

# Bresco Logística FII

Março 2022

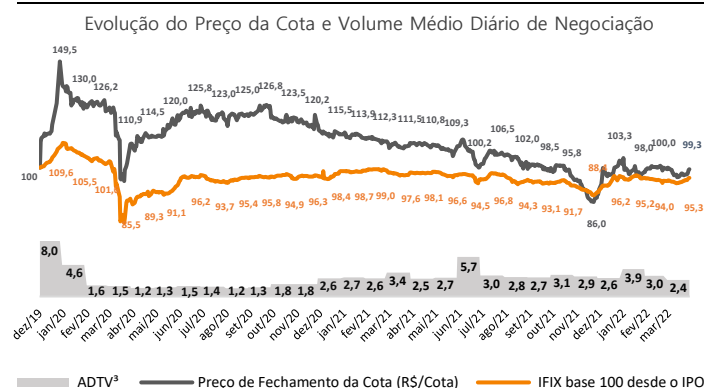


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$146 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,1 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)	Jan/22	Fev/22	Mar/22	2022 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>11.846</b>	<b>11.597</b>	<b>13.168</b>	<b>36.611</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	11.626	11.327	12.860	35.813	97,8%
Receita Financeira	220	270	308	798	2,2%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.966)</b>	<b>(2.081)</b>	<b>(1.732)</b>	<b>(5.779)</b>	<b>(15,8%)</b>
Taxa de Gestão	(1.197)	(1.216)	(1.219)	(3.632)	(9,9%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(124)	(125)	(126)	(375)	(1,0%)
Taxa de Comercialização	-	(387)	-	(387)	(1,1%)
Despesas com Corretagem	(328)	-	-	(328)	(0,9%)
Despesas com Propriedades	(146)	(185)	(81)	(412)	(1,1%)
Despesas Gerais	(171)	(29)	(172)	(371)	(1,0%)
Despesas Financeiras	(0)	(140)	(133)	(274)	(0,7%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>9.880</b>	<b>9.516</b>	<b>11.436</b>	<b>30.832</b>	<b>84,2%</b>
Ajuste na Distribuição	(569)	(205)	(2.126)	(2.900)	(7,9%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>9.311</b>	<b>9.311</b>	<b>9.311</b>	<b>27.932</b>	<b>76,3%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>2</sup>	94,2%	97,8%	81,4%	90,6%	-

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO  
**14,2% BRCO11 vs -4,7% IFIX**

Volume Médio Negociado desde o IPO  
**~R\$2,67 milhões / dia**  
(Giro de 95% das cotas)

Base de Cotistas

**Aumento de 811% desde o IPO,**  
para +65,4 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Jan/22	Fev/22	Mar/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	7,7%	7,6%	7,6%	7,6%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(4,5%)</b>	<b>2,7%</b>	<b>(0,1%)</b>	<b>(2,0%)</b>
Rentabilidade IFIX	(1,0%)	(1,3%)	1,4%	(0,9%)

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

<sup>2</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 6,3 milhões.

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

Nota: Reclassificações foram realizadas nos meses de janeiro e fevereiro, alterando positivamente o lucro caixa acumulado.

## Informações Gerais

CNPJ:

20.748.515/0001-81

ISIN:

BRBRCOCTF007

Código B3:

BRCO11

Número de Cotas:

14.778.781

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.757MM

(R\$ 118,9/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.467MM

(R\$ 99,3/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:

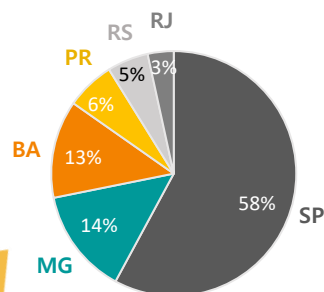
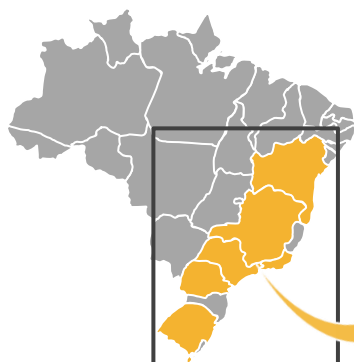
XP Investimentos

# Portfólio Imobiliário

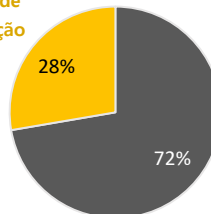
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

# 36%

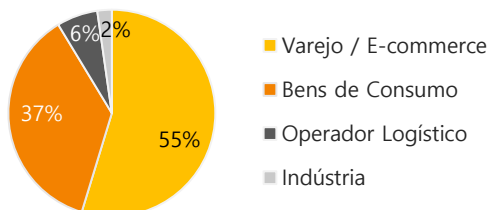
da Receita Total do fundo  
na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes

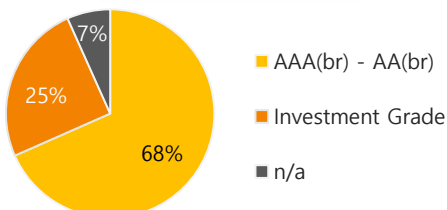


### Composição da Receita²

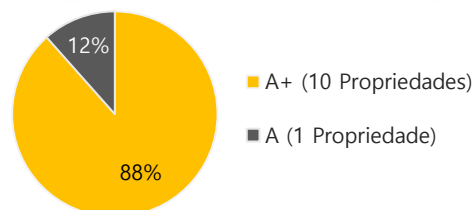
Sector de Atuação



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\$ **146**  
milhões de Receita  
Anual Estabilizada

