ 1.378MM
(R\$ 93,2/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, não considera receita potencial com Bresco São Paulo (antigo GPA CD06 São Paulo).

² No mês de março houve o pagamento adiantado do aluguel de abril do Mercado Livre e o atraso do repasse da parte não securitizada da locação de BRF Londrina.

³ Inclui Taxa de Custódia.

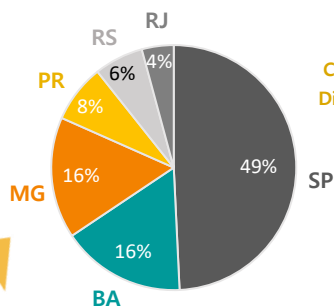
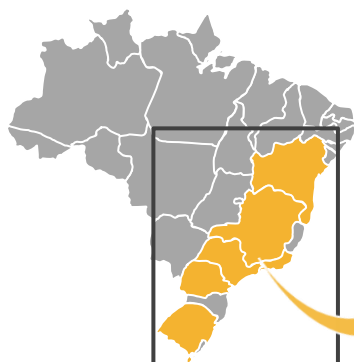
⁴ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 8,1 milhões.

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

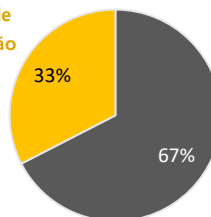
Portfólio Imobiliário¹

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

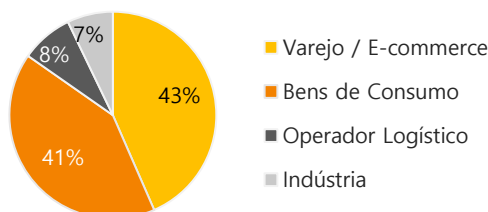
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

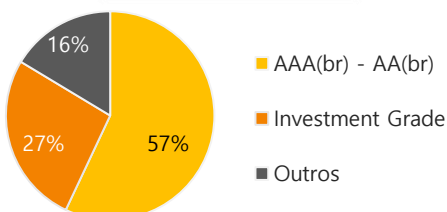


Composição da Receita

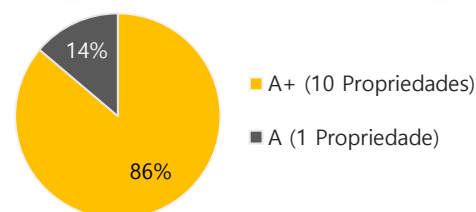
Sector de Atuação



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\$ **129**
milhões de Receita Anual Estabilizada

12%
Vacância Física⁴

35%
de Contratos Atípicos

5,6
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.

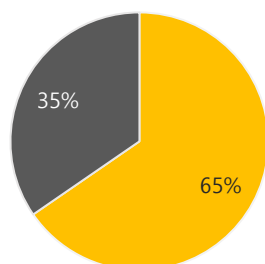
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Referente à vacância física no Bresco São Paulo. Vacância financeira de 17,5%, 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

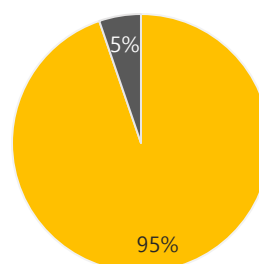


Tipologia e Vencimento dos Contratos

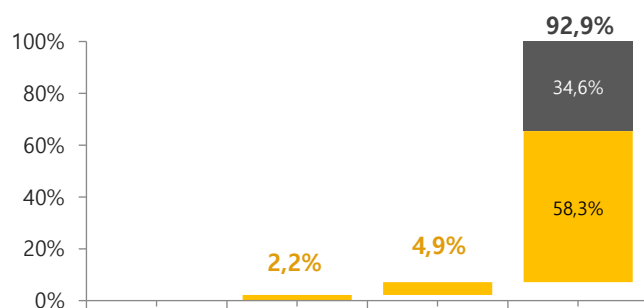


■ Típico ■ Atípico

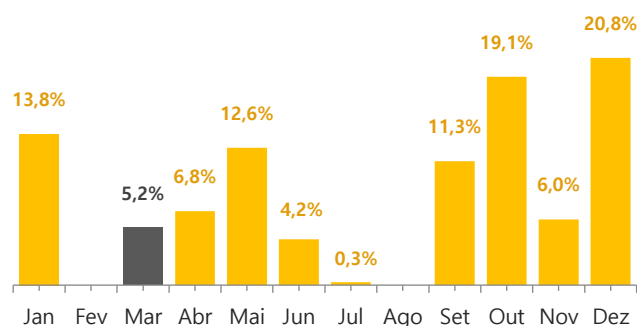
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM

