

# Bresco Logística FII

Fevereiro 2022

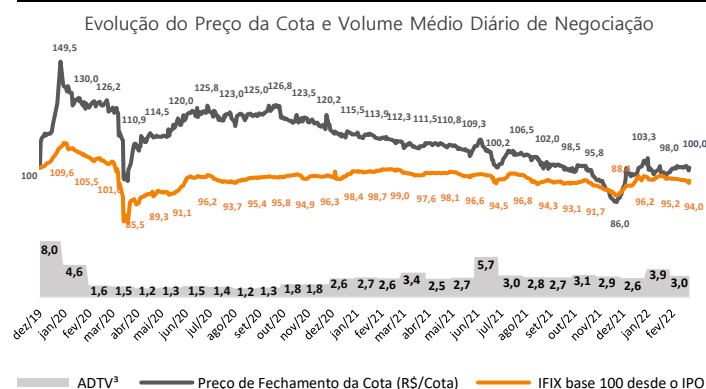


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$144 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,4 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)	Dez/21	Jan/22	Fev/22	2022 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>11.453</b>	<b>11.835</b>	<b>11.528</b>	<b>23.363</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	11.324	11.626	11.327	22.953	98,2%
Receita Financeira	129	209	201	410	1,8%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.783)</b>	<b>(1.966)</b>	<b>(2.081)</b>	<b>(4.047)</b>	<b>(17,3%)</b>
Taxa de Gestão	(1.262)	(1.197)	(1.216)	(2.413)	(10,3%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(125)	(124)	(125)	(249)	(1,1%)
Taxa de Comercialização	-	-	(387)	(387)	(1,7%)
Despesas com Corretagem	-	(328)	-	(328)	(1,4%)
Despesas com Propriedades	(319)	(144)	(180)	(325)	(1,4%)
Despesas Gerais	(77)	(173)	(33)	(206)	(0,9%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(140)	(140)	(0,6%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>9.670</b>	<b>9.869</b>	<b>9.446</b>	<b>19.315</b>	<b>82,7%</b>
Ajuste na Distribuição	(359)	(558)	(136)	(694)	(3,0%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>9.311</b>	<b>9.311</b>	<b>9.311</b>	<b>18.621</b>	<b>79,7%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>2</sup>	96,3%	94,3%	98,6%	96,4%	-

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

**14,3% BRCO11 vs -6,0% IFIX**

Volume Médio Negociado desde o IPO

**~R\$2,69 milhões / dia**

(Giro de 91% das cotas)

Base de Cotistas

**Aumento de 775% desde o IPO, para +62,8 mil cotistas**

Composição do IFIX

**Representação de ~1,4% do Índice**

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Dez/21	Jan/22	Fev/22	2022 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,3%	7,7%	7,6%	7,6%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>20,9%</b>	<b>(4,5%)</b>	<b>(2,6%)</b>	<b>(1,9%)</b>
Rentabilidade IFIX	<b>8,8%</b>	<b>(1,0%)</b>	<b>(1,3%)</b>	<b>(2,3%)</b>

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

<sup>2</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 4,1 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\$ 1.756MM

(R\$ 118,8/cota)

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.478MM

(R\$ 100,0/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:**

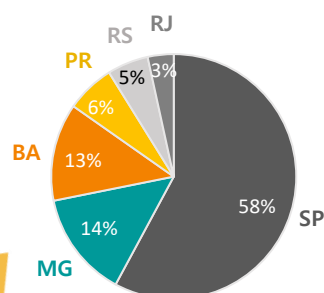
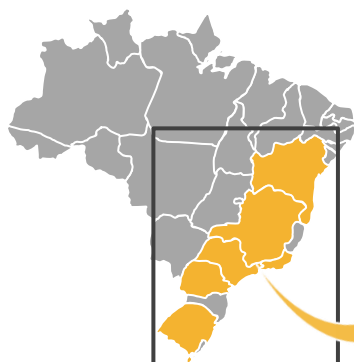
XP Investimentos

