

# Bresco Logística FII

Dezembro 2021



O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> 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\$142 milhões, sendo 36% 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 4,6 anos e 48% 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)	Out/21	Nov/21	Dez/21	2021 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>10.541</b>	<b>10.706</b>	<b>11.453</b>	<b>124.321</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	10.438	10.586	11.324	122.895	98,9%
Receita Financeira	103	119	129	1.426	1,1%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.885)</b>	<b>(1.484)</b>	<b>(1.783)</b>	<b>(21.747)</b>	<b>(17,5%)</b>
Taxa de Gestão	(1.182)	(1.070)	(1.262)	(15.365)	(12,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(121)	(119)	(125)	(1.453)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(631)	(0,5%)
Despesas com Corretagem	(31)	-	-	(418)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(467)	(253)	(319)	(3.137)	(2,5%)
Despesas Gerais	(83)	(42)	(77)	(741)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(3)	(0,0%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>8.655</b>	<b>9.221</b>	<b>9.670</b>	<b>102.574</b>	<b>82,5%</b>
Ajuste na Distribuição	(231)	(354)	(359)	(2.670)	(2,1%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>8.424</b>	<b>8.867</b>	<b>9.311</b>	<b>99.905</b>	<b>80,4%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>2</sup>	97,3%	96,2%	96,3%	97,4%	-

## Informações Gerais

**CNPJ:**  
20.748.515/0001-81

**ISIN:**  
BRBRCOCTF007

**Código B3:**  
BRCO11

**Número de Cotas:**  
14.778.781

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 1.754MM  
(R\$ 118,7/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.526MM  
(R\$ 103,3/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

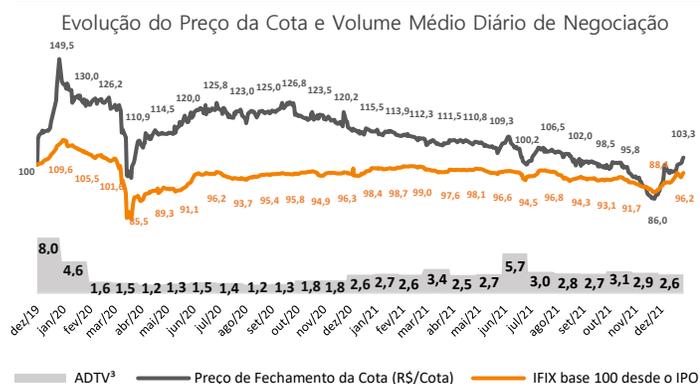
**Administrador e Custodiante:**  
Oliveira Trust

**Taxa de Administração e Custódia:**  
PL <= R\$1,0 bi, 0,10% a.a  
PL > R\$1,0 bi, 0,03% a.a

**Presença em Pregões (%):**  
100%

**Formador de Mercado:**  
XP Investimentos

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO  
**16,6% BRCO11 vs -3,8% IFIX**

Volume Médio Negociado desde o IPO  
**~R\$2,62 milhões / dia**  
(Giro de 82% das cotas)

Base de Cotistas

**Aumento de +675% desde o IPO, para +55,7 mil cotistas**

Composição do IFIX

**Representação de ~1,4% do Índice**

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Out/21	Nov/21	Dez/21	2021 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,57</b>	<b>0,60</b>	<b>0,63</b>	<b>0,56</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,1%	8,4%	7,3%	6,5%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(2,2%)</b>	<b>(9,6%)</b>	<b>20,9%</b>	<b>(4,7%)</b>
Rentabilidade IFIX	(1,5%)	(3,6%)	8,8%	(2,3%)

<sup>1</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

<sup>2</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 3,4 milhões.

