

APRESENTAÇÃO DE RESULTADO 3T22



Rescisão Antecipada

Bresco Resende - B2W

- ✓ Rescisão antecipada do Contrato de Locação pela B2W em jul/22.
- ✓ Condições da Rescisão Antecipada:
 - ✓ Aviso Prévio de 6 meses.
 - ✓ Multa rescisória adicional equivalente a 3,5 vezes o valor do aluguel vigente.
- ✓ Representatividade de locação:
 - ✓ 100% da ABL do Imóvel (25.488 m²).
 - ✓ 3,5% da receita mensal de locação do Fundo.



Atividade de Locação

Bresco Itupeva - WestRock

- ✓ Novo Contrato de Locação com a WestRock com início em set/22 e consequente término da locação com a Coopercarga em ago/22.
- ✓ Prazo de Locação: 84 meses.
- ✓ Vencimento: ago/29.
- ✓ Reajuste: IPCA.
- ✓ Período de Carência: 6 meses.
- ✓ Representatividade de locação (após carência):
 - ✓ 36,6% da ABL do Imóvel (14.212 m²).
 - ✓ 2,2% da receita mensal de locação do Fundo, ou R\$0,02 por cota do Fundo.



Obra em Andamento Whirlpool São Paulo

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.

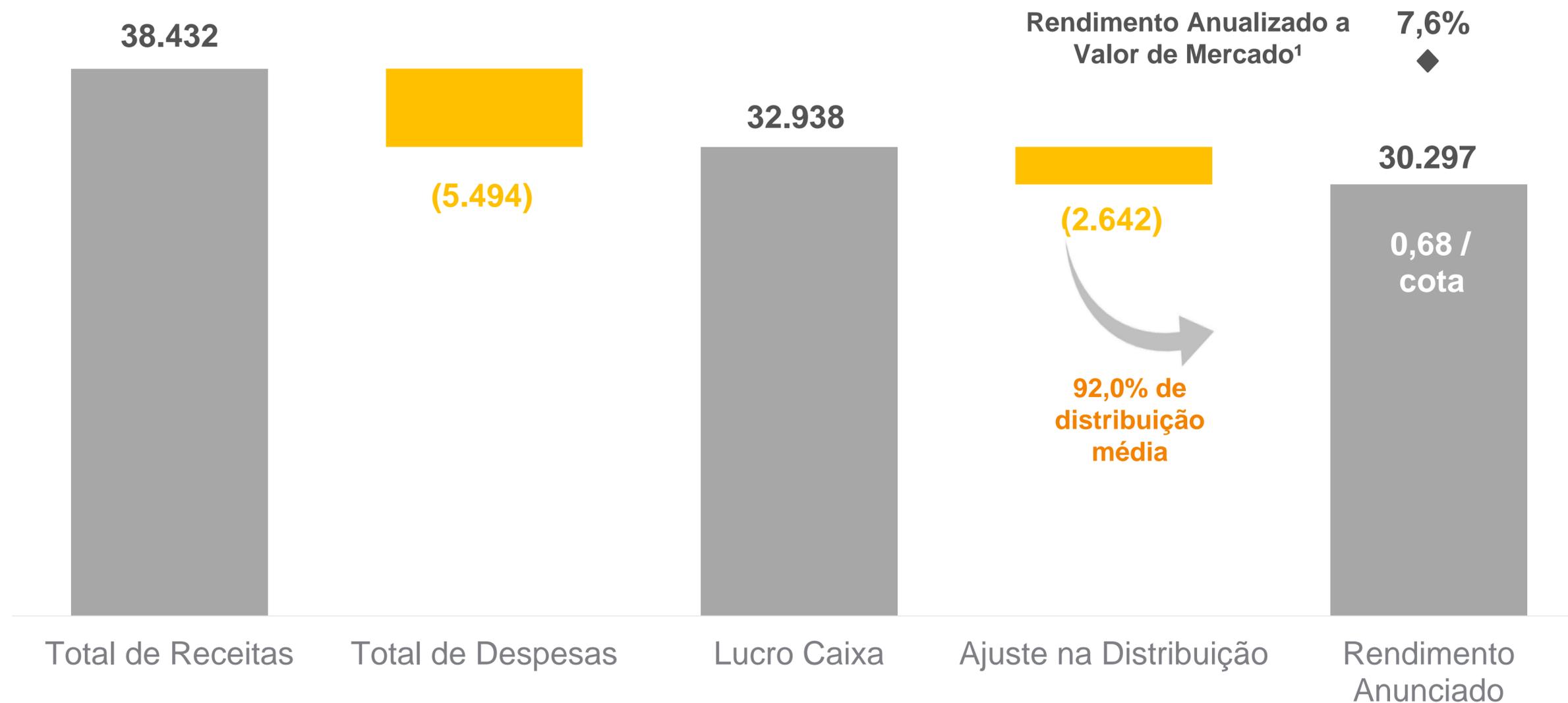
Status da Obra (3ª fase): 95,0% Concluída



Demonstração de Resultado

Critério Caixa

Conciliação do Resultado do 3T22 (R\$ milhares)



¹ Com base no fechamento da cota de 30/09/2022.

Demonstração de Resultado

Critério Caixa

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Jul/22	Ago/22	Set/22	3T22	% Receita	2022	% Receita
Total de Receitas	12.915	12.620	12.897	38.432	100%	111.025	100,0%
Receita Imobiliária	12.622	12.294	12.612	37.528	97,6%	108.417	97,7%
Receita Financeira	293	326	284	904	2,4%	2.608	2,3%
Total de Despesas	(1.703)	(1.826)	(1.964)	(5.494)	(14,3%)	(16.823)	(15,2%)
Taxa de Gestão	(1.219)	(1.307)	(1.336)	(3.863)	(10,1%)	(11.174)	(10,1%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(130)	(134)	(57)	(321)	(0,8%)	(1.082)	(1,0%)
Taxa de Comercialização	-	-	(99)	(99)	(0,3%)	(806)	(0,7%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-	(328)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(202)	(165)	(269)	(635)	(1,7%)	(1.639)	(1,5%)
Despesas Gerais	(21)	(90)	(75)	(186)	(0,5%)	(734)	(0,7%)
Despesas Financeiras	(131)	(130)	(129)	(390)	(1,0%)	(1.060)	(1,0%)
Lucro Caixa	11.212	10.794	10.933	32.938	85,7%	94.202	84,8%
Ajuste na Distribuição	(1605)	(449)	(588)	(2.642)	(6,9%)	(5.677)	(5,1%)
Rendimento Anunciado²	9.606	10.345	10.345	30.297	78,8%	88.525	79,7%
% do Lucro Caixa Distribuído	85,7%	95,8%	94,6%	92,0%	-	94,0%	-

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Equivalente a um rendimento médio por cota de R\$0,68 no 3T22.

