

Bresco Logística FII

Setembro 2022

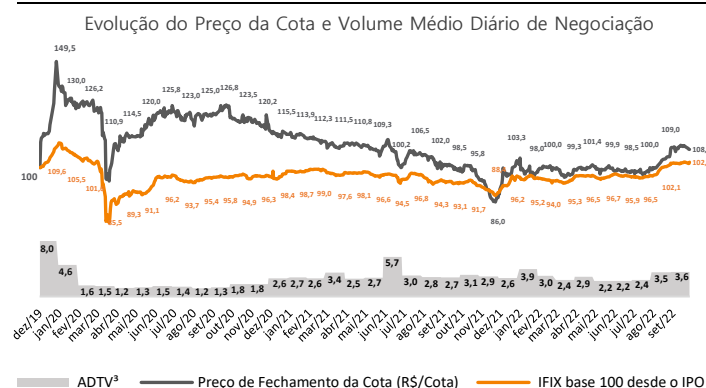


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$154 milhões, sendo 39% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,9 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)	Jul/22	Ago/22	Set/22	2022 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	12.915	12.620	12.897	111.025	100,0%
Receita Imobiliária	12.622	12.294	12.612	108.417	97,7%
Receita Financeira	293	326	284	2.608	2,3%
Total de Despesas	(1.703)	(1.826)	(1.964)	(16.823)	(15,2%)
Taxa de Gestão	(1.219)	(1.307)	(1.336)	(11.174)	(10,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(130)	(134)	(57)	(1.082)	(1,0%)
Taxa de Comercialização	-	-	(99)	(806)	(0,7%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(328)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(202)	(165)	(269)	(1.639)	(1,5%)
Despesas Gerais	(21)	(90)	(75)	(734)	(0,7%)
Despesas Financeiras	(131)	(130)	(129)	(1.060)	(1,0%)
Lucro Caixa	11.212	10.794	10.933	94.202	84,8%
Ajuste na Distribuição	(1.605)	(449)	(588)	(5.677)	(5,1%)
Rendimento Anunciado	9.606	10.345	10.345	88.525	79,7%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	85,7%	95,8%	94,6%	94,0%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
29,9% BRCO11 vs 2,6% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,7 milhões / dia
(Giro de 118,5% das cotas)

Base de Cotistas
+99,4 mil cotistas
(~14x desde o IPO)

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Jul/22	Ago/22	Set/22	2022 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,65	0,70	0,70	0,67
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	7,8%	7,7%	7,7%	7,4%
Rentabilidade Total	2,3%	9,7%	0,2%	11,5%
Rentabilidade IFIX	0,7%	5,8%	0,5%	6,6%

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 9,1 milhões.

³ Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

⁴ Conforme divulgado na CVM dia 29/09/2022

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.760MM
(R\$ 119,1/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.603MM
(R\$ 108,5/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 Custódia⁴:**
PL <= R\$1,0 bi, 0,05% a.a
PL > R\$1,0 bi, 0,03% a.a

Presença em Pregões (%):
100%

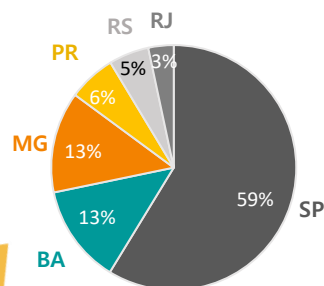
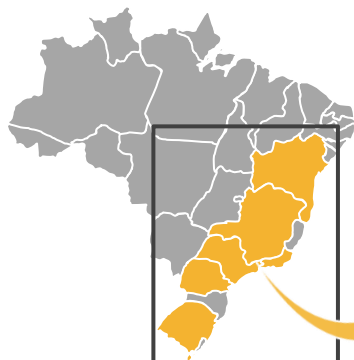
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

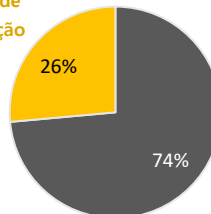
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

39%

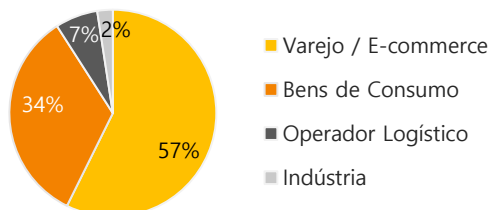
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

