

# Bresco Logística FII

Junho 2022

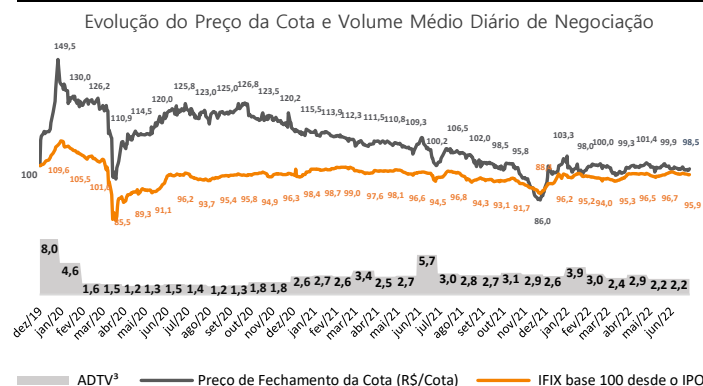


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$155 milhões, sendo 39% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,0 anos e 28% são atípicos. Aproximadamente 91% 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)	Abr/22	Mai/22	Jun/22	2022 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>12.005</b>	<b>11.964</b>	<b>12.012</b>	<b>72.593</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	11.742	11.636	11.697	70.889	97,7%
Receita Financeira	263	328	315	1.705	2,3%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(2.073)</b>	<b>(1.735)</b>	<b>(1.742)</b>	<b>(11.330)</b>	<b>(15,6%)</b>
Taxa de Gestão	(1.244)	(1.229)	(1.206)	(7.311)	(10,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(128)	(128)	(129)	(761)	(1,0%)
Taxa de Comercialização	(320)	-	-	(707)	(1,0%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(328)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(186)	(140)	(265)	(1.004)	(1,4%)
Despesas Gerais	(62)	(106)	(10)	(549)	(0,8%)
Despesas Financeiras	(133)	(132)	(132)	(671)	(0,9%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>9.932</b>	<b>10.229</b>	<b>10.270</b>	<b>61.264</b>	<b>84,4%</b>
Ajuste na Distribuição	(622)	(623)	1.110	(3.035)	(4,2%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>9.311</b>	<b>9.606</b>	<b>11.380</b>	<b>58.228</b>	<b>80,2%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>2</sup>	93,7%	93,9%	110,8%	95,0%	-

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO  
**15,6% BRCO11 vs -4,1% IFIX**

Volume Médio Negociado desde o IPO  
**~R\$2,65 milhões / dia**  
(Giro de 105% das cotas)

Base de Cotistas

**Aumento de 998% desde o IPO,**  
**para +78,8 mil cotistas**

Composição do IFIX

**Representação de ~1,4% do Índice**

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Abr/22	Mai/22	Jun/22	2022 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,63</b>	<b>0,65</b>	<b>0,77</b>	<b>0,66</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,5%	7,8%	9,4%	8,0%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>2,8%</b>	<b>(0,9%)</b>	<b>(0,7%)</b>	<b>(0,9%)</b>
Rentabilidade IFIX	1,2%	0,3%	(0,9%)	(0,3%)

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

<sup>2</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 6,4 milhões.

<sup>3</sup> 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\$ 1.758MM

(R\$ 118,9/cota)

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.456MM

(R\$ 98,5/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, 0,10% a.a  
PL > R\$1,0 bi, 0,03% a.a

**Presença em Pregões (%):**  
100%

**Formador de Mercado:**

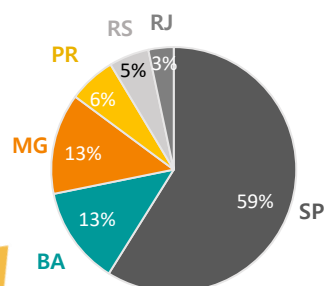
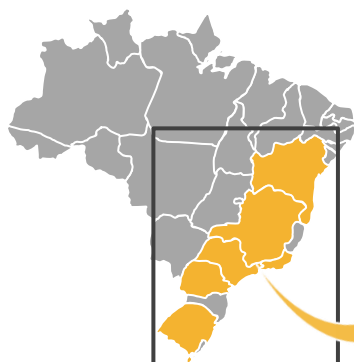
XP Investimentos