Posição de Caixa

3T22

Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)

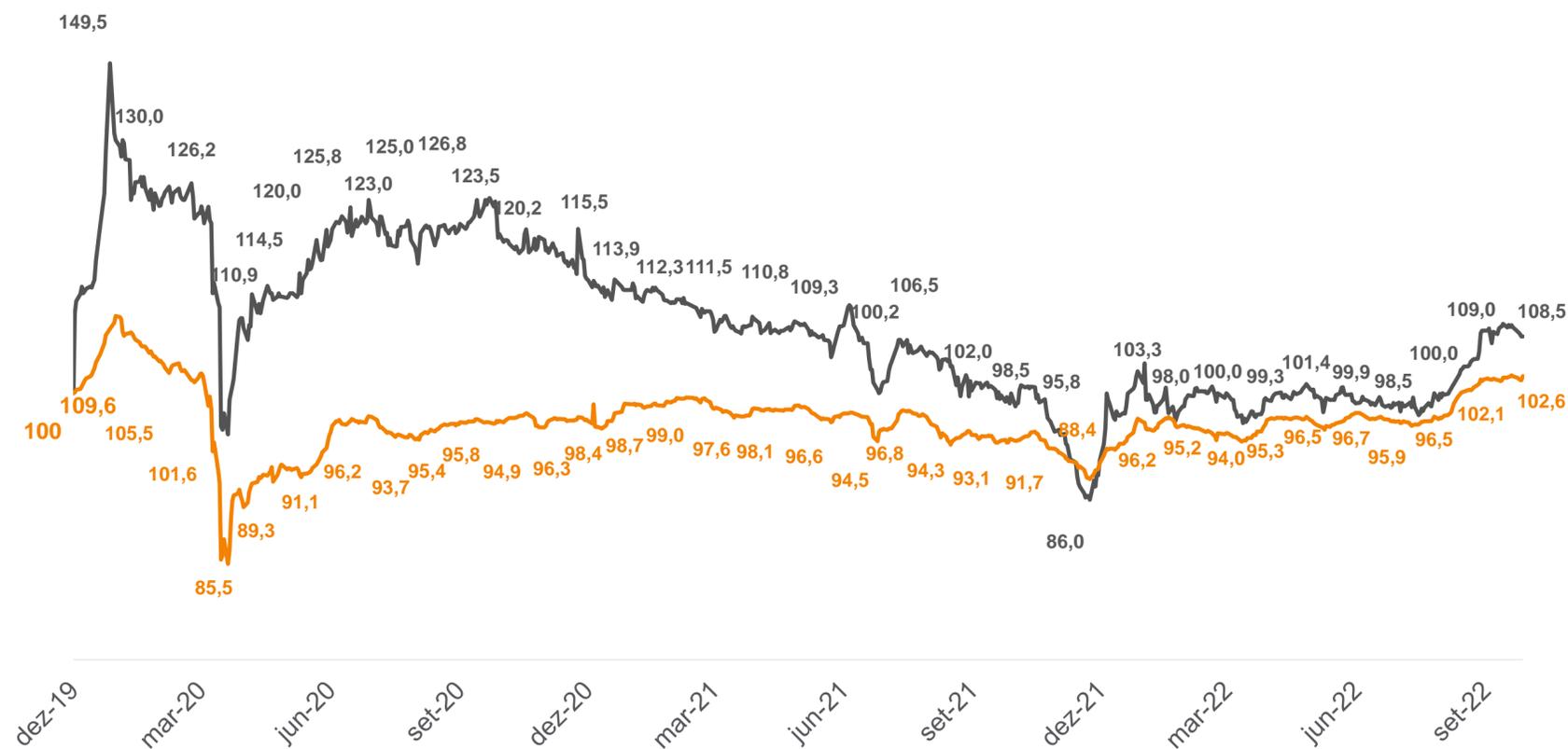


¹ Líquido de Fees.

² Rendimentos anunciados em setembro de 2022 de R\$10.345.146,70 pagos em outubro de 2022.

Rentabilidade

3T22



— Preço Fechamento da Cota (BRCO11)

— IFIX base 100 desde IPO

R\$ milhões	Jul/22	Ago/22	Set/22
Patrimônio Líquido	1.759	1.759	1.760
Valor Patrimonial / Cota	119,0	119,0	119,1
Valor Mercado	1.478	1.611	1.603
Valor Mercado / Cota	100,0	109,0	108,5
Rendimento Anunciado / Cota	0,65	0,70	0,70
Rendimento Anual. @ Mercado	7,8%	7,7%	7,7%

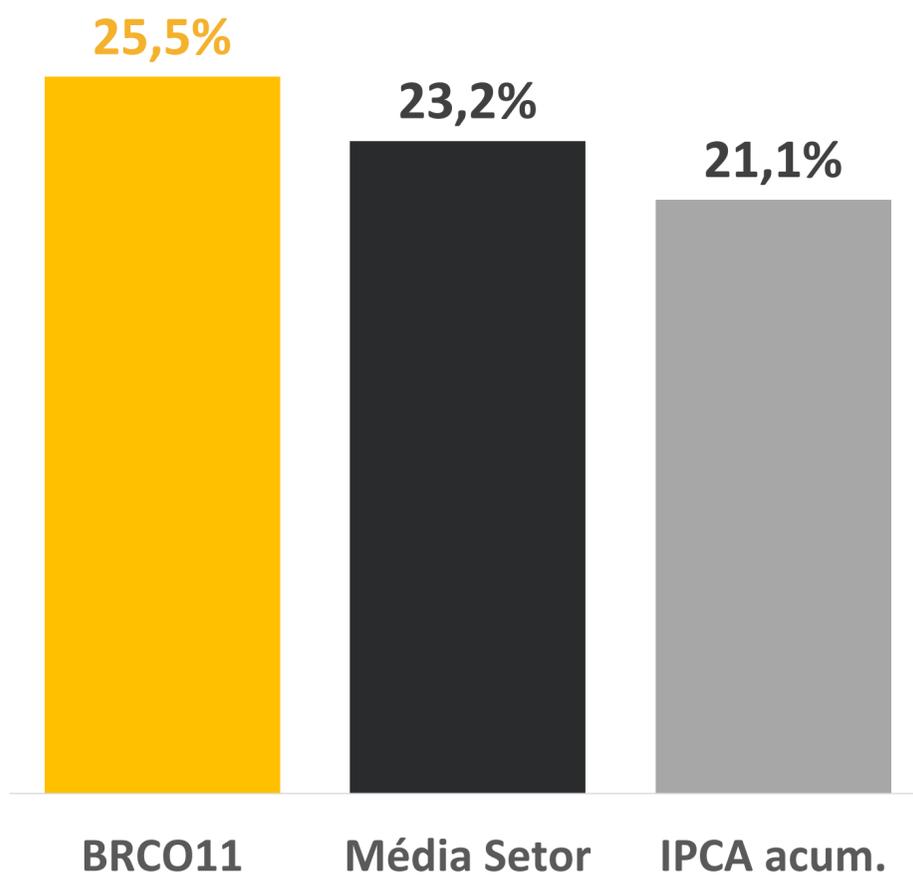
Rentabilidade	3T22	2022	Desde o IPO
BRCO11¹	+12,4%	+11,5%	+29,9%
IFIX	+7,0%	+6,6%	+2,6%

¹ Valor da Cota Ajustado por Rendimento Distribuído.
Nota: R\$ Milhares.

