

Bresco Logística FII

Dezembro 2022

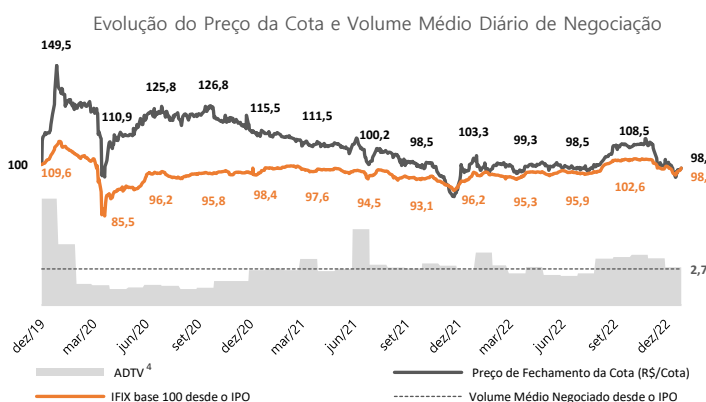


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$126 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 12% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,3 anos e 35% são atípicos. Aproximadamente 92% 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)	Out/22	Nov/22	Dez/22	2022 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	12.775	12.706	11.047	147.553	100,0%
Receita Imobiliária	12.512	12.462	10.809	144.200	97,7%
Receita Financeira	263	243	238	3.352	2,3%
Total de Despesas	(1.933)	(1.719)	(2.151)	(22.627)	(15,3%)
Taxa de Gestão	(1.390)	(1.224)	(1.202)	(14.990)	(10,2%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ²	(58)	(53)	(53)	(1.246)	(0,8%)
Taxa de Comercialização	-	-	(401)	(1.108)	(0,8%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(426)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(181)	(244)	(256)	(2.320)	(1,6%)
Despesas Gerais	(175)	(70)	(105)	(1.085)	(0,7%)
Despesas Financeiras	(128)	(128)	(134)	(1.451)	(1,0%)
Lucro Caixa	10.842	10.987	8.896	124.926	84,7%
Ajuste na Distribuição	(496)	(642)	710	(6.105)	(4,1%)
Rendimento Anunciado	10.345	10.345	9.606	118.821	80,5%
% do Lucro Caixa Distribuído ³	95,4%	94,2%	108,0%	95,1%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
20,1% BRCO11 vs -1,7% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,7 milhões / dia
(Giro de 131,7% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,8 milhões / dia
(Giro de 4,1% das cotas)

Base de Cotistas
+110,5 mil cotistas
(~15x desde o IPO)

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

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Out/22	Nov/22	Dez/22	2022 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,70	0,70	0,65	0,67
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,7%	8,4%	7,9%	8,2%
Rentabilidade Total	1,7%	(8,5%)	(0,6%)	3,0%
Rentabilidade IFIX	0,0%	(4,2%)	0,0%	2,2%

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 Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

³ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 9,5 milhões.

⁴ Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.795MM
(R\$121,5/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.453MM
(R\$ 98,3/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%

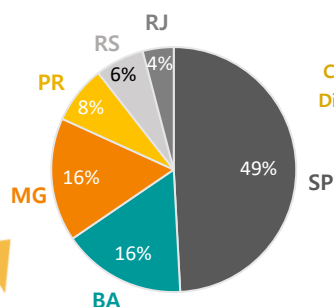
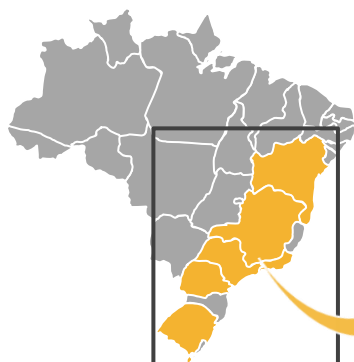
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário¹

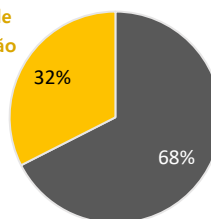
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

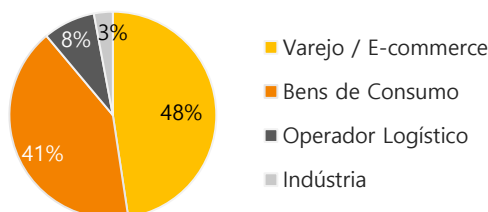
da Receita Anual
Estabilizada do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

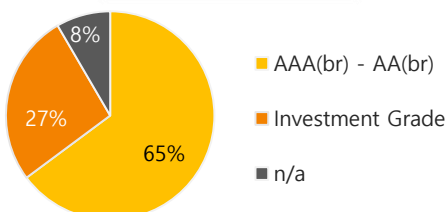


Composição da Receita

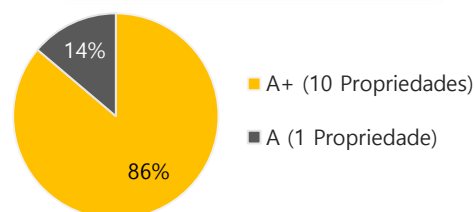
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	Carrefour	RB	B2W/Americanas	MRO	Outros
Por Cliente	16%	15%	14%	11%	8%	7%	5%	5%	4%	4%	3%
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\$ **126**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

12%
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 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.