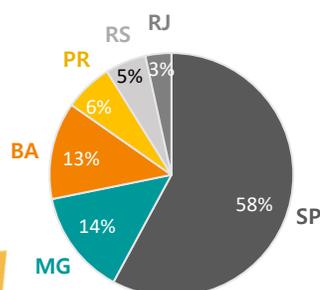
<sup>3</sup> Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

# Portfólio Imobiliário

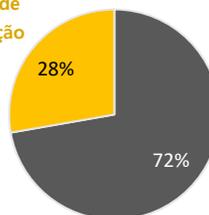
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>1</sup>

# 36%

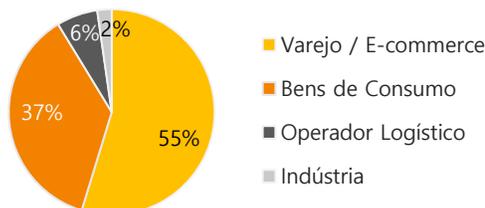
da Receita Total do fundo na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

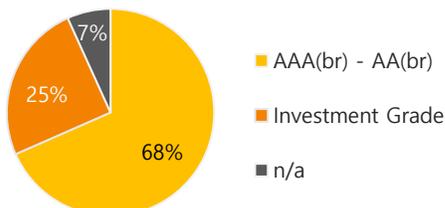


### Composição da Receita<sup>2</sup>

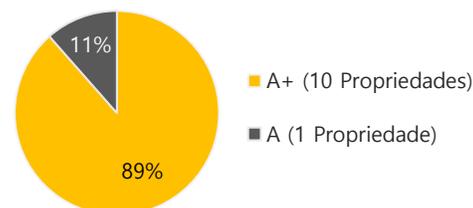
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades<sup>3</sup>



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	DHL	Outros
Por Cliente	25%	13%	12%	11%	6%	6%	6%	5%	4%	4%	7%
Por Imóvel	15%	9%	14%	13%	11%	11%	7%	7%	5%	4%	3%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	Bresco Bahia	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Canoas	DHL Embu	Bresco Resende

+R\$ **142**  
milhões de Receita Anual Estabilizada

**0,0%**  
Vacância Física<sup>4</sup>

**48%**  
de Contratos Atípicos

**4,6**  
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação (WALU)

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

<sup>2</sup> % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

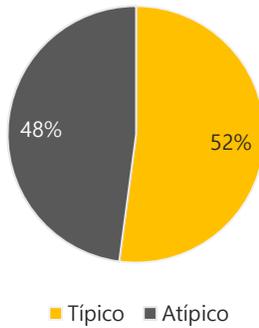
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

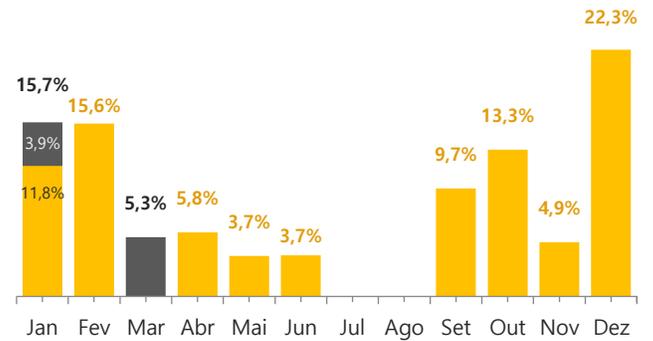
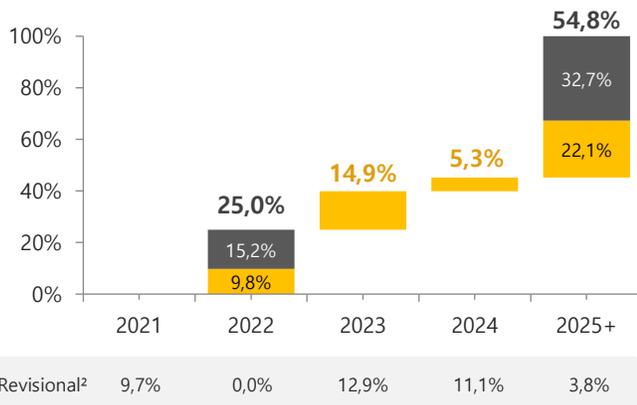
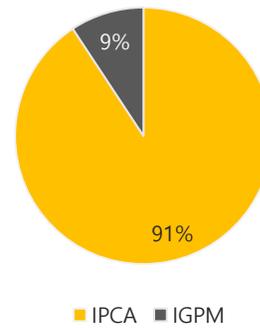
## Perfil dos Contratos de Locação