# Portfólio Imobiliário

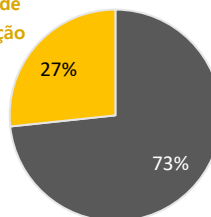
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



### Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>1</sup>

# 39%

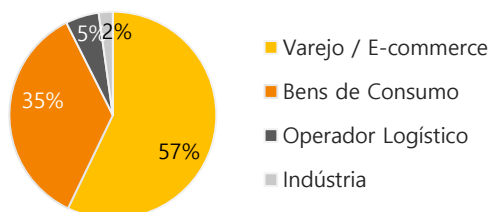
da Receita Total do fundo  
na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

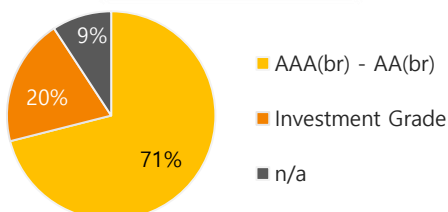


### Composição da Receita<sup>2</sup>

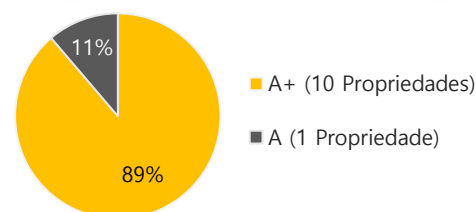
#### Sector de Atuação



#### Rating dos Inquilinos



#### Classificação das Propriedades<sup>3</sup>



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	MRO	Outros
Por Cliente	28%	13%	12%	11%	6%	6%	5%	4%	4%	3%	6%
Por Imóvel	19%	9%	13%	13%	11%	11%	6%	6%	5%	3%	3%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Bahia	Bresco Contagem	Whirlpool São Paulo	HUB Natura Itupeva	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Canoas	Bresco Resende	Bresco Embu

**+R\$ 155**  
milhões de Receita  
Anual Estabilizada

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

**28%**  
de Contratos  
Atípicos

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

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

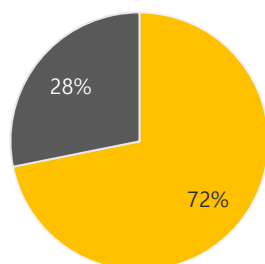
<sup>2</sup> % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

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

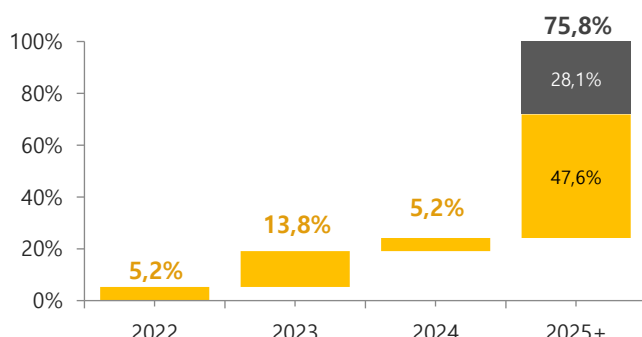
<sup>4</sup> Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância Financeira de 0,3%.

## Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos

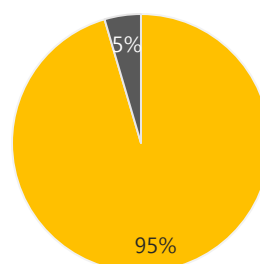


■ Típico ■ Atípico

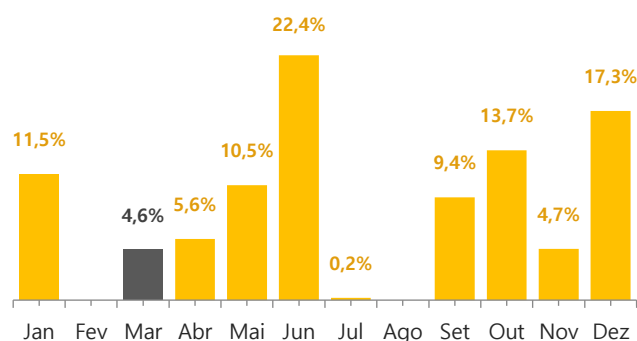


Revisional<sup>2</sup> 4,6% 13,3% 10,8% 25,3%

Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>

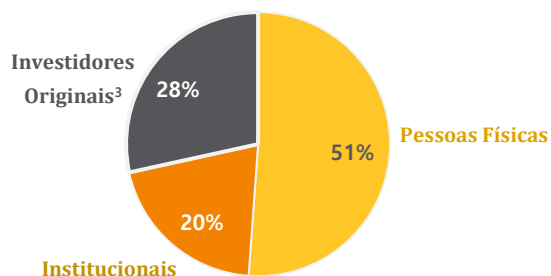


■ IPCA ■ IGPM



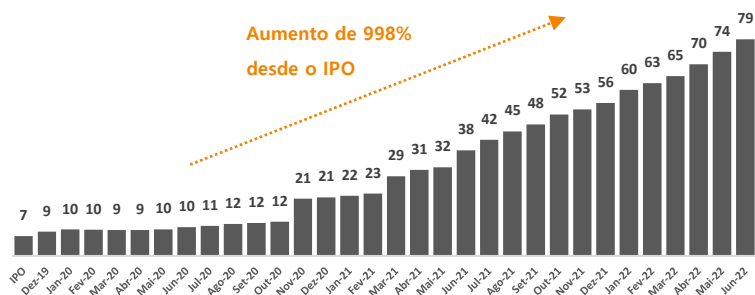
## Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)

Aumento de 998% desde o IPO



## 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



<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.

## Obras em Andamento e Novas Locações

### Benfeitorias Whirlpool São Paulo

#### Acompanhamento da Obra (3ª Fase) – 3,0% Concluído



Registro Fotográfico

Início das obras da 3ª fase das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em junho de 2022 com previsão de entrega para outubro de 2022.

Após a conclusão da 1ª e 2ª fase de obras de benfeitorias, a Athié | Wohnrath deu início à 3ª fase de melhorias do imóvel. O escopo da nova fase contempla obras na cozinha industrial, área de café, estacionamento coberto, além de uma futura reestruturação do showroom que se encontra em fase de aprovação pela locatária. As obras da 3ª fase vinculam-se ao investimento total de R\$ 17 milhões, conforme [fato relevante](#) de novembro de 2021.



Imagens Ilustrativas do Projeto

### Benfeitorias Bresco Bahia

#### Acompanhamento da Obra - Concluída



Registro Fotográfico

Com início das obras de ampliação do refeitório no imóvel Bresco Bahia em janeiro de 2022, as benfeitorias foram entregues em junho de 2022.

As obras de ampliação demandaram um investimento de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, valor suportado integralmente com os recursos disponíveis no fundo. Com a realização da Sian Engenharia e a Britcor, construtora e gerenciadora respectivamente, foi executada a ampliação do refeitório, que passou por reformas na cozinha industrial, mezanino, banheiros e vestiários, além de uma revisão de seu acesso e aumento da ETE.

**O valor do aluguel da expansão representa, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota do Fundo ao mês.**





# 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 <sup>1</sup>	Típico	Docas	163
Prazo Remanescente <sup>1</sup>	4,8 anos	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	1,1 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	12,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



### Bresco 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	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	4,8 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	6,3 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	2,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m <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	2,2 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 <sup>2</sup>	1,8 ano	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	3,3 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	10,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800

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

<sup>2</sup> Conforme fato relevante divulgado em 06 de julho de 2022, a B2W formalizou o interesse em rescindir antecipadamente o contrato de locação.



# 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	3,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

<sup>1</sup> 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.