

# Bresco Logística FII

Outubro 2023

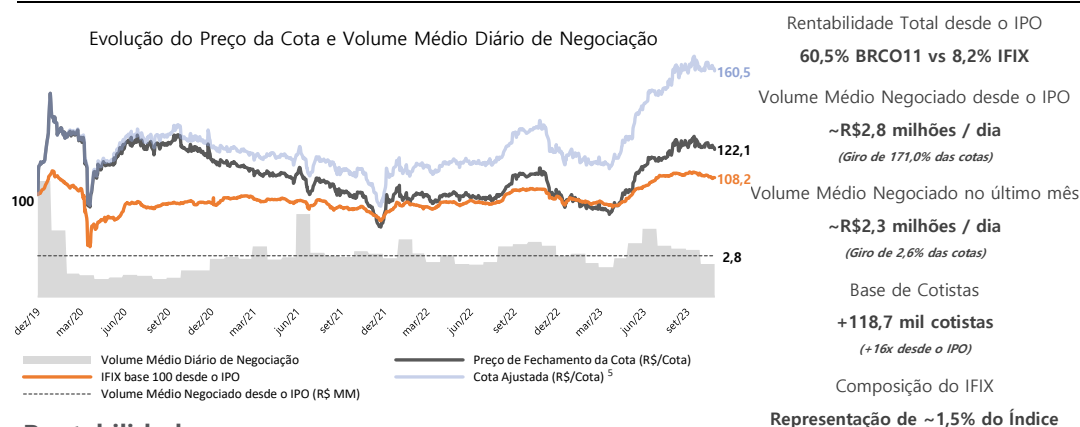


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$ 132 milhões, sendo 26% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,0 anos e 34% 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)	Ago/23	Set/23	Out/23	2023 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>19.030</b>	<b>14.081</b>	<b>14.280</b>	<b>161.639</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária <sup>2</sup>	18.345	13.430	13.592	157.265	97,3%
Receita Financeira	685	652	688	4.374	2,7%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(2.259)</b>	<b>(1.804)</b>	<b>(1.935)</b>	<b>(24.041)</b>	<b>(14,9%)</b>
Taxa de Gestão	(1.557)	(1.521)	(1.513)	(13.637)	(8,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	(2.479)	(8,4%)
Taxa de Administração <sup>3</sup>	(63)	(62)	(62)	(565)	(1,5%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(518)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(929)	(0,6%)
Despesas com Propriedades	(216)	(31)	(153)	(3.326)	(2,1%)
Despesas Gerais	(296)	(63)	(82)	(1.286)	(0,8%)
Despesas Financeiras	(127)	(127)	(126)	(1.302)	(0,8%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>16.771</b>	<b>12.277</b>	<b>12.345</b>	<b>137.598</b>	<b>85,1%</b>
Ajuste na Distribuição	(3.913)	580	956	(15.525)	(9,6%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>12.858</b>	<b>12.858</b>	<b>13.301</b>	<b>122.073</b>	<b>77,5%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>4</sup>	76,7%	104,7%	107,7%	88,7%	-

## Mercado Secundário



## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Ago/23	Set/23	Out/23	2023 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,90</b>	<b>0,83</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,3%	8,4%	8,8%	8,1%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>4,9%</b>	<b>(0,3%)</b>	<b>(1,2%)</b>	<b>33,6%</b>
Rentabilidade IFIX	0,5%	0,2%	(2,0%)	10,1%

## Informações Gerais

**CNPJ:**  
20.748.515/0001-81

**ISIN:**  
BRBRCOCTF007

**Código B3:**  
BRCO11

**Número de Cotas:**  
14.778.781

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 1.788MM  
(R\$ 121,0/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.804MM  
(R\$ 122,1/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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

<sup>4</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 25,0 milhões. % do Lucro Caixa Distribuído de 79% no segundo semestre de 2023.