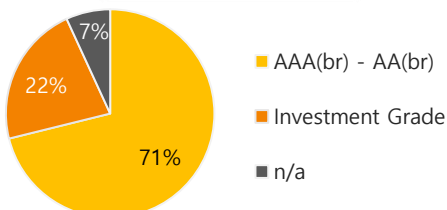


Composição da Receita²

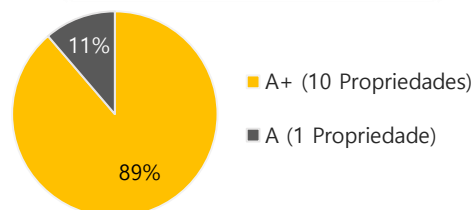
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	MRO	Outros
Por Cliente	28%	13%	12%	11%	6%	6%	6%	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\$ 154
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Física⁴

28%
de Contratos
Atípicos

4,9
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.

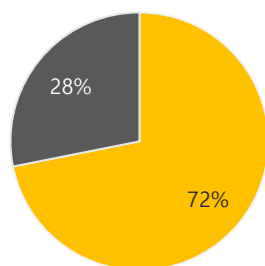
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Área Logística (não considera o prédio de escritório de Bresco Contagem). Vacância Financeira de 2,6%.

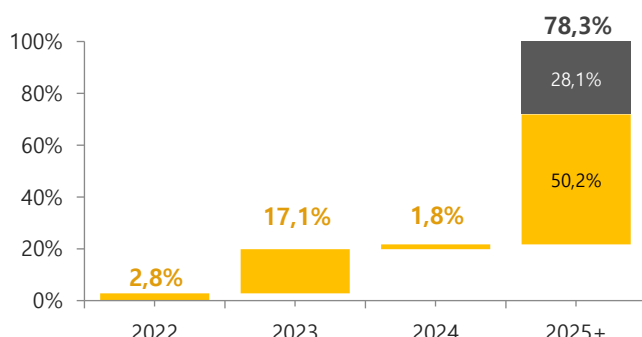
Perfil dos Contratos de Locação



Tipologia e Vencimento dos Contratos

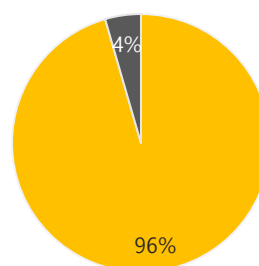


■ Típico ■ Atípico

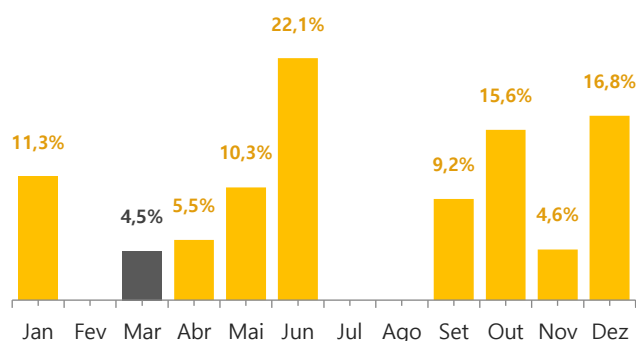


Revisional² 4,5% 13,4% 10,8% 27,8%

Índice e Mês de Reajuste¹

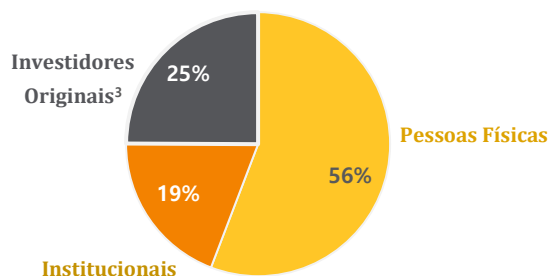


■ IPCA ■ IGPM



Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas (milhares)



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) – 95% 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

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	4,6 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	10 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	12,1 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	4,5 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	6,1 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	4,6 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	2,0 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 ³	3 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	3,0 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	10,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	R. Eugênia S. Rosário, 2800

¹ Não considera 3.380 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	3,5 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.