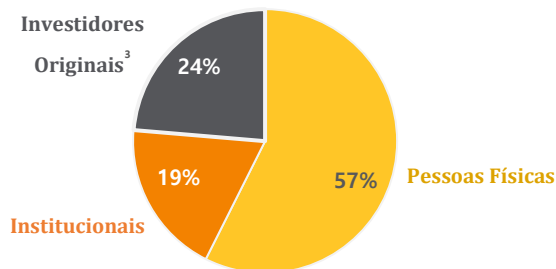


Revisional² 16,4% 13,2% 20,3% 11,3%

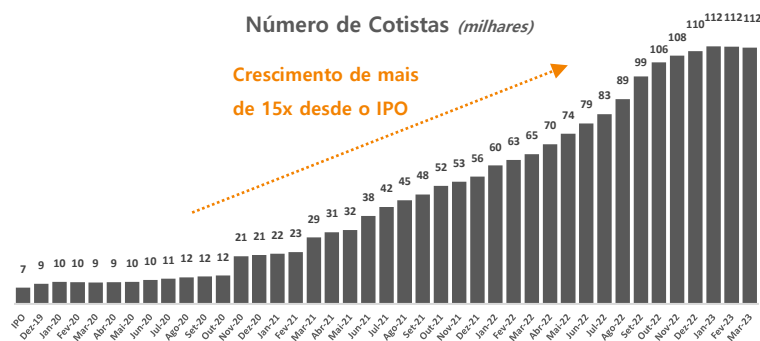


Composição Acionária

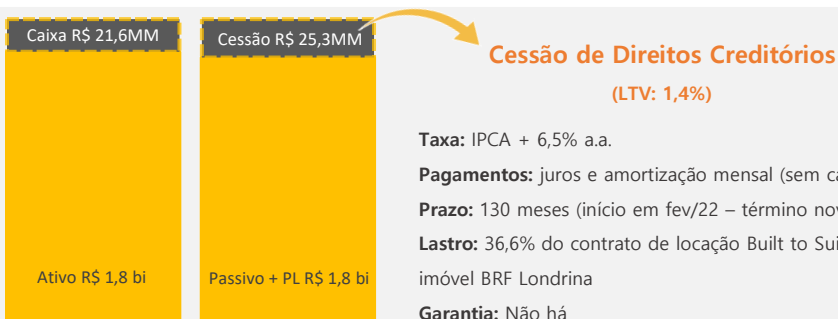
Perfil do Investidor



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.

Obras em Andamento

Benfeitorias Bresco São Paulo

Acompanhamento da Obra



Registro Fotográfico

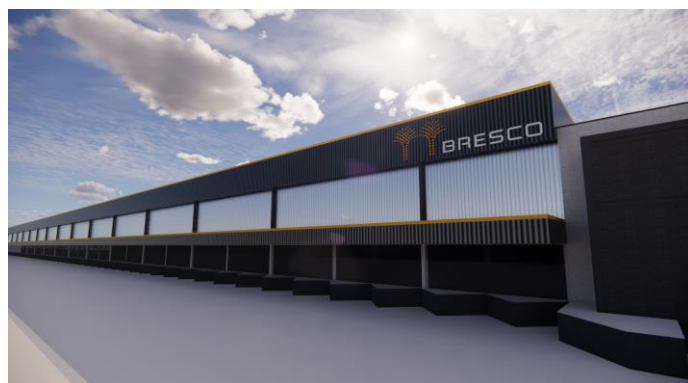
Imagens Ilustrativas do Projeto

As benfeitorias no Bresco São Paulo, para qual foi contratada a Helco Engenharia e Construções LTDA, tiveram início no fim de março. O escopo da obra contempla melhorias na fachada, portaria, e partes internas do galpão, também como alterações da comunicação visual do imóvel e reparos estruturais pontuais.

O investimento previsto total é de R\$ 6,4 milhões e será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo. As benfeitorias têm previsão de entrega para o final de julho, e não impedem a entrada de um novo inquilino ou sua operação durante o período de obras.



Reparos na fachada e elementos estruturais.



Alteração na comunicação visual.



Repintura da área externa e reforma das niveladoras.



Reforma da cobertura, incluindo acesso e gradil.

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 Direita do 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	5,3 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	11,6 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	4,0 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	5,6 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	4,0 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	4,3 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	2,5 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	9,6 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	3,0 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

Março

Comunicado ao Mercado – Benfeitorias Bresco São Paulo

No dia 23 de março, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que contratou a Helco Engenharia e Construções LTDA para a realização de benfeitorias no imóvel Bresco São Paulo.

As benfeitorias incluem melhorias na fachada, portaria, cobertura, partes internas do galpão, além da alteração da comunicação visual do Imóvel e de reparos estruturais pontuais, e demandarão um investimento previsto total de aproximadamente R\$ 6,4 milhões, valor que será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo. Desta forma, a distribuição mensal não deverá ser impactada em função dos custos das benfeitorias.

As obras terão duração estimada de 4 (quatro) meses e entrega prevista para final de julho de 2023. Informamos ainda que a Gestora do Fundo já se encontra em tratativas com terceiros para a locação do Imóvel e que as benfeitorias não impedem a entrada de um novo inquilino ou sua operação durante o período de obras.

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