### Tipologia e Vencimento dos Contratos



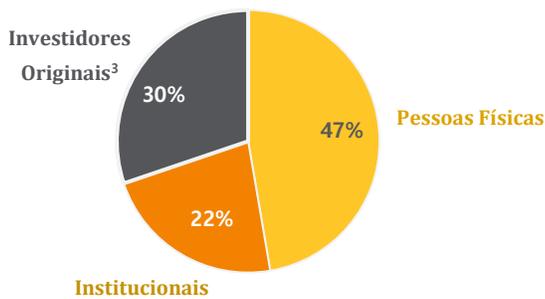
### Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



Revisional <sup>2</sup>	2021	2022	2023	2024	2025+
Porcentagem	9,7%	0,0%	12,9%	11,1%	3,8%

## Composição Acionária

### Perfil do Investidor



### Número de Cotistas<sup>4</sup>



<sup>1</sup> Critério Caixa.

<sup>2</sup> Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

<sup>3</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO

<sup>4</sup> Número de Cotistas em milhares

# Obras em Andamento e Novas Locações



## Benfeitorias Whirlpool

### Acompanhamento da Obra



Registro Fotográfico

Início das obras das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em janeiro de 2021 com nova previsão da entrega para maio de 2022.

Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath com o objetivo de realizar a mudança da sede corporativa da Whirlpool para o imóvel Whirlpool São Paulo. Obras dedicadas à instalação de mais de 650 estações de escritórios, 99 salas de reunião, berçário, restaurante, áreas de descompressão e convivência, além de retrofit na recepção, reformas estruturais e reparos pontuais em todo o imóvel.

**O valor do aluguel das benfeitorias representará, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota do Fundo ao mês.**



Imagens Ilustrativas do Projeto

## Benfeitoria Bresco Canoas

### Acompanhamento da Obra



Registros Fotográficos

Obra de benfeitoria no galpão Bresco Canoas.

Com previsão de entrega em fevereiro de 2022, o imóvel de Canoas tem o foco de suas benfeitorias na instalação de divisórias entre inquilinos, implantação de sistema termoacústico e de ventilação na cobertura, reparos no piso interno, reforços estruturais de pilares e docas, instalação de automação dos medidores de consumo, retrofit do restaurante, além de melhorias diversas sobre áreas comuns e pintura da fachada do empreendimento.

**A benfeitoria do imóvel será suportada com recursos disponíveis em caixa e não deve afetar a distribuição de rendimentos do Fundo**

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### GPA CD06 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	53.765 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12,5 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	163
Prazo Remanescente	4 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Marginal Tietê, 342



### 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	1,6 ano	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	12,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



### DHL Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>1</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	Atípico	Docas	5
Prazo Remanescente	5,9 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	6,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m <sup>2</sup>	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

<sup>1</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes a área de pátio.

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### 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	8 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### 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	2,6 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	2,3 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	3,7 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	10,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	Avenida Saul Elkin

<sup>1</sup> Não considera 3.380 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos<sup>1</sup>



### 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	4,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

<sup>1</sup> O fundo não possui alavancagem ou 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

#### Comunicado ao Mercado – Reavaliação dos Ativos

No dia 10 de dezembro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, o valor de mercado dos imóveis foi reavaliado a valor justo pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD SERVIÇOS GERAIS LTDA. 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](#)