# Portfólio Imobiliário

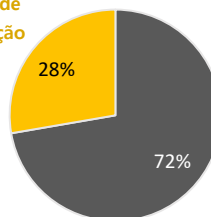
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

# 36%

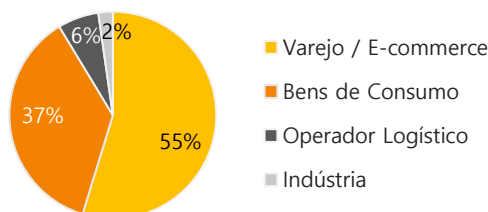
da Receita Total do fundo  
na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

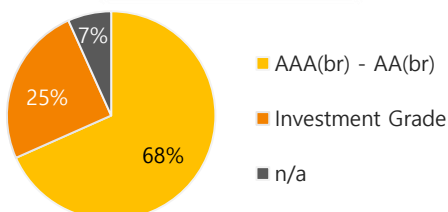


### Composição da Receita²

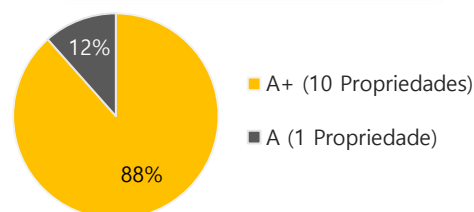
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	DHL	Outros
Por Cliente	25%	13%	12%	12%	6%	6%	6%	5%	4%	4%	7%
Por Imóvel	15%	9%	14%	13%	12%	11%	7%	6%	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\$ **144**  
milhões de Receita  
Anual Estabilizada

**0,0%**  
Vacância  
Física⁴

**48%**  
de Contratos  
Atípicos

**4,4**  
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.

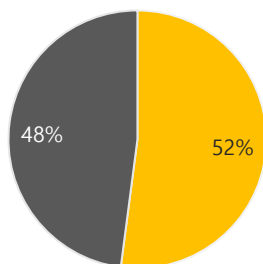
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

## Perfil dos Contratos de Locação

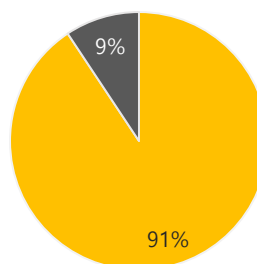


Tipologia e Vencimento dos Contratos

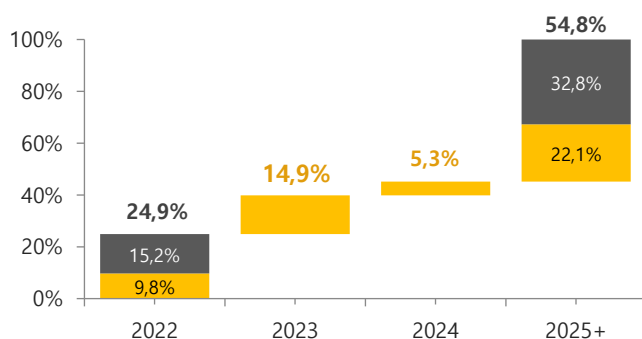


■ Típico ■ Atípico

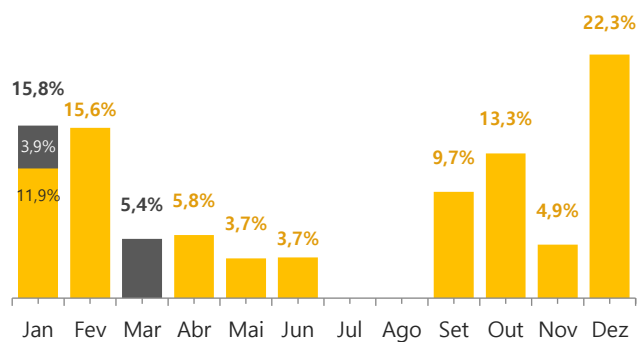
Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM