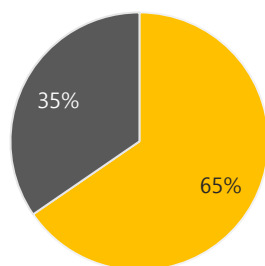
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Referente à vacância física no Bresco São Paulo. Vacância financeira de 18,8%, das quais 16,2% referem-se ao Bresco São Paulo, com base na estimativa da CBRE do preço pedido médio em São Paulo.

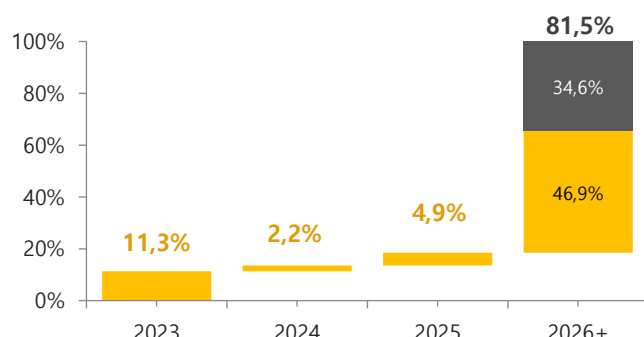
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos¹

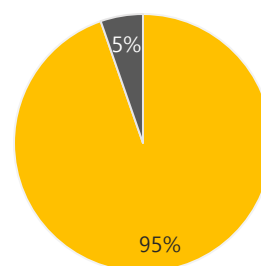


■ Típico ■ Atípico

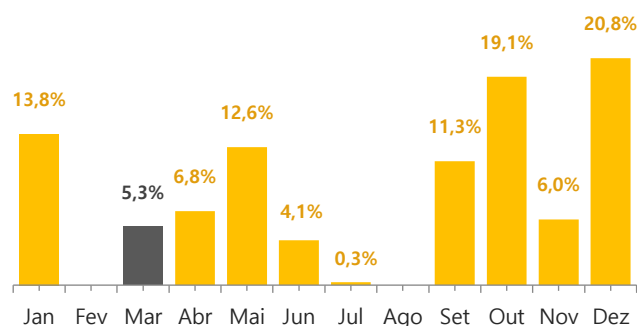


Revisional³ 16,4% 13,2% 20,4% 0,0%

Índice e Mês de Reajuste²

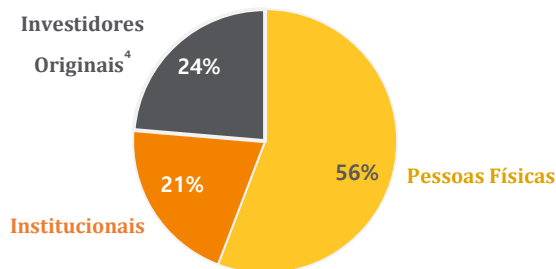


■ IPCA ■ IGPM

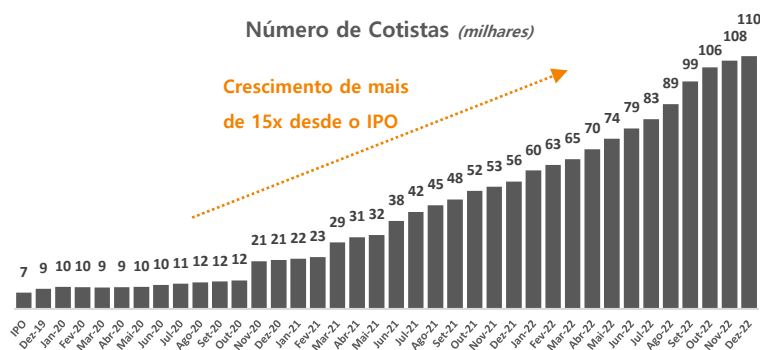


Composição Acionária

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 Conforme fato relevante divulgado em 16 de dezembro de 2022, a Valgroup celebrou contrato de locação com prazo de vigência de 3 (três) anos, com início previsto para 07 de janeiro de 2023.

² Critério Caixa.

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

⁴ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

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 ¹	-	Docas	163
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Marginal 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	7 meses	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	11,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



Bresco Embu – Embu das Artes/SP

ABL ²	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	4,3 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	5,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m ²	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

¹ Conforme fato relevante divulgado em 07 de novembro de 2022, o GPA realizou a rescisão antecipada do contrato.

