

# Bresco Logística FII

Novembro 2023

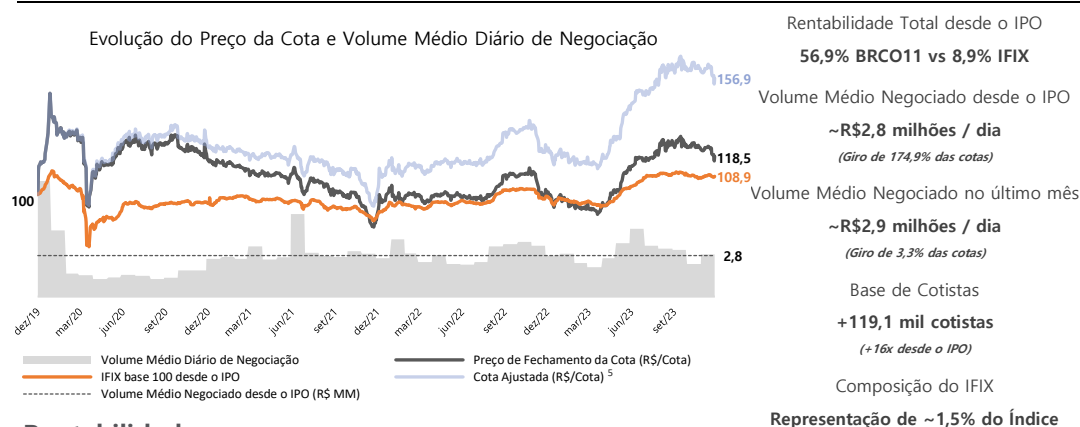


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 392 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 7%. O portfólio do Fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada<sup>1</sup> de mais de R\$ 133 milhões, sendo 26% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,9 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)	Set/23	Out/23	Nov/23	2023 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>14.081</b>	<b>14.277</b>	<b>14.063</b>	<b>175.699</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária <sup>2</sup>	13.430	13.592	13.298	170.563	97,1%
Receita Financeira	652	685	764	5.136	2,9%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.804)</b>	<b>(1.935)</b>	<b>(3.855)</b>	<b>(27.896)</b>	<b>(15,9%)</b>
Taxa de Gestão	(1.521)	(1.513)	(1.433)	(15.070)	(8,6%)
Taxa de Performance	-	-	-	(2.479)	(1,4%)
Taxa de Administração <sup>3</sup>	(62)	(62)	(60)	(624)	(0,4%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(518)	(0,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(929)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(31)	(128)	(82)	(3.383)	(1,9%)
Despesas Gerais	(63)	(107)	(319)	(1.630)	(0,9%)
Despesas Financeiras	(127)	(126)	(1.961)	(3.263)	(1,9%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>12.277</b>	<b>12.342</b>	<b>10.207</b>	<b>147.803</b>	<b>84,1%</b>
Ajuste na Distribuição	580	959	3.833	(11.690)	(6,7%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>12.858</b>	<b>13.301</b>	<b>14.040</b>	<b>136.113</b>	<b>77,5%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>4</sup>	104,7%	107,8%	137,5%	92,1%	-

## Mercado Secundário



## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Set/23	Out/23	Nov/23	2023 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,87</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,84</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,4%	8,8%	9,6%	8,5%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(0,3%)</b>	<b>(1,2%)</b>	<b>(2,2%)</b>	<b>30,6%</b>
Rentabilidade IFIX	0,2%	(2,0%)	0,7%	10,8%

## Informações Gerais

**CNPJ:**  
20.748.515/0001-81

**ISIN:**  
BRBRCOCTF007

**Código B3:**  
BRCO11

**Número de Cotas:**  
14.778.781

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 1.782MM  
(R\$ 120,6/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.751MM  
(R\$ 118,5/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.

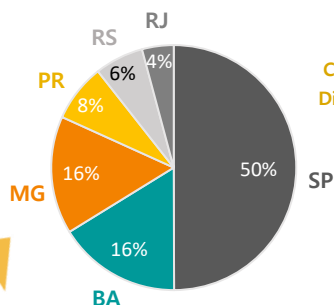
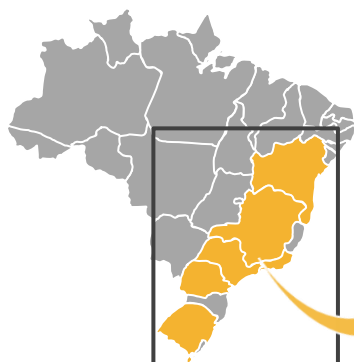
<sup>4</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 21,2 milhões. % do Lucro Caixa Distribuído de 87% no segundo semestre de 2023.

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

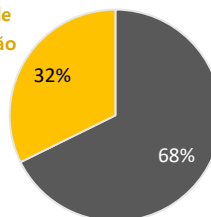
# Portfólio Imobiliário<sup>1</sup>

## Destaques Operacionais

### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>2</sup>

# 26%

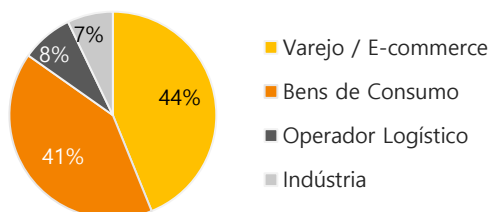
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

