

Bresco Logística FII

Janeiro 2022

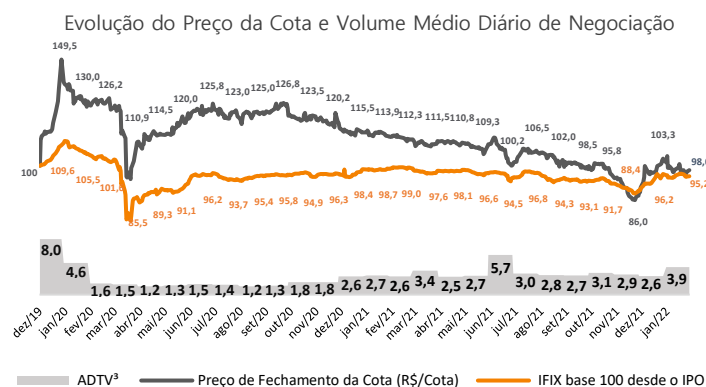


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$143 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,5 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)	2021 Acumulado	Nov/21	Dez/21	Jan/22	% da Receita
Total de Receitas	124.321	10.706	11.453	11.835	100,0%
Receita Imobiliária	122.895	10.586	11.324	11.626	98,2%
Receita Financeira	1.426	119	129	209	1,8%
Total de Despesas	(21.748)	(1.484)	(1.783)	(1.966)	(16,6%)
Taxa de Gestão	(15.365)	(1.070)	(1.262)	(1.197)	(10,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(1.453)	(119)	(125)	(124)	(1,0)
Taxa de Comercialização	(631)	-	-	-	-
Despesas com Corretagem	(418)	-	-	(328)	(2,8%)
Despesas com Propriedades	(3.137)	(253)	(319)	(144)	(1,2%)
Despesas Gerais	(741)	(42)	(77)	(173)	(1,5%)
Despesas Financeiras	(3)	(0)	(0)	(0)	(0%)
Lucro Caixa	102.573	9.221	9.670	9.869	83,4%
Ajuste na Distribuição	(2.669)	(354)	(359)	(558)	(4,7%)
Rendimento Anunciado	99.905	8.867	9.311	9.311	78,7%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	97,4%	96,2%	96,3%	94,3%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

11,4% BRCO11 vs -4,8% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,68 milhões / dia

(Giro de 88% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de 741% desde o IPO, para +60,5 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	2021 Acumulado	Nov/21	Dez/21	Jan/22
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,56	0,60	0,63	0,63
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,1%	8,4%	7,3%	7,7%
Rentabilidade Total	(4,7%)	(9,6%)	20,9%	(4,5%)
Rentabilidade IFIX	(2,3%)	(3,6%)	8,8%	(1,0%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 4,0 milhões.

³ 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\$ 1.755MM

(R\$ 118,7/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.449MM

(R\$ 98,0/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:

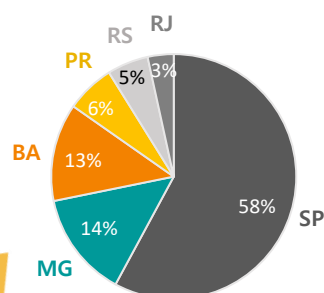
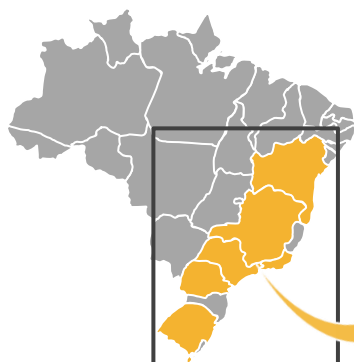
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

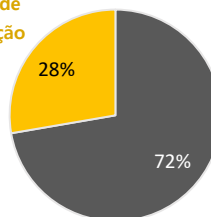
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

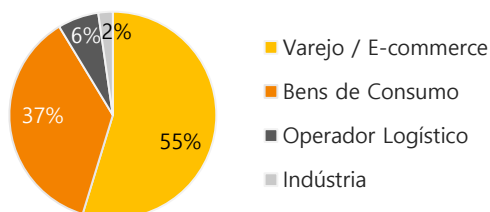
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

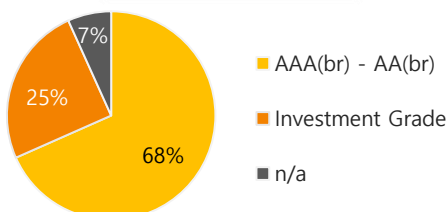


Composição da Receita²

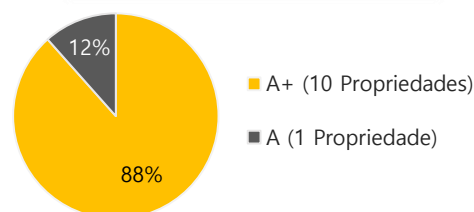
Sector de Atuação



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%	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\$ **143**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Física⁴

48%
de Contratos
Atípicos

4,5
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.