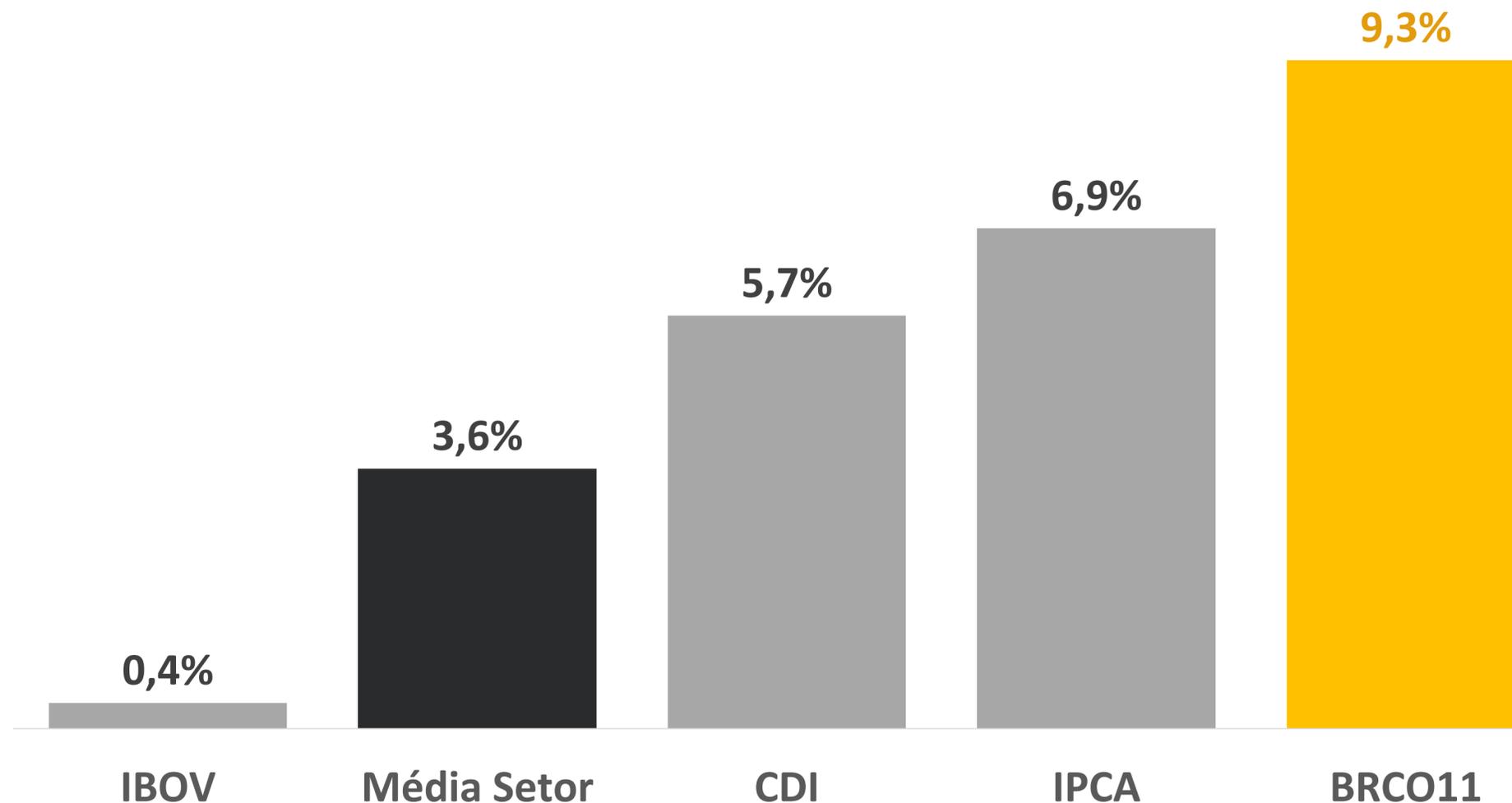
Rentabilidade

Desde a data do IPO do Bresco Logística até Set/22

VARIAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DESDE O IPO



RENTABILIDADE TOTAL ANUALIZADA



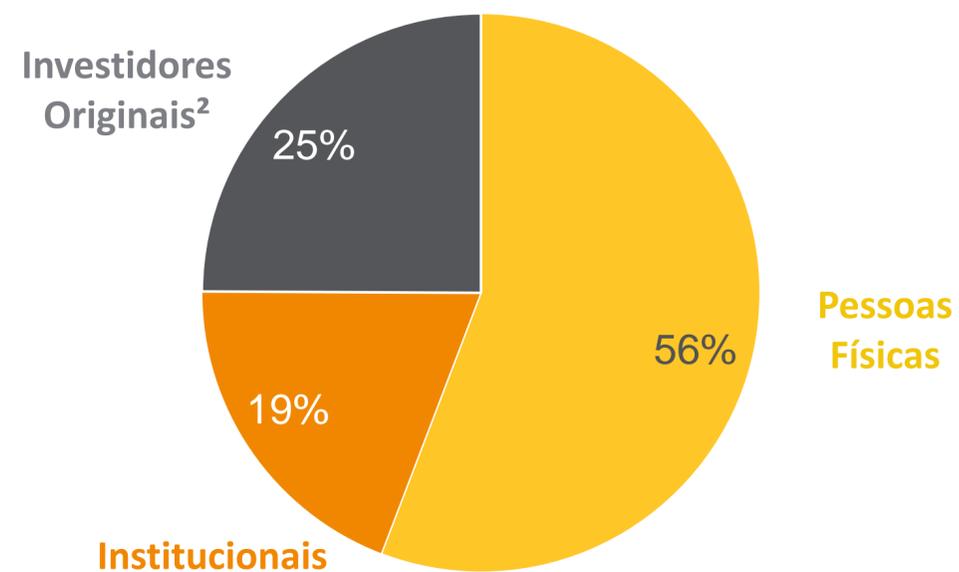
Nota: Rentabilidade do cotista ao entrar na data do IPO do BRCO11 nos fundos em análise (não considera a participação em posteriores Follow Ons)
Média Setor considera apenas FIIs do segmento Logístico com valor de mercado acima de R\$ 1Bi