**0,0%**  
Vacância  
Física⁴

**48%**  
de Contratos  
Atípicos

**5,1**  
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.

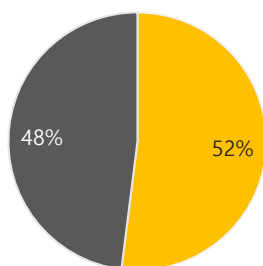
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

## Perfil dos Contratos de Locação

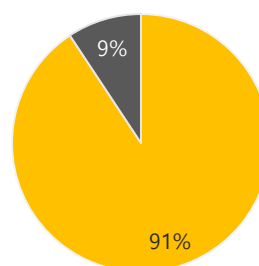


Tipologia e Vencimento dos Contratos

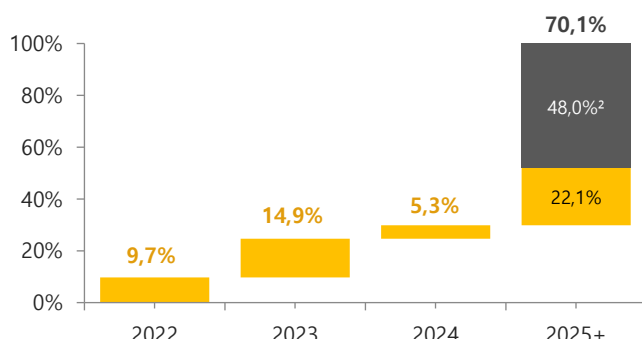


■ Típico ■ Atípico

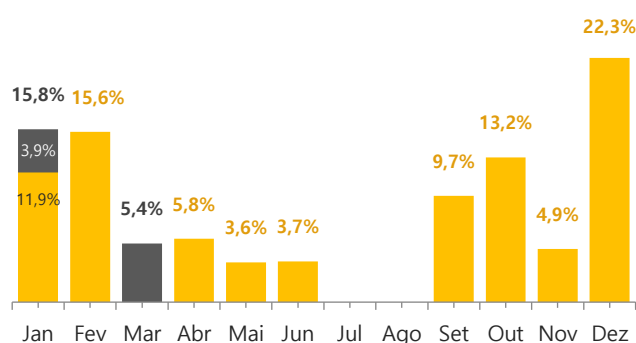
Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM

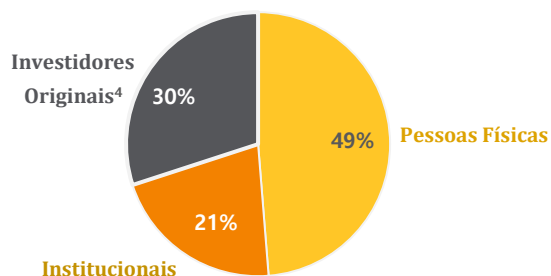


Revisional<sup>3</sup> 9,7% 12,9% 11,1% 19,0%

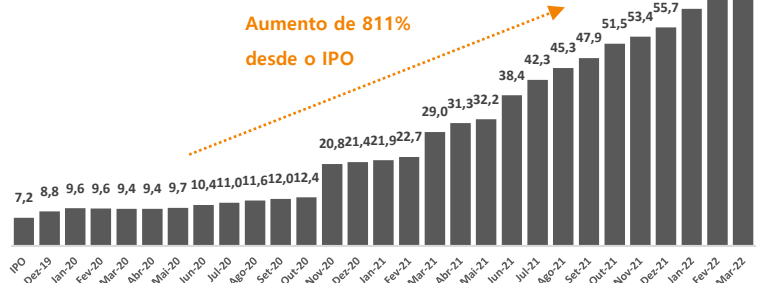


## Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



## Cessão de Direitos Creditórios



<sup>1</sup> Critério Caixa.

<sup>2</sup> Contrato de Locação do Imóvel GPA CD06 (15,2%) passará a ser Típico em mai/22, conforme Fato Relevante divulgado em 24 de fevereiro de 2022.

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

<sup>4</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

## Obras em Andamento e Novas Locações

### Benfeitorias Whirlpool São Paulo

**Acompanhamento da Obra (2ª Fase)<sup>1</sup> - 43,0% 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 decompressão 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 - 20,6% 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 <sup>1</sup>	Atípico	Docas	163
Prazo Remanescente <sup>1</sup>	5,1 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	1,3 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	12,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



### DHL Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>2</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	5,7 anos <sup>3</sup>	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	6,6 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> Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de fevereiro de 2022.

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

<sup>3</sup> Conforme Fato Relevante divulgado em 23 de março de 2022, a MRO assumiu a locação do imóvel em 01/04/2022.

# 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	2,4 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	2,1 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	10,6 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	3,8 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

Março 2022

### Fato Relevante – Imóvel DHL Embu

No dia 23 de março, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que:

- 1) A locatária DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA. ("DHL") manifestou interesse em rescindir antecipadamente o contrato de locação e promover a desocupação do Imóvel DHL Embu ("Imóvel") até 31/03/2022, haja vista o interesse da empresa MRO SERVIÇOS LOGÍSTICOS S.A. ("MRO") em assumir a locação do Imóvel.
- 2) Em razão do acima exposto, a multa negociada pela rescisão antecipada do contrato de locação a ser paga pela DHL será de R\$ 1.167.703,52 (um milhão, cento e sessenta e sete mil, setecentos e três reais e cinquenta e dois centavos). Referido valor deverá ser integralmente pago pela DHL até o dia 31/03/2022.
- 3) O contrato de locação celebrado com a MRO, equivalente a 100% da ABL do Imóvel, possui prazo de 60 meses, com início em 01/04/2022. Com a locação, o fundo permanece com 0% de vacância física de sua área logística.
- 4) O valor do aluguel do referido contrato de locação com a MRO representa, aproximadamente, R\$0,022 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](#)