

Bresco Logística FII

Outubro 2022

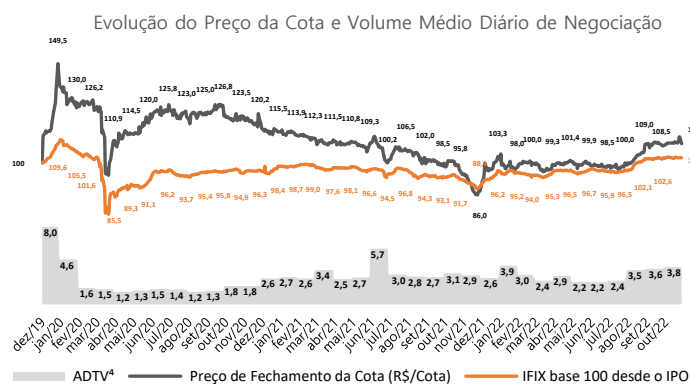


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$154 milhões, sendo 39% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,8 anos e 28% 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)	Ago/22	Set/22	Out/22	2022 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	12.620	12.897	12.872	123.897	100,0%
Receita Imobiliária	12.294	12.612	12.512	120.929	97,6%
Receita Financeira	326	284	360	2.968	2,4%
Total de Despesas	(1.826)	(1.964)	(1.817)	(18.640)	(15,0%)
Taxa de Gestão	(1.307)	(1.336)	(1.390)	(12.564)	(10,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(134)	(57)	(58)	(1.140)	(0,9%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(707)	(0,6%)
Despesas com Corretagem ²	-	(99)	-	(426)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(165)	(269)	(180)	(1.819)	(1,5%)
Despesas Gerais	(90)	(75)	(60)	(794)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(130)	(129)	(128)	(1.188)	(1,0%)
Lucro Caixa	10.794	10.933	11.055	105.257	85,0%
Ajuste na Distribuição	(449)	(588)	(710)	(6.387)	(5,2%)
Rendimento Anunciado	10.345	10.345	10.345	98.870	79,8%
% do Lucro Caixa Distribuído ³	95,8%	94,6%	93,6%	93,9%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
32,2% BRCO11 vs 2,6% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,7 milhões / dia
(Giro de 123,1% das cotas)

Base de Cotistas

+105,5 mil cotistas
(~15x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Ago/22	Set/22	Out/22	2022 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,70	0,70	0,70	0,67
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,7%	7,7%	7,7%	7,3%
Rentabilidade Total	9,7%	0,2%	1,7%	13,4%
Rentabilidade IFIX	5,8%	0,5%	0,0%	6,7%

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Houve uma reclassificação de despesa referente a demonstração de resultados de setembro.

³ Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 9,8 milhões.

⁴ 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\$ 1.761MM
(R\$ 119,2/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.620MM
(R\$ 109,7/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, 0,05% a.a
PL > R\$1,0 bi, 0,03% a.a

Presença em Pregões (%):

100%

Formador de Mercado:

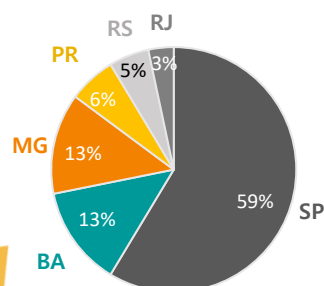
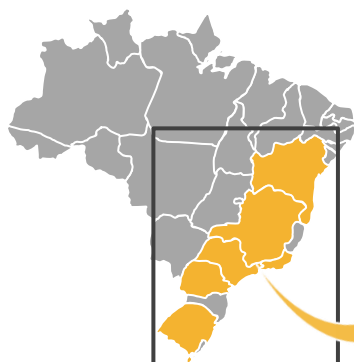
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

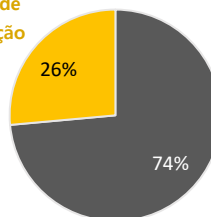
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

39%

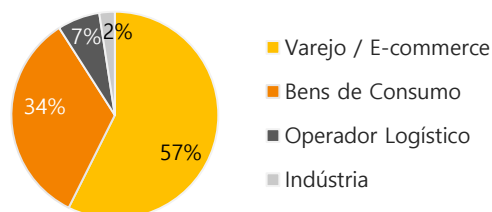
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

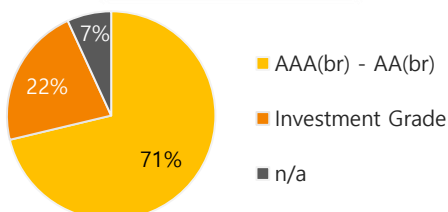


Composição da Receita²

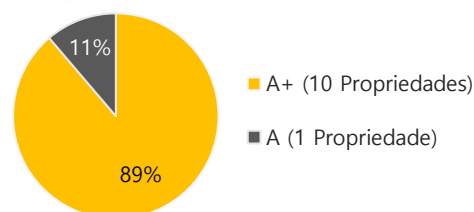
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	B2W	BRF	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	BRF Londrina	Bresco Itupeva	Bresco Canoas	Bresco Embu	Bresco Resende

+R\$ 154
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Física⁴

28%
de Contratos
Atípicos

4,8
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.