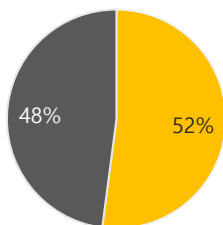
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

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

Perfil dos Contratos de Locação

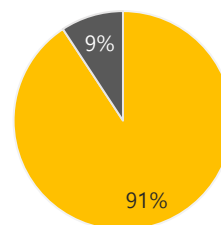


Tipologia e Vencimento dos Contratos

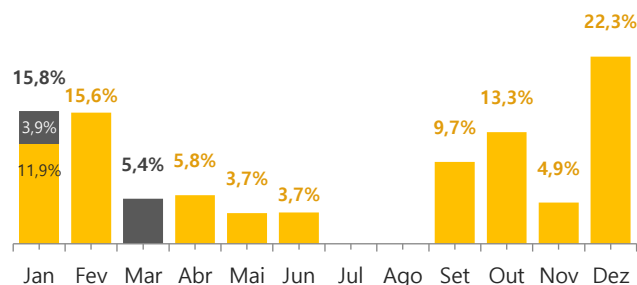
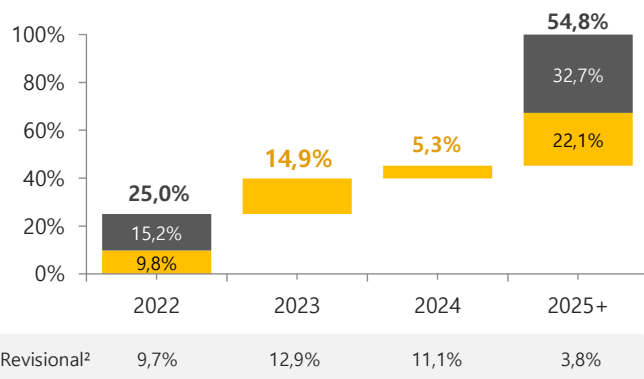


■ Típico ■ Atípico

Índice e Mês de Reajuste¹

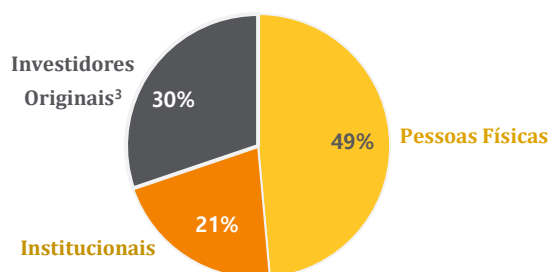


■ IPCA ■ IGPM

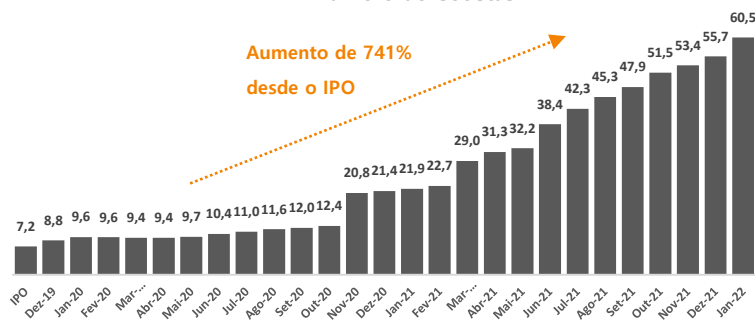


Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas⁴



Obras em Andamento e Novas Locações

Benfeitorias Bresco Canoas

Acompanhamento da Obra



Registros Fotográficos

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.

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

⁴ Número de Cotistas em milhares

Benfeitorias Whirlpool São Paulo

Acompanhamento da Obra (2ª Fase)¹ - 7,0% 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

Início das Obra



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

¹ 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 ²	Pé Direito	12,5 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	163
Prazo Remanescente	3 meses	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	1,5 ano	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	12,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



DHL 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	Atípico	Docas	5
Prazo Remanescente	5,8 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	6,8 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	7 meses	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	2,5 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	2,3 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	3,6 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	10,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

¹ Não considera 3.380 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos¹



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	4,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

¹ 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 2022

Fato Relevante – Cessão de Direitos Creditórios

No dia 10 de janeiro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que, firmou os documentos de uma operação de captação de recursos por meio da cessão de determinados direitos creditórios decorrentes do contrato de locação *Built to Suit* do Imóvel BRF Londrina de sua titularidade que serão representados por uma cédula de crédito imobiliário, que por sua vez, será utilizada como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 469ª série da 1ª emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora S.A., objeto de distribuição pública sob regime de garantia firme, nos termos da Instrução Normativa CVM nº476/2009, com volume total de operação de R\$ 25,5 milhões.

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

Fato Relevante – Refeitório Bresco Bahia – Mercado Livre

No dia 19 de janeiro, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que, celebrou instrumento de aditamento ao contrato de locação com o **MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.** ("Mercado Livre") para expandir o refeitório existente no imóvel **BRESKO BAHIA** ("Imóvel"). A construção e o gerenciamento de obra serão realizados com a **SIAN ENGENHARIA LTDA.** ("Construtora") e a **BRITCOR CONSULTORIA & ADMINISTRAÇÃO DE FACILITIES LTDA.** ("Gerenciadora"), respectivamente. As benfeitorias demandarão um investimento previsto total de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, valor que será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo, oriundos da Cessão de Direitos Creditórios integralizada em 14 de janeiro de 2022.

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