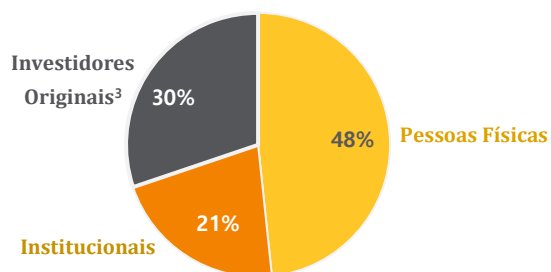


Revisional<sup>2</sup> 9,8% 12,9% 11,1% 3,8%

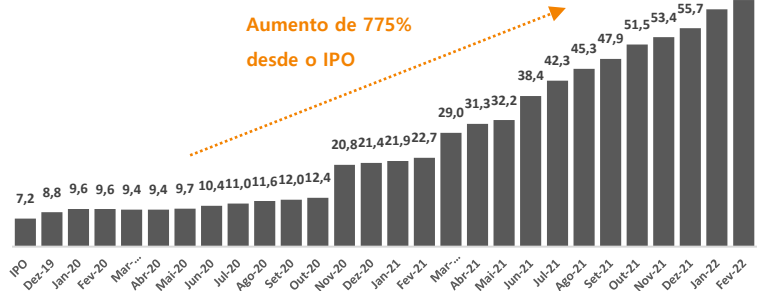


## Composição Acionária

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 São Paulo

**Acompanhamento da Obra (2ª Fase)<sup>1</sup> - 15,0% Concluída**



Registro Fotográfico

Início das obras da 2ª fase das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em dezembro de 2021 com 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 da 2ª fase representará, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota do Fundo ao mês.



Imagens Ilustrativas do Projeto

### Benfeitorias Bresco Bahia

**Acompanhamento da Obra - 9,0% Concluída**



Início das obras de ampliação do refeitório no imóvel Bresco Bahia em janeiro de 2022 com previsão da entrega para maio de 2022.

A obras de ampliação demandarão um investimento previsto de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, valor que será suportado integralmente com os recursos disponíveis no fundo. Com a realização da Sian Engenharia e a Britcor, construtora e gerenciadora respectivamente, será executada a ampliação do refeitório, que passará 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 representará, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota do Fundo ao mês.



Imagens Ilustrativas do Projeto

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de novembro de 2021.



# 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	2 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	1,4 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	12,7 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	5,8 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	6,7 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	6 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	2,4 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	2,2 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	3,5 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	10,7 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	3,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

<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.

## Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Fevereiro 2022

### Fato Relevante – Imóvel GPA CD06 São Paulo

No dia 24 de fevereiro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que:

- 1) Conforme previsto no contrato de locação firmado entre o Fundo e a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("Locatário") em 27 de dezembro de 2016 ("Contrato de Locação"), o prazo de locação do IMÓVEL GPA CD-06 SÃO PAULO ("Imóvel") foi prorrogado até 12 de maio de 2027.
- 2) De acordo com o procedimento estipulado no Contrato de Locação, com base em laudos de avaliação elaborados por empresas avaliadoras preestabelecidas no referido contrato, o novo valor de locação será de R\$ 40,05/m<sup>2</sup>, totalizando o valor mensal de R\$ 2.153.500,00 (dois milhões, cento e cinquenta e três mil e quinhentos reais) a partir de 13 de maio de 2022, o que representa um incremento de 18,3% em relação ao valor de locação vigente.
- 3) O Locatário informou verbalmente a intenção de promover a desocupação do Imóvel, antes do término do prazo contratual, embora não tenha informado a data prevista para a desocupação.
- 4) Caso o Locatário formalize a decisão de rescisão do contrato, o Fundo adotará todas as medidas para garantir o cumprimento 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](#)