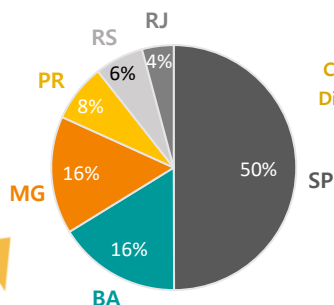
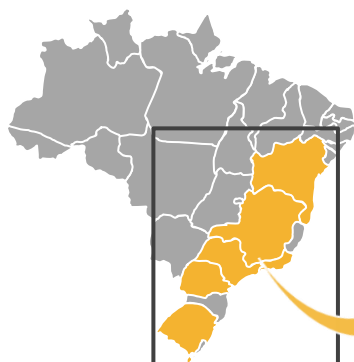
<sup>5</sup> Considera a Cota a Mercado ajustada pela distribuição de rendimentos do Fundo.

# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

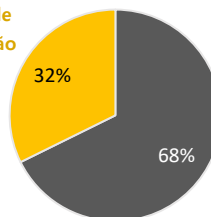
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

# 26%

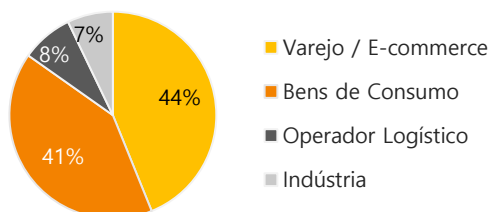
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

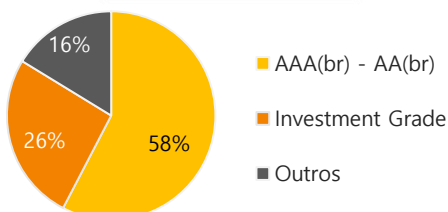


### Composição da Receita de Locação

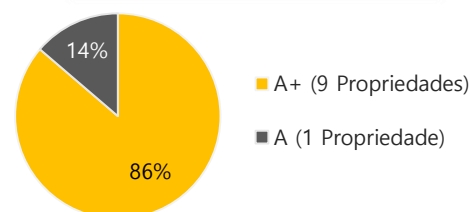
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	Carrefour	RB	Valgroup	Americanas	MRO	Outros
Por Cliente	16%	15%	14%	12%	8%	7%	5%	5%	4%	4%	3%	8%
Por Imóvel	16%	16%	14%	13%	12%	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\$ **132**  
milhões de Receita Anual Estabilizada

**0%**  
Vacância Física<sup>4</sup>

**34%**  
de Contratos Atípicos

**5,0**  
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.

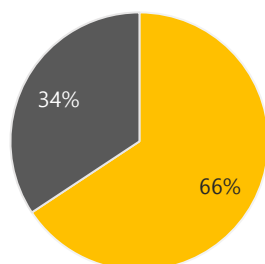
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