Liquidez

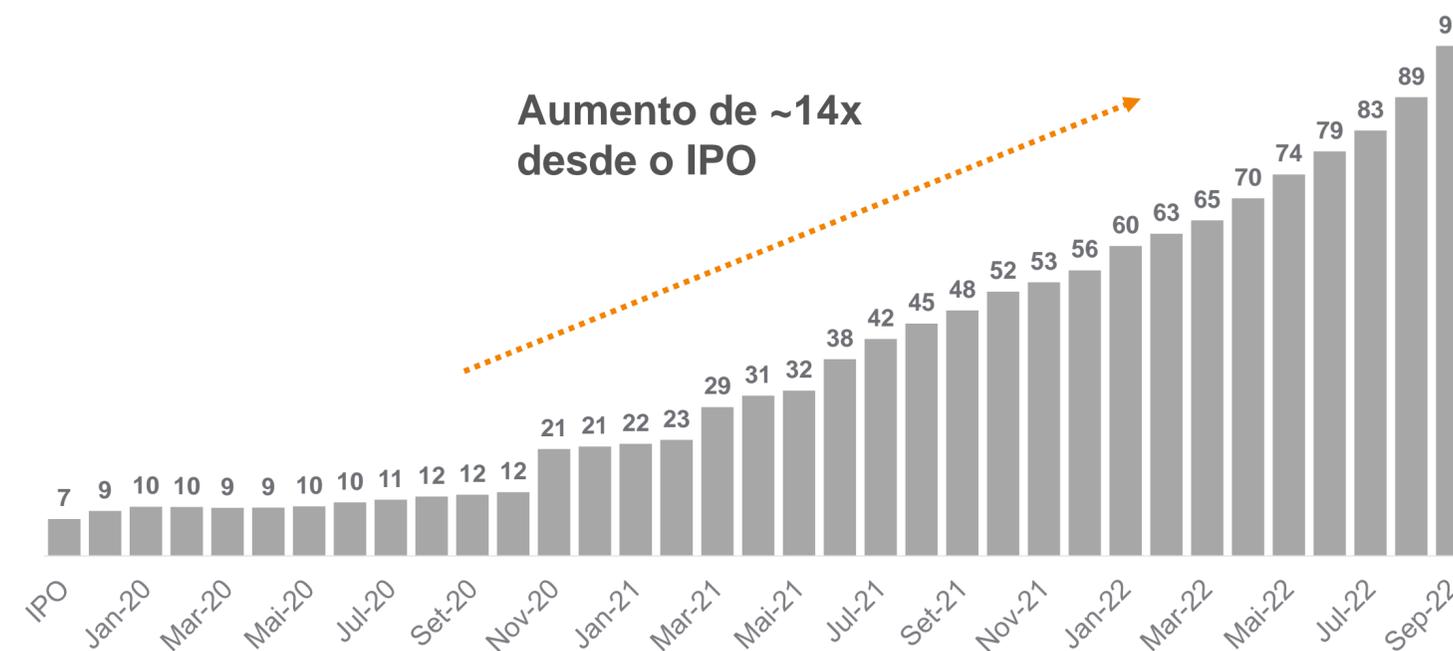
3T22

	Jul/22	Ago/22	Set/22	3T22	2022	Follow On	IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ MM)	2,4	3,5	3,6	3,1	2,9	3,0	2,7
Giro (% de cotas ¹)	3,4%	5,2%	4,7%	13,3%	36,6%	89,7%	118,5%

PERFIL DO INVESTIDOR



NÚMERO DE COTISTAS³



¹ Número de Cotas: 14.778.781.

² Participação dos investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

³ Número de Cotistas em milhares.

Destques Operacionais

3T22

11

Propriedades

~446

Mil m² de ABL

~6%

Potencial de Expansão

0%

Vacância Física¹

+R\$ 154 Milhões

de Receita Estabilizada

~7,7%

Rendimento Anualizado²

39%

da Receita na
cidade de São Paulo

~28%

de Contratos
Atípicos

~4,9

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

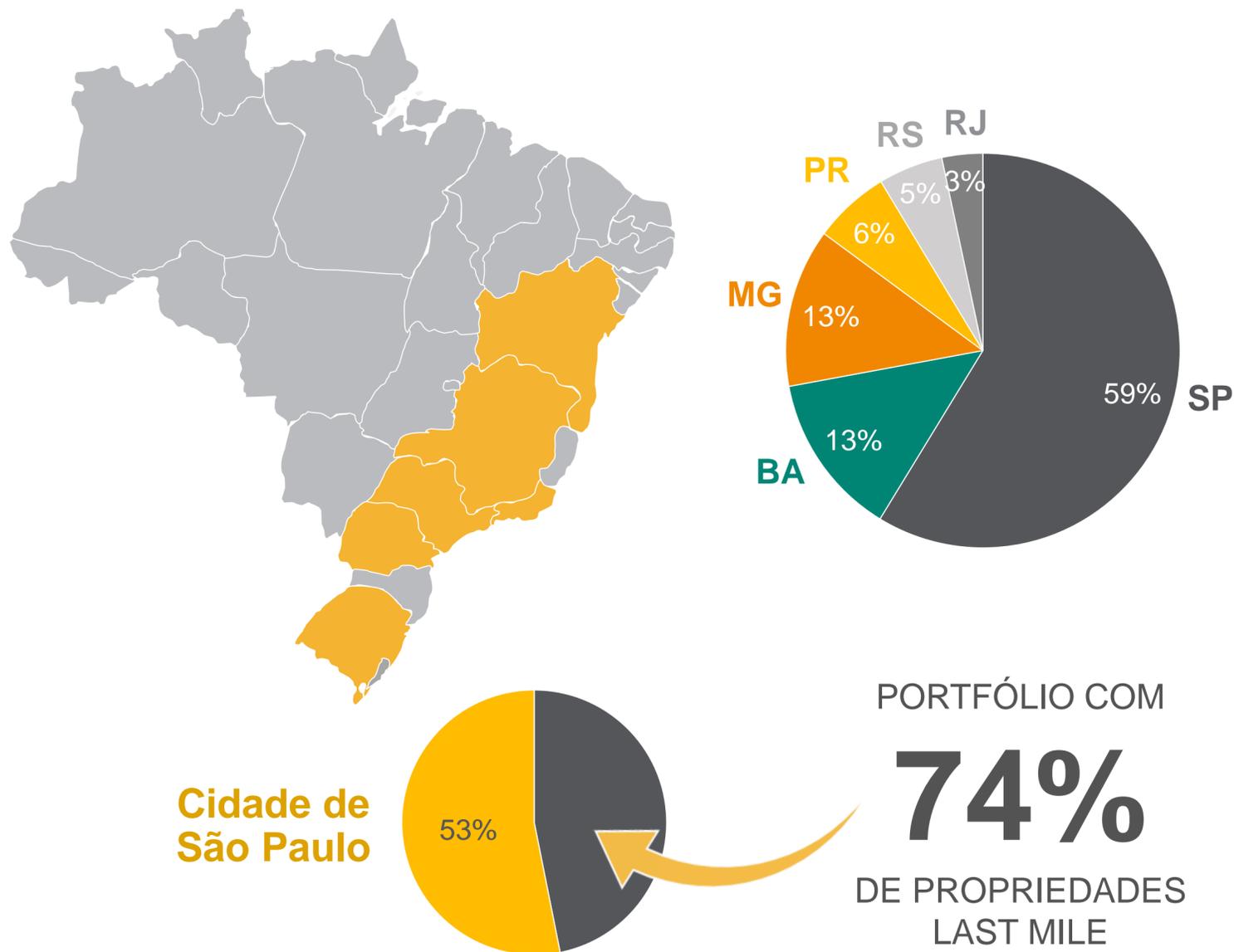
Nota: Dados em 30/09/2022.

