

Bresco Logística FII

Novembro 2022

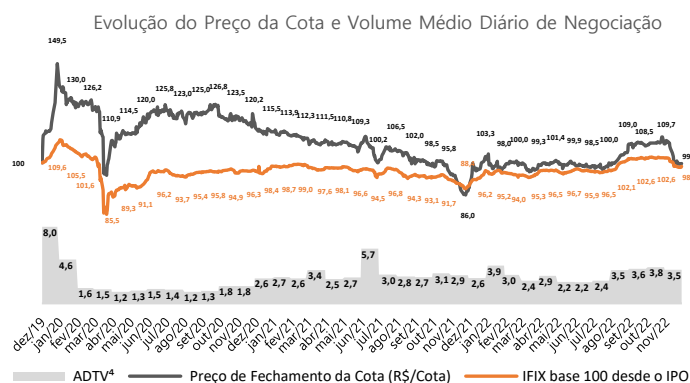


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$154 milhões, sendo 39% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 12% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,0 anos e 35% são atípicos. Aproximadamente 93% 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)	Set/22	Out/22 ¹	Nov/22	2022 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	12.897	12.775	12.706	136.506	100,0%
Receita Imobiliária	12.612	12.512	12.462	133.391	97,7%
Receita Financeira	284	263	243	3.115	2,3%
Total de Despesas	(1.964)	(1.933)	(1.719)	(20.475)	(15,0%)
Taxa de Gestão	(1.336)	(1.390)	(1.224)	(13.788)	(10,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ²	(57)	(58)	(53)	(1.193)	(0,9%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(707)	(0,5%)
Despesas com Corretagem	(99)	-	-	(426)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(269)	(181)	(224)	(2.064)	(1,5%)
Despesas Gerais	(75)	(175)	(70)	(980)	(0,7%)
Despesas Financeiras	(129)	(128)	(128)	(1.316)	(1,0%)
Lucro Caixa	10.933	10.842	10.987	116.030	85,0%
Ajuste na Distribuição	(588)	(496)	(642)	(6.815)	(5,0%)
Rendimento Anunciado	10.345	10.345	10.345	109.215	80,0%
% do Lucro Caixa Distribuído ³	94,6%	95,4%	94,2%	94,1%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
20,9% BRCO11 vs -1,7% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,7 milhões / dia
(Giro de 127,6% das cotas)

Base de Cotistas
+108,4 mil cotistas
(~15x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

Rentabilidade

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

¹ Houve reclassificações referente a demonstração de resultados de outubro.

² Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

³ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 10,2 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\$ 1.796MM
(R\$ 121,5/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.473MM
(R\$ 99,7/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

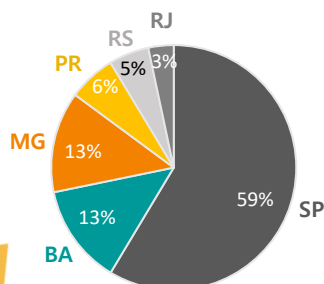
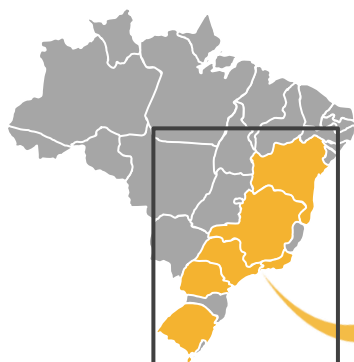
Presença em Pregões (%):
100%

Formador de Mercado:
XP Investimentos

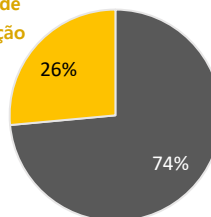
Portfólio Imobiliário

Destaques Operacionais

Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

39%

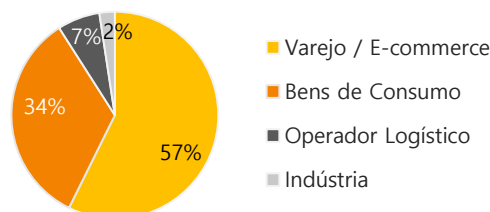
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

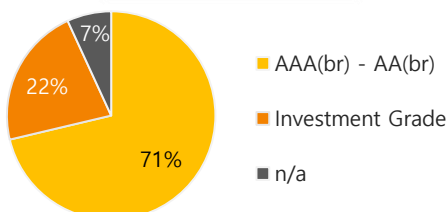


Composição da Receita²

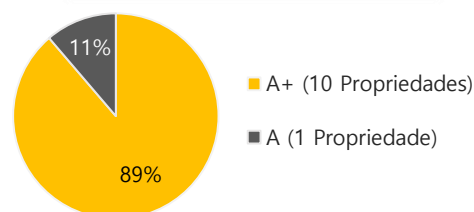
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	Magalu	Carrefour	RB	B2W/Americanas	MRO	Outros
Por Cliente	28%	13%	12%	11%	6%	6%	4%	4%	3%	3%	6%
Por Imóvel	18%	13%	13%	11%	11%	9%	6%	6%	5%	3%	3%
	GPA CD06 São Paulo	Bresco Contagem	Bresco Bahia	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	GPA CD04 São Paulo	BRF Londrina	Bresco Itupeva	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu

+R\$ **154**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

12,2%
Vacância
Física⁴

35%
de Contratos
Atípicos

5,0
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação (WAULT)

¹ Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

² % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

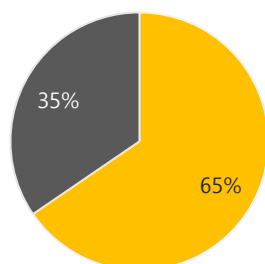
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem) - Conforme fato relevante divulgado em 07 de novembro de 2022, o GPA desocupou o Imóvel em 9 de novembro de 2022. Vacância Financeira de 2,5%.