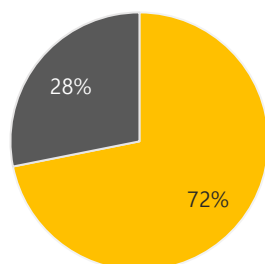
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância Financeira de 2,5%.

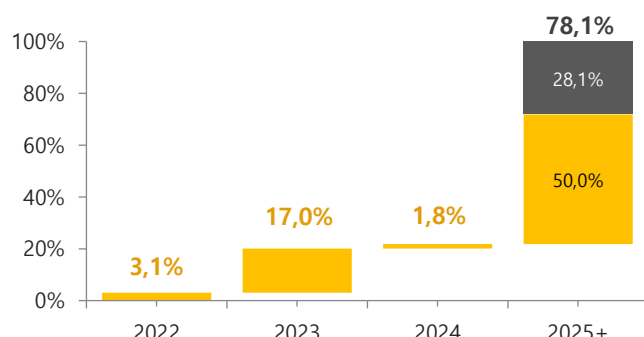
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

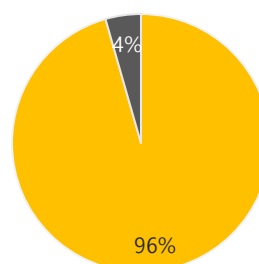


■ Típico ■ Atípico

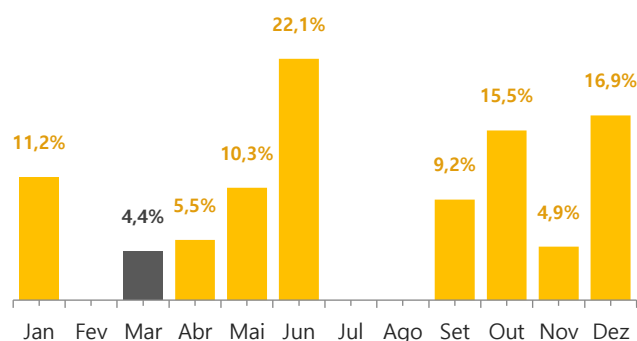


Revisional² 4,4% 13,3% 10,8% 27,8%

Índice e Mês de Reajuste¹

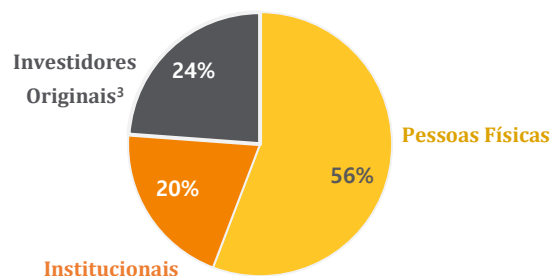


■ IPCA ■ IGPM



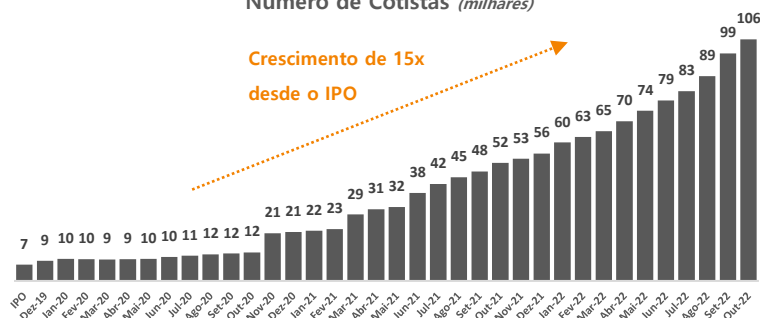
Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)

Crescimento de 15x 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



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.

Obras em Andamento

Benfeitorias Whirlpool São Paulo

Acompanhamento da Obra (3ª Fase) – Concluída



Registro Fotográfico

A Athié | Wohnrath concluiu a 3ª e última fase das obras de benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo. O escopo da última fase contemplou obras na cozinha industrial, área de café, estacionamento coberto, além de uma reestruturação do showroom. As obras da 3ª fase vincularam-se ao investimento total de R\$ 17 milhões, conforme fato relevante de novembro de 2021.



Imagens Ilustrativas do Projeto

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 ¹	Típico	Docas	163
Prazo Remanescente ¹	4,5 anos	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	9 meses	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	12,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



Bresco 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	Típico	Docas	5
Prazo Remanescente	4,4 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	6,0 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	4,5 anos	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	1,9 ano	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 ³	2 meses	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	2,9 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	10,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800

¹ Não considera 2.845 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Mais informações em <https://www.brescologística.com.br/>

² Em agosto de 2022 houve o segundo aditamento ao contrato de locação com a GHT, com a renovação por um período de mais 60 meses e valor de locação 12% acima do aluguel vigente (válido a partir de maio de 2023).

³ Conforme fato relevante divulgado em 06 de julho de 2022, a B2W formalizou o interesse em rescindir antecipadamente o contrato de locação (saída prevista em janeiro de 2023).

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	3,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada da Telha, 483

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.