¹ Vacância Financeira de 2,6%.

² Rendimento Anualizado anunciado em set/22 com base no fechamento da cota de 30/09/2022.

Portfólio Atual

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



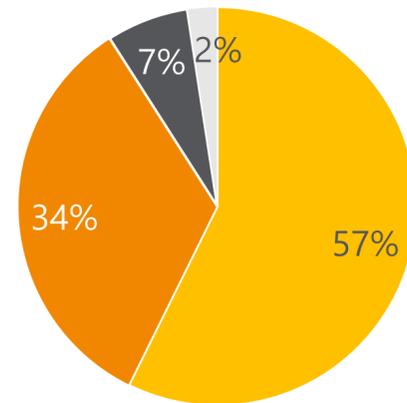
CARTEIRA DE CLIENTES



¹ Propriedades posicionadas estrategicamente para o último processo na etapa de entrega de uma encomenda ao consumidor final.

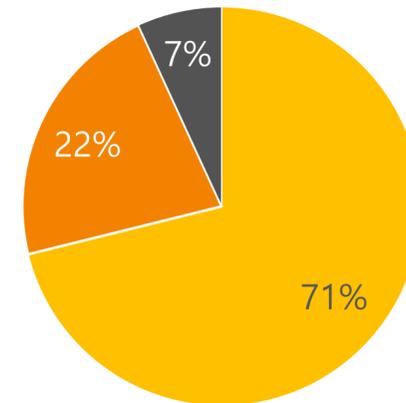
Composição da Receita de Locação

SETOR DOS INQUILINOS



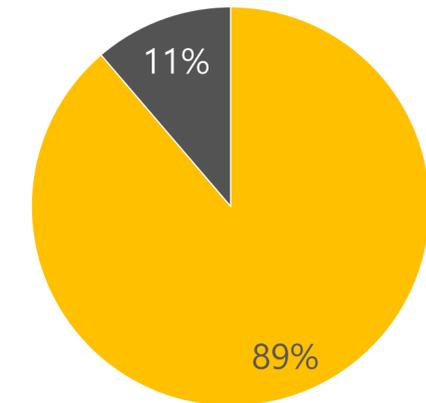
■ E-commerce/Varejo ■ Bens de Consumo
■ Operador Logístico ■ Indústria

RISCO DE CRÉDITO DOS INQUILINOS



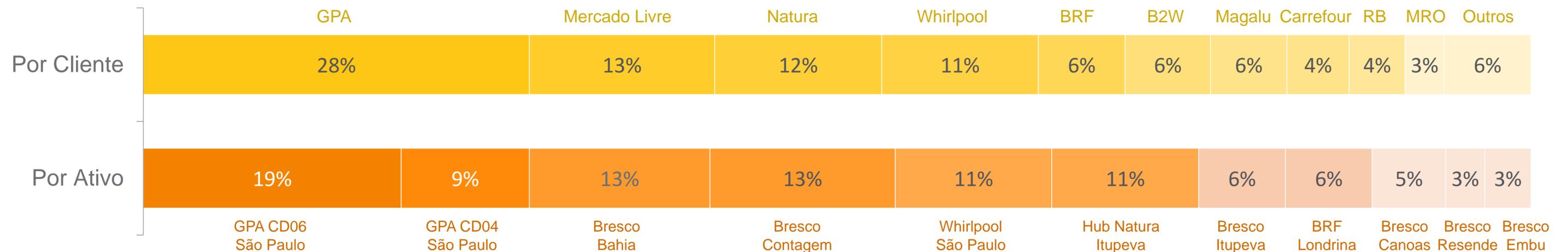
■ AAA(br) - AA(br) ■ Investment Grade ■ n/a

CLASSIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES



■ A+ (10 Propriedades) ■ A (1 Propriedade)