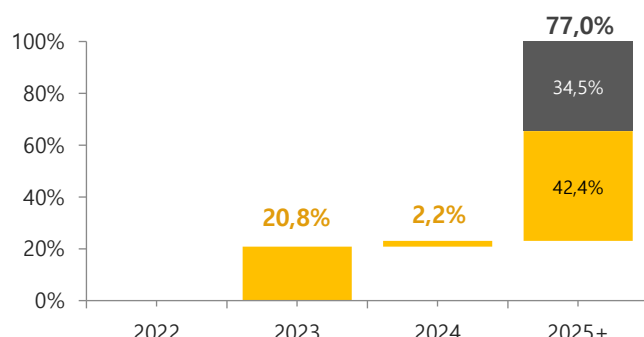
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

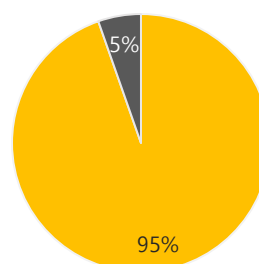


■ Típico ■ Atípico

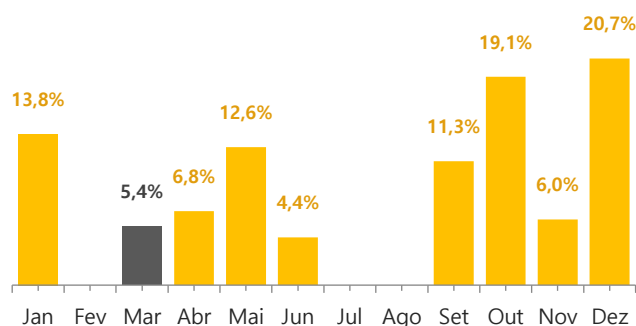


Revisional² 5,4% 16,4% 13,2% 15,3%

Índice e Mês de Reajuste¹

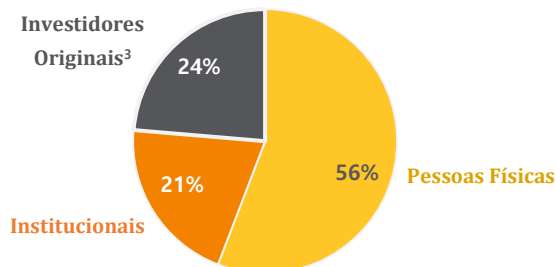


■ IPCA ■ IGPM



Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



Cessão de Direitos Creditórios



Cessão de Direitos Creditórios (LTV: 1,5%)

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 CD06 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	8 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	11,9 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 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	5,9 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	4,5 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 ²	3,0 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	1 mês	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	2,8 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	9,9 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 06 de julho de 2022, a B2W formalizou o interesse em rescindir antecipadamente o contrato de locação (saída prevista em 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

01/11/2022 - 15/12/2022

Fato Relevante – Imóvel Bresco Contagem – Americanas

No dia 29 de novembro, o fundo comunicou aos cotistas e ao mercado que:

- 1) Foram concluídas as assinaturas do aditamento que aprovou a renovação do contrato de locação com a locatária AMERICANAS S.A. ("Americanas") no imóvel BRESCO CONTAGEM ("Imóvel") até o dia 30/09/2027. A Americanas permanecerá ocupando a área de 15.727,24 m², equivalente a 22,6% da ABL total do Imóvel.
- 2) O valor do aluguel do referido contrato representa um aumento de 17,3% em relação ao valor vigente e deve representar, aproximadamente, R\$0,03 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](#)

Fatos Relevantes – Imóvel GPA CD-06 São Paulo

No dia 07 de novembro, o fundo comunicou aos cotistas e ao mercado que:

- 1) A COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO notificou formalmente o Fundo para vistoria e restituição da posse do imóvel, antes do término do prazo contratual válido até 12 de maio de 2027, com data prevista para entrega das chaves em 9 de novembro de 2022.
- 2) O Fundo adotará todas as medidas para garantir o recebimento do aviso prévio mínimo de 12 (doze) meses para a desocupação do imóvel, assim como o recebimento de indenização equivalente a 6 (seis) vezes o valor do aluguel então vigente, proporcional ao prazo remanescente da locação, conforme expressamente previsto no Contrato de Locação.

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

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](#)

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 9,6% superior ao valor contábil atual do portfólio, resultando na variação positiva de 9,3% no valor patrimonial da cota do Fundo de 30 de novembro de 2021 em relação ao valor de fechamento de 30 de outubro de 2021.

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