² 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	4,4 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	4,5 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	3,0 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	2,7 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	9,8 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.

² Conforme fato relevante divulgado em 16 de dezembro de 2022, a Valgroup celebrou contrato de locação com prazo de vigência de 3 (três) anos, com início previsto para 07 de janeiro de 2023.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos¹



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	3,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

¹ 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

Dezembro

Fato Relevante – Imóvel GPA CD-06 São Paulo

No dia 07 de dezembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que:

- 1) Conforme o fato relevante datado de 07.11.2022, a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“GPA”) notificou o Fundo e entregou as chaves do imóvel em 09.11.2022, antes do término do prazo contratual válido até 12.05.2027.
- 2) Nos termos do contrato de locação, a decisão de rescindir o contrato de forma antecipada, imotivada e voluntária, sujeita o GPA a obrigação de, no prazo de 30 dias, ou seja, até 4.12.2022, efetuar o pagamento correspondente (i) ao aviso prévio de 12 meses para a desocupação do imóvel, dos quais apenas cumpriu 2 dias, já que notificou o Fundo para entrega das chaves do imóvel com 2 dias de antecedência da data de desocupação, e (ii) a indenização pela rescisão antecipada equivalente a 6 vezes o valor do aluguel então vigente, proporcional ao prazo remanescente da locação.
- 3) A Gestora, de boa-fé, buscou, ao longo dos últimos dias, a composição com o GPA, porém, sem que as negociações tivessem sido encerradas, foi surpreendida com a ação de consignação em pagamento com tutela de urgência proposta pelo GPA com o objetivo de (i) liminarmente, impedir o Fundo de executar a carta fiança bancária emitida pelo Banco Safra até a decisão final do processo; e (ii) ao final, (ii.a) afastar a aplicabilidade da indenização pela rescisão antecipada do contrato sob o argumento de que este estaria vigente por prazo indeterminado ou, caso seja reconhecida a renovação da locação, a inexigibilidade da indenização do aviso prévio não cumprido; e (ii.b) buscar ressarcimento do suposto valor dos aluguéis pago a maior em decorrência da aplicação do procedimento previsto contratualmente.
- 4) Embora o contrato de locação preveja, expressamente, o aviso prévio e a indenização em caso de rescisão antecipada, o Juiz do processo concedeu, em 06.12.2022, a liminar em favor do GPA e suspendeu a exigibilidade dos valores discutidos pela rescisão do contrato de locação, condicionando a eficácia da decisão ao depósito caução no valor de R\$ 23.900.310,51, equivalente ao valor da carta fiança bancária emitida pelo Banco Safra, dentro do prazo de três dias a contar da intimação da GPA.
- 5) A Gestora informa que seguirá com a discussão na esfera judicial para a proteção dos direitos do Fundo e seus cotistas. Ressaltamos que a decisão liminar não é definitiva, não decide o mérito da discussão e poderá ser revertida, não produzindo efeitos até que o GPA realize o depósito integral do valor da carta de fiança.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#)

Fato Relevante – Renovação Carrefour - Imóvel Bresco Contagem

No dia 13 de dezembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que celebrou instrumento de renovação do contrato de locação com a locatária CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. ("Carrefour") no imóvel BRESCO CONTAGEM ("Imóvel"), cujas assinaturas foram concluídas em 13/12/2022. O contrato de locação, com término inicialmente previsto para 31/12/2023, foi prorrogado por mais 60 (sessenta) meses até 31/12/2028. O valor do aluguel do referido contrato permanece inalterado.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#)

Comunicado ao Mercado – Reavaliação dos Ativos

No dia 15 de dezembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que o valor de mercado dos imóveis do Fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD SERVIÇOS GERAIS LTDA. ("Avaliadora") por um valor 2,1% superior ao valor contábil atual do portfólio, resultando na variação positiva de 2,0% no valor patrimonial da cota do Fundo de 30 de novembro de 2022 em relação ao valor de fechamento de 30 de outubro de 2022.

Para acessar o Comunicado ao Mercado: [Clique Aqui](#)

Fato Relevante – Locação Valgroup - Imóvel Bresco Resende

No dia 16 de dezembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado celebrou com a VALGROUP MG INDUSTRIA DE EMBALAGENS FLEXIVEIS LTDA ("Valgroup") a assinatura do contrato de locação de 25.487,73 m² do imóvel BRESCO RESENDE ("Imóvel"), equivalente a 100,0% do Imóvel. A locação possui prazo de vigência de 3 (três) anos sem carência, com início previsto para 07 de janeiro de 2023. O valor do aluguel do referido contrato representa um aumento de 4,0% (quatro por cento) em relação ao valor vigente e deve representar, aproximadamente, R\$0,03 (três centavos de real) por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#)