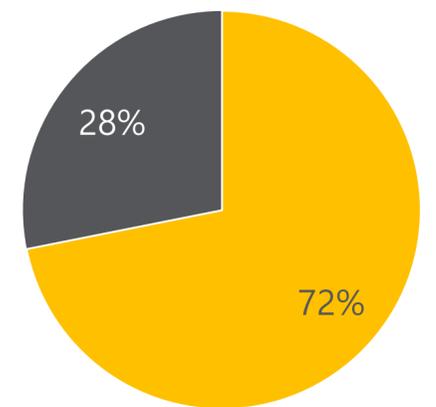
COMPOSIÇÃO DA RECEITA¹



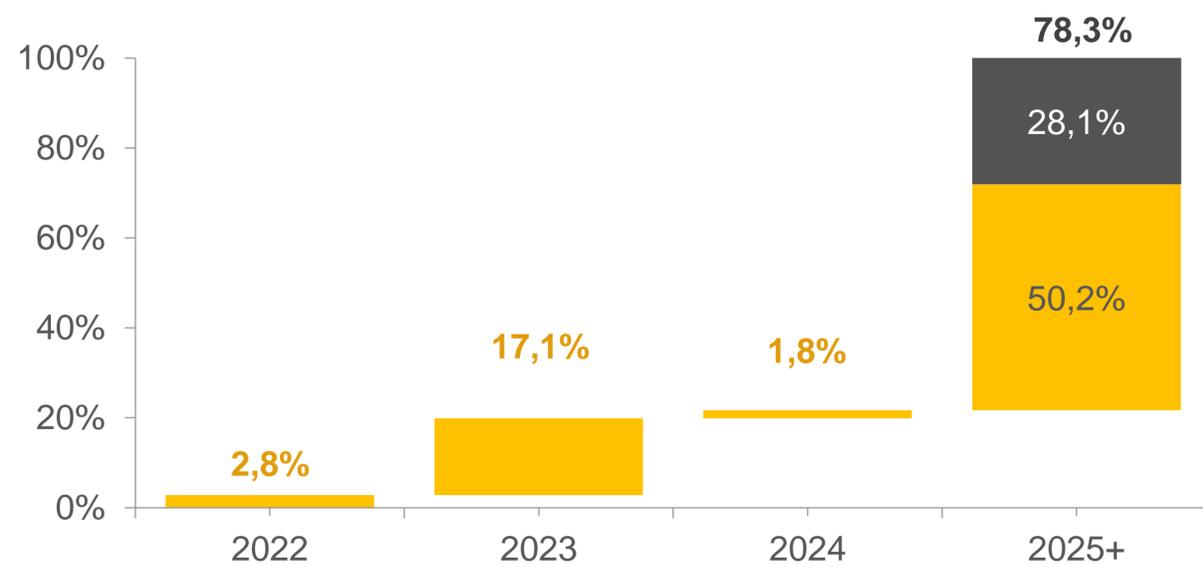
¹ % Em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

Perfil dos Contratos de Locação

TIPOLOGIA E VENCIMENTO DOS CONTRATOS

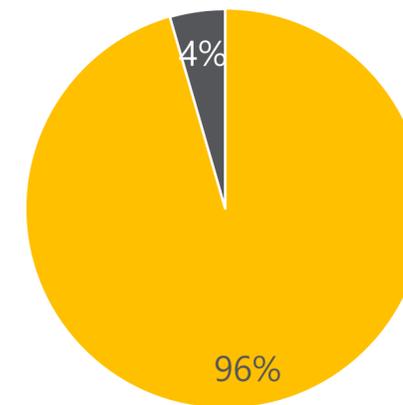


■ Típico ■ Atípico

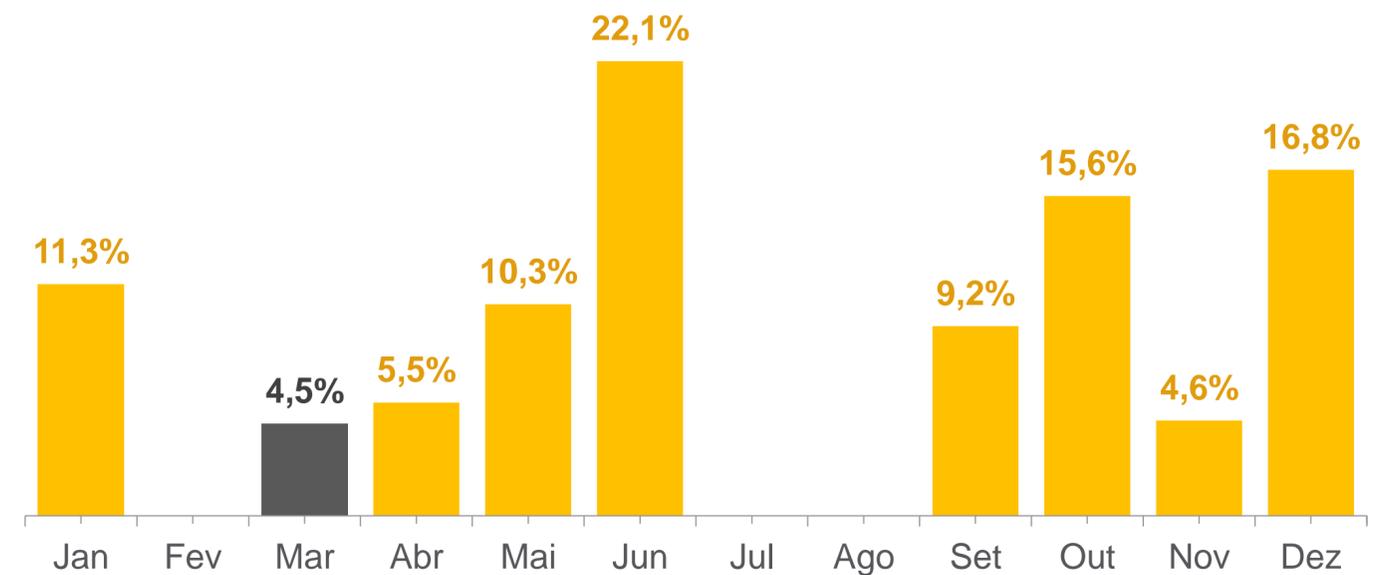


Revisional² 4,5% 13,4% 10,8% 27,8%

ÍNDICE E MÊS DE REAJUSTE¹



■ IPCA ■ IGPM



¹ Critério caixa.

² Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

Principais Parâmetros de Avaliação

LOCALIZAÇÃO

ACESSO E PROXIMIDADE COM
GRANDES CENTROS DE
CONSUMO

INQUILINOS

QUALIDADE DE CRÉDITO
E SETOR DE ATUAÇÃO

PADRÃO CONSTRUTIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
E EFICIÊNCIA OPERACIONAL

PERFIL DOS CONTRATOS

TIPOLOGIA DOS CONTRATOS
E PRAZO DE VENCIMENTO

VALOR DE LOCAÇÃO

OPORTUNIDADE DE VALORIZAÇÃO
AO LONGO DO CICLO IMOBILIÁRIO

POTENCIAL DE EXPANSÃO

RENTABILIDADE
MARGINAL ATRATIVA

GESTÃO

EQUIPE DEDICADA COM TRACK
RECORD DE SUCESSO NO SETOR

DIVIDEND YIELD

CURTO E LONGO PRAZO

Contatos



RAFAEL S. DA FONSECA

**CFO &
RELAÇÕES COM
INVESTIDORES**

rafaelf@bresco.com.br

+55 11 4058-4588



FELIPE SANGALLI

**RELAÇÕES COM INVESTIDORES
& PLANEJAMENTO
ESTRATÉGICO**

felipew@bresco.com.br

+55 11 4058-4598



Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda de quotas do fundo, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento ou sugestão de estratégias de investimento. Foi preparado com base em informações públicas, dados internos, que não necessariamente foram auditados, e outras fontes externas e possui caráter exclusivamente informativo. As informações se referem às datas mencionadas. A Bresco Gestão e Consultoria Ltda. não garante a veracidade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos atuais e passados, os quais podem variar significativamente no futuro. Rentabilidade realizada em períodos anteriores não garante resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento Imobiliário não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Leia atentamente o Regulamento antes de investir, em especial a seção “Fatores de Risco”. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da Bresco Gestão e Consultoria Ltda.

