

Bresco Logística FII

Janeiro 2023

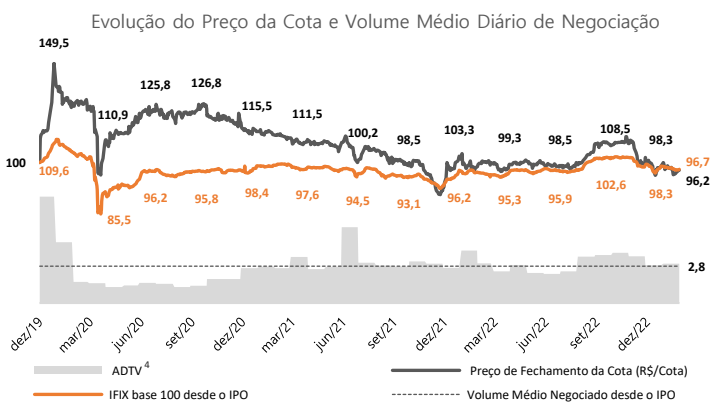


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada¹ de mais de R\$127 milhões, sendo 25% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 12% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,2 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)	Nov/22	Dez/22	2022 Acumulado	Jan/23	% da Receita
Total de Receitas	12.706	11.047	147.553	10.421	100,0%
Receita Imobiliária	12.462	10.809	144.200	10.203	97,9%
Receita Financeira	243	238	3.352	218	2,1%
Total de Despesas	(1.719)	(2.151)	(22.627)	(2.045)	(19,6%)
Taxa de Gestão	(1.224)	(1.202)	(14.990)	(1.185)	(11,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ²	(53)	(53)	(1.246)	(52)	(0,5%)
Taxa de Comercialização	-	(401)	(1.108)	-	(0,0%)
Despesas com Corretagem	-	-	(426)	(149)	(1,4%)
Despesas com Propriedades	(244)	(256)	(2.320)	(234)	(2,2%)
Despesas Gerais	(70)	(105)	(1.085)	(285)	(2,7%)
Despesas Financeiras	(128)	(134)	(1.451)	(140)	(1,3%)
Lucro Caixa	10.987	8.896	124.926	8.376	80,4%
Ajuste na Distribuição	(642)	710	(6.105)	787	7,5%
Rendimento Anunciado	10.345	9.606	118.821	9.163	87,9%
% do Lucro Caixa Distribuído ³	94,2%	108,0%	95,1%	109,4%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
18,3% BRCO11 vs -3,3% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,8 milhões / dia
(Giro de 136,2% das cotas)

Volume Médio Negociado no último mês
~R\$2,9 milhões / dia
(Giro de 4,5% das cotas)

Base de Cotistas
+112,5 mil cotistas
(+15x desde o IPO)

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

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Nov/22	Dez/22	2022 Acumulado	Jan/23
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,70	0,65	0,67	0,62
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	8,4%	7,9%	8,2%	7,7%
Rentabilidade Total	(8,5%)	(0,6%)	3,0%	(1,5%)
Rentabilidade IFIX	(4,2%)	0,0%	2,2%	(1,6%)

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\$121,4/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.422MM
(R\$ 96,2/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 Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

³ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 8,7 milhões.

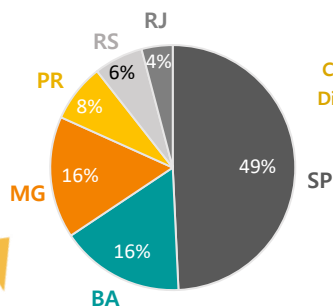
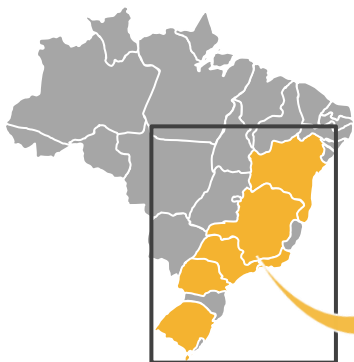
⁴ Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

Portfólio Imobiliário¹

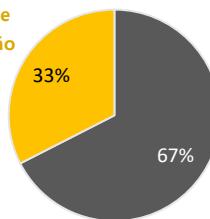
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

25%

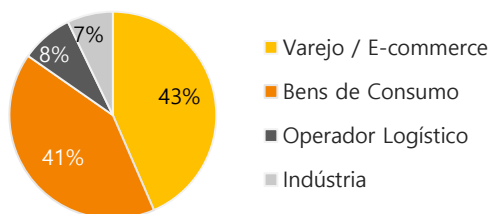
da Receita Anual Estabilizada do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

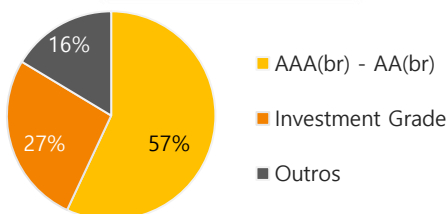


Composição da Receita

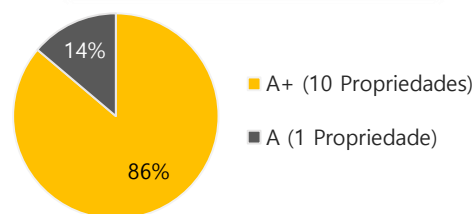
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	GPA	BRF	Magalu	Carrefour	RB	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%	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\$ 127

milhões de Receita Anual Estabilizada

12%

Vacância Física⁴

35%

de Contratos Atípicos

5,2

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.