## Perfil dos Contratos de Locação

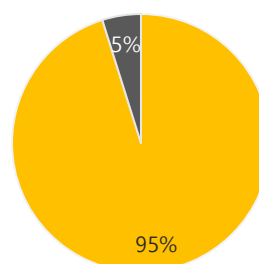


Tipologia e Vencimento dos Contratos<sup>1</sup>

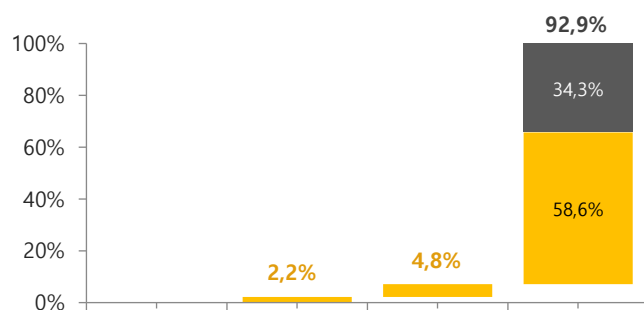


■ Típico ■ Atípico

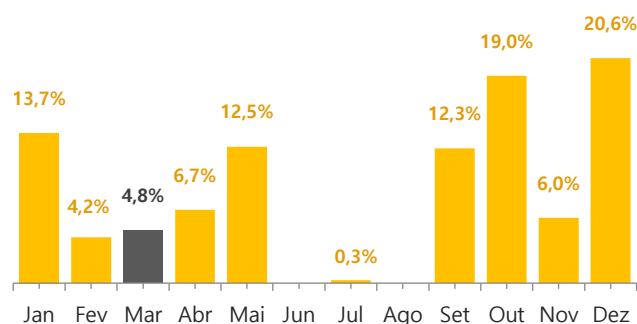
Índice e Mês de Reajuste<sup>2</sup>



■ IPCA ■ IGPM

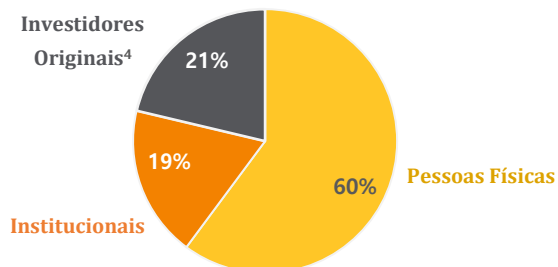


Revisional<sup>3</sup> 16,3% 13,2% 19,8% 12,3%



## Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Crescimento de mais de 16x 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> Conforme divulgações via Fato Relevante, a Magazine Luiza notificou o Fundo em 14/07/2023 informando sobre a rescisão antecipada parcial do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Em 15/08/2023, o Carrefour notificou a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Posteriormente, o GPA notificou o Fundo em 17/10/2023 a rescisão antecipada do contrato de locação com aviso prévio de 9 meses.

<sup>2</sup> Critério Caixa.

<sup>3</sup> Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

<sup>4</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 <sup>1</sup>	4,8 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	11,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semeraro, 381



### Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>2</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	3,4 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	5,1 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	3,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, o GPA notificou o Fundo em 17/10/2023 informando sobre a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses. A locação refere-se à 100% da ABL do Imóvel GPA CD04 São Paulo e representa 9% da área bruta locável do Fundo.

<sup>2</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes à área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes à 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 <sup>2</sup>	3,7 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	2,2 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	1,9 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	9,0 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	2,4 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.

Mais informações em <https://www.brescologistica.com.br/>

<sup>1</sup> Não considera 2.845 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

<sup>2</sup> Conforme Fato Relevante, a Magazine Luiza notificou o Fundo em 14/07/2023 informando sobre a rescisão antecipada parcial do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Posteriormente, em 15/08/2023, o Carrefour notificou a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 6 meses. Ambas as locações são referentes ao Imóvel Bresco Contagem, e representam, na totalidade, 7% da área bruta locável do Fundo.

# Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

## Outubro



### Fato Relevante – Rescisão Antecipada GPA CD04 São Paulo

No dia 17 de outubro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que receberam nesta data uma notificação da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("Locatária") informando a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 29 de junho de 2018 ("Contrato"), sendo objeto da rescisão uma área de 35.510,40 m<sup>2</sup>, equivalente a 100,0% da ABL do Imóvel GPA CD04 São Paulo ("Imóvel").

O Contrato possui vigência até 01/08/2028 e prevê um aviso prévio de 9 (nove) meses para a desocupação do Imóvel e indenização equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, proporcional ao prazo remanescente do Contrato.

O Imóvel representa 9,1% do ABL do Fundo e a referida Locação representa, aproximadamente, R\$0,09 por cota.

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

### Fato Relevante – Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

No dia 30 de outubro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que firmou, na presente data, os documentos de uma operação de cessão de determinados direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do Imóvel Bresco São Paulo, representados por uma cédula de crédito imobiliário utilizada como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 210ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., objeto de distribuição pública sob regime de garantia firme e rito automático de registro, exclusivamente para investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM 160, com as seguintes características principais:

- a) **Volume total da operação:** R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais);
- b) **Remuneração Teto:** Taxa DI + 1,00% ao ano;
- c) **Remuneração Final:** sujeita a redução de acordo com o resultado do processo de *Bookbuilding*;
- d) **Prazo da operação:** 43 meses, com início previsto em dezembro de 2023 e vencimento final em junho de 2027;
- e) **Pagamentos:** juros e amortização mensal (sem carência);
- f) **Lastro:** 37,04% dos direitos creditórios decorrentes da Escritura de Venda e Compra do Imóvel Bresco São Paulo no período do Prazo da Operação (estimativa); e
- f) **Garantias:** Alienação Fiduciária de fração do Imóvel Bresco São Paulo.

A cessão de direitos creditórios não terá impacto na distribuição mensal de rendimentos do Fundo.

O recebimento dos recursos pelo Fundo decorrentes da cessão dos direitos creditórios está previsto para 24 de novembro de 2023, os quais serão utilizados para novos investimentos do Fundo.

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