Bresco Logística FII – Apresentação de Resultado 3T22 (Data-base: 30/09/2022)

Informações do Fundo

CNPJ

20.748.515/0001-81

ISIN

BRBRCOCTF007

Código B3

BRCO11

Número de Cotas

14.778.781

Gestor

Bresco Gestão

Taxa de Gestão

1,0% a.a

Taxa de Performance

20% da distribuição bruta que exceder
6,00% sobre o valor das emissões
atualizados por IPCA

Formador de Mercado

XP Investimentos

**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





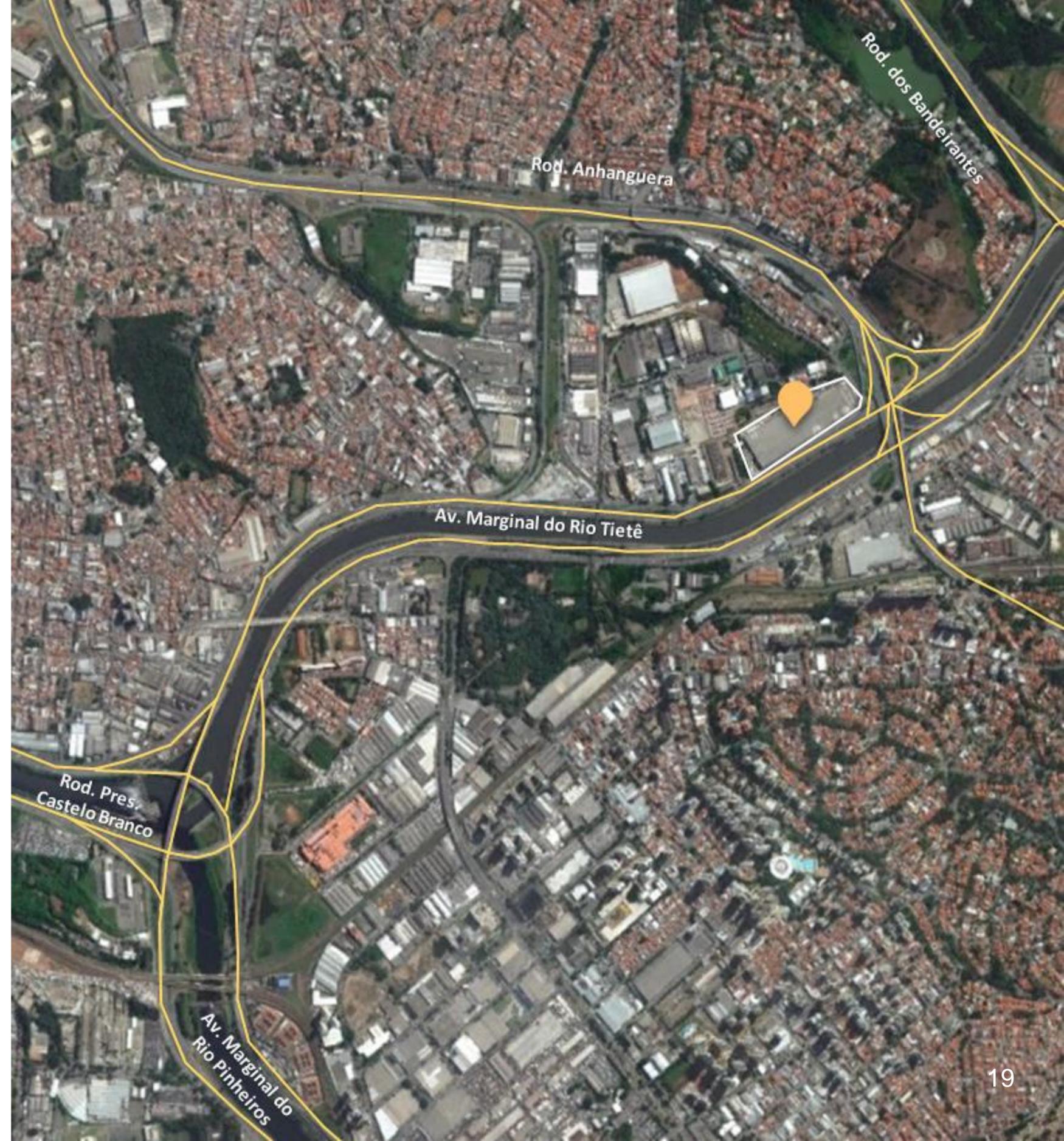
GPA CD06 São Paulo
Centro de Distribuição
São Paulo - SP
53.765 m²

GPA CD06 São Paulo

Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- ✓ 250 m da Rod. Anhanguera
- ✓ 3,4 km da Rod. Dos Bandeirantes
- ✓ 3,8 km da Rod. Castelo Branco
- ✓ 12 km do Rodoanel Mario Covas
- ✓ 16 km do Centro de São Paulo



GPA CD06 São Paulo

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 58,8 mil m²
- ✓ ABL: 53,8 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: dez/16
- ✓ Prazo da Locação: 10 anos e 4 meses
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Utilizado para operações “Last-mile”
- ✓ Pé direito: 12,5 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ Área Refrigerada: 3.572 m²
- ✓ 163 Docas - Previsão para *Cross Docking*
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser

¹ Contrato de Locação passou a ser Típico em mai/22, conforme Fato Relevante divulgado em 24 de fevereiro de 2022.





GPA CD04 São Paulo
Centro de Distribuição
São Paulo - SP
35.510 m²

GPA CD04 São Paulo

Localização

Estrada Turística do Jaraguá, km 50 (acesso pela Rod. Anhanguera)

- ✓ 4 km da Marginal Tietê
- ✓ 4 km da Rodovia Castelo Branco
- ✓ 7 km da Marginal Pinheiros
- ✓ 7 km da Rodoanel Mario Covas
- ✓ 20 km do Centro de São Paulo



GPA CD04 São Paulo

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 100,0 mil m²
- ✓ ABL: 35,5 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: jul/18
- ✓ Prazo da Locação: 5 anos
- ✓ Tipo de Contrato: 3 anos de Atípico e 2 anos de Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Utilizado para operações “Last-mile”
- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ Previsão para *Cross-docking*
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