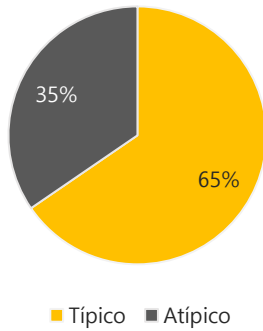
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Referente à vacância física no Bresco São Paulo. Vacância financeira de 18,7%, das quais 16,1% referem-se ao Bresco São Paulo, com base na estimativa da CBRE do preço pedido médio em São Paulo.

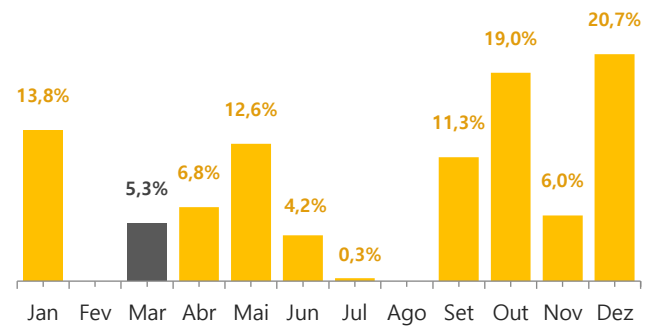
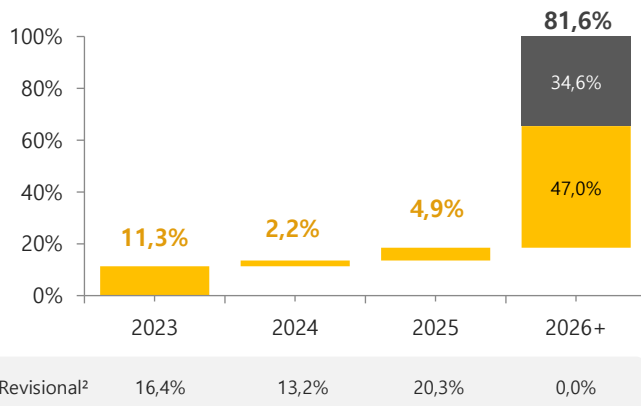
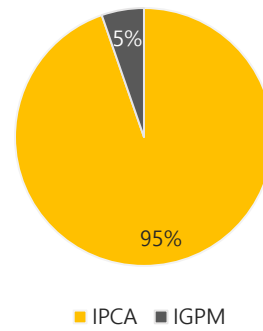
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

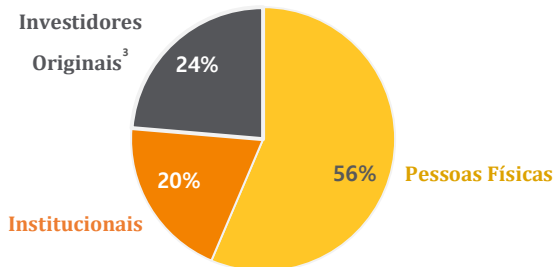


Índice e Mês de Reajuste¹

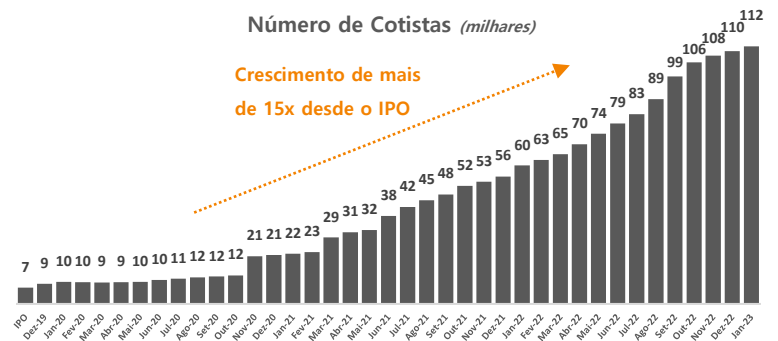


Composição Acionária

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 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



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 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	6 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 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	4,2 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	5,8 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	4,2 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	4,4 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	2,9 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	2,6 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.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



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	3,2 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

Janeiro

Fato Relevante – Imóveis Bresco Contagem e Bresco Resende – Recuperação Judicial Americanas S.A.

No dia 26 de janeiro, diante das recentes notícias acerca da recuperação judicial da AMERICANAS S.A. ("Americanas"), o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que:

- 1) A Americanas possui um contrato de locação em vigor até 30/09/2027, tendo objeto uma área de 15.727,24 m² do Imóvel Bresco Contagem que representa 22,6% da ABL total do referido imóvel e 3,6% do total de receita vigente do Fundo. Informamos que o aluguel vencido em janeiro de 2023, mas de competência de dezembro de 2022, foi integralmente pago pela Americanas, de modo que não há, na presente data, valores a título de aluguel em atraso pela Americanas;
- 2) A locação do Imóvel Bresco Resende foi resilida antecipadamente e o imóvel foi desocupado pela Americanas em 06 de janeiro de 2023, restando pendente o pagamento de (i) duas parcelas de R\$191.662,03 cada, referente à indenização pela resilição antecipada do contrato; e (ii) R\$ 167.247,49 referentes a reparos necessários para a devolução do imóvel. O Imóvel Bresco Resende encontra-se integralmente locado à Valgroup MG Indústria de Embalagens Flexíveis Ltda., conforme fato relevante divulgado em 16/12/2022;
- 3) Com relação à lista de credores apresentada pela Americanas nos autos da recuperação judicial, informamos que tomamos ciência da inclusão do Fundo como titular de créditos alegadamente concursais e sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, no valor de R\$667.816,66, e que avaliaremos a necessidade de tomar providências para corrigir eventuais divergências dos créditos listados pela Americanas.
- 4) Seguiremos monitorando o caso para a proteção dos direitos do Fundo e de seus cotistas.

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