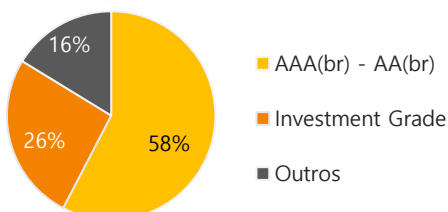


### Composição da Receita de Locação

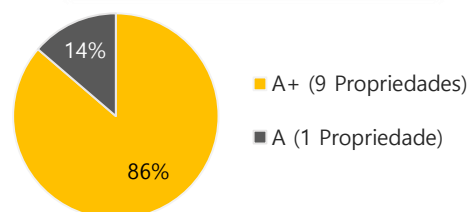
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades<sup>3</sup>



	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\$ 133**  
milhões de Receita Anual Estabilizada

**0%**  
Vacância Física<sup>4</sup>

**34%**  
de Contratos Atípicos

**4,9**  
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.

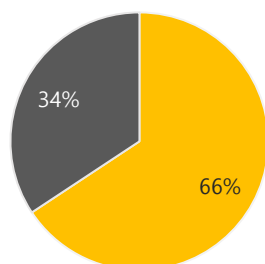
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

## Perfil dos Contratos de Locação

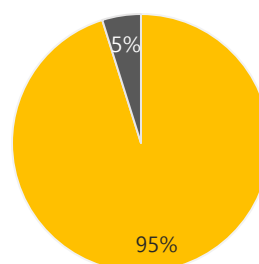


Tipologia e Vencimento dos Contratos<sup>1</sup>

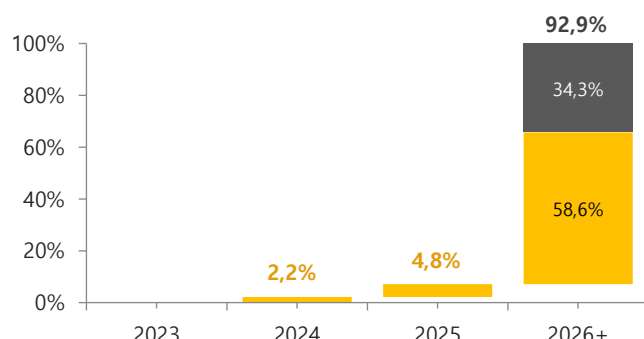


■ Típico ■ Atípico

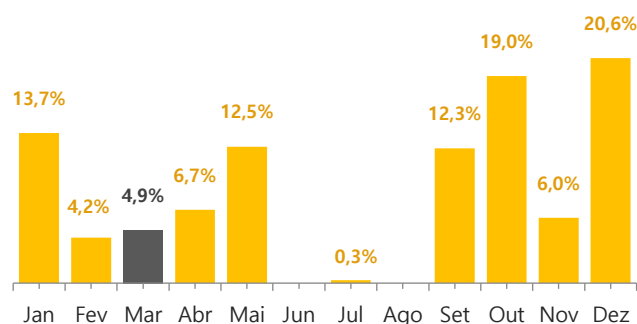
Índice e Mês de Reajuste<sup>2</sup>



■ IPCA ■ IGPM

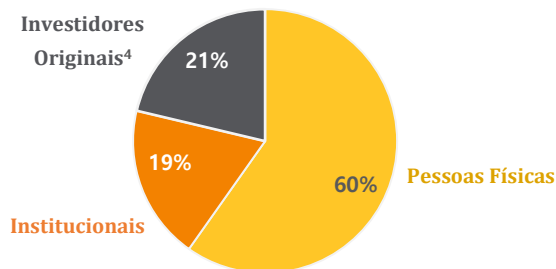


Revisional<sup>3</sup> 16,3% 13,2% 19,8% 12,3%

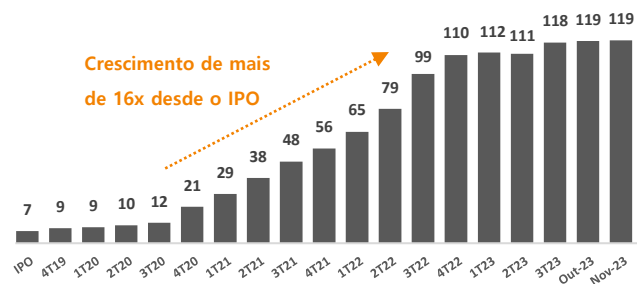


## Composição Acionária

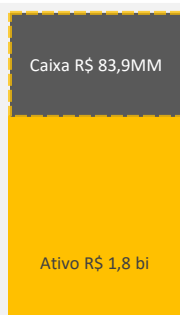
Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



## 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. Em 17/10/2023, o GPA notificou a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 9 meses. Em 20/11/2023, a TW Transportes notificou o em a rescisão antecipada do Contrato de Locação com aviso prévio de 3 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>	4,7 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	10,9 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	3,3 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	5,0 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	3,4 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>	3,6 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	2,1 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 <sup>3</sup>	1,8 ano	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	8,9 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.

<sup>3</sup> Conforme Fato Relevante, a TW Transportes notificou o Fundo em 20/11/2023 informando sobre a rescisão antecipada do Contrato de Locação, com aviso prévio de 3 meses. A locação representa 36% da ABL do Imóvel Bresco Canoas e 3% da área bruta locável do Fundo.

# Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Novembro



## Fato Relevante – Rescisão Antecipada TW Transportes - Bresco Canoas

No dia 21 de novembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que receberam no dia 20 de novembro de 2023 uma notificação da TW TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA. ("Locatária") informando a decisão de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 22 de setembro de 2021 ("Contrato"), sendo objeto da rescisão uma área de 11.806,00 m², equivalente a 35,5% da ABL do Bresco Canoas ("Imóvel").

O Contrato possui vigência até 01/10/2024 e prevê um aviso prévio de 3 meses para a desocupação do Imóvel.

O Contrato representa 3,0% da ABL do Fundo e a referida Locação representa, aproximadamente, R\$0,02 por cota.

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