Whirlpool São Paulo
Centro de Distribuição
São Paulo - SP
50.952 m²

Whirlpool São Paulo

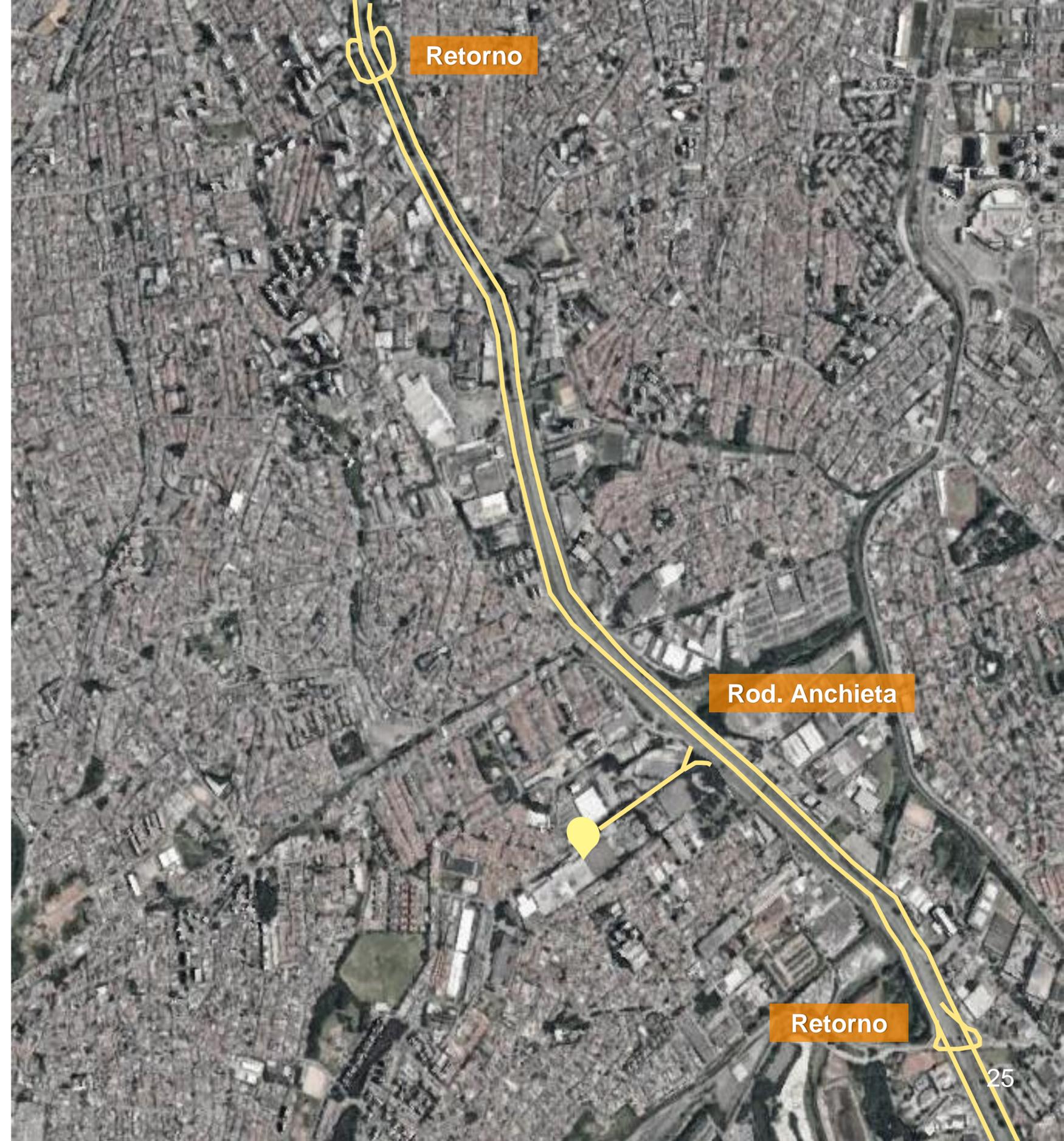
Localização

Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737
(acesso pela Rod. Anchieta)

- ✓ Entre 2 retornos: 1,5 km / 2,8 km
- ✓ 16 km da Rodoanel
- ✓ 16 km de São Paulo



Fonte: Google Maps



Whirlpool São Paulo

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 61,0 mil m²
- ✓ ABL: 51,0 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: dez/17
- ✓ Prazo da Locação: 16 anos e 10 meses
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- ✓ Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- ✓ Pé direito: 8 m e 10 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ 20 Docas
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Embu
Centro de Distribuição
Embu das Artes - SP
7.476 m²

Bresco Embu

Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135

(acesso pela Rod. Regis Bittencourt)

- ✓ Entre 3 retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- ✓ 1 km da Rodoanel
- ✓ 27 km de São Paulo



Bresco Embu

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 31,2 mil m²
- ✓ ABL¹: 7,5 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: abr/22
- ✓ Prazo da Locação: 5 anos
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ 5 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria Individual
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Potencial de Expansão

¹ 7.476,58 m² de área de galpão e 10.605,17 m² de área de pátio.





Hub Natura Itupeva
Centro de Distribuição
Itupeva - SP
34.845 m²

Hub Natura Itupeva

Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1936

- ✓ Próximo ao Retorno: 1 km
- ✓ 52 km do Centro de Campinas
- ✓ 77 km de São Paulo



Hub Natura Itupeva

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 142,3 mil m²
- ✓ ABL: 34,8 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: nov/13
- ✓ Prazo da Locação: 15 anos
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- ✓ LEED Silver
- ✓ Pé direito: 13 m e 19 m
- ✓ Capacidade do piso: 8 ton/m²
- ✓ 15 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Itupeva
Centro de Distribuição
Itupeva - SP
38.965 m²

Bresco Itupeva

Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606

- ✓ Próximo ao Retorno: 1 km
- ✓ 52 km do Centro de Campinas
- ✓ 77 km de São Paulo



Bresco Itupeva

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 75,0 mil m²
- ✓ ABL: 39,0 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Término da Locação Reckitt Benckiser: dez/25
- ✓ Término da Locação WestRock: set/29
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ 40 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria compartilhada
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Contagem
Centro de Distribuição
Contagem - MG
72.941 m²

Bresco Contagem

Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1.651

- ✓ 43 km do Aerop. Internacional Tancredo Neves
- ✓ 3 km do Retorno
- ✓ 27 km de Betim
- ✓ 19 km de Belo Horizonte
- ✓ 272 km de Juiz de Fora



Bresco Contagem

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 168,9 mil m²
- ✓ ABL: 72,9 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%¹
- ✓ Término da Locação Magalu: abr/26
- ✓ Término da Locação GHT: mai/23
- ✓ Término da Locação B2W: set/22
- ✓ Término da Locação Carrefour: dez/23
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ 84 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria compartilhada
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Resende
Centro de Distribuição
Resende - RJ
25.488 m²

Bresco Resende

Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116), km 298

- ✓ 1 km do Retorno
- ✓ 158 km do Rio de Janeiro
- ✓ 278 km de São Paulo



Bresco Resende

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Resende-RJ)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 50,0 mil m²
- ✓ ABL: 25,5 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: mai/21
- ✓ Prazo da Locação: 3 anos¹
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 5 ton/m²
- ✓ 48 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser



¹ B2W rescindiu o contrato antecipadamente em jul/22, conforme fato relevante publicado em 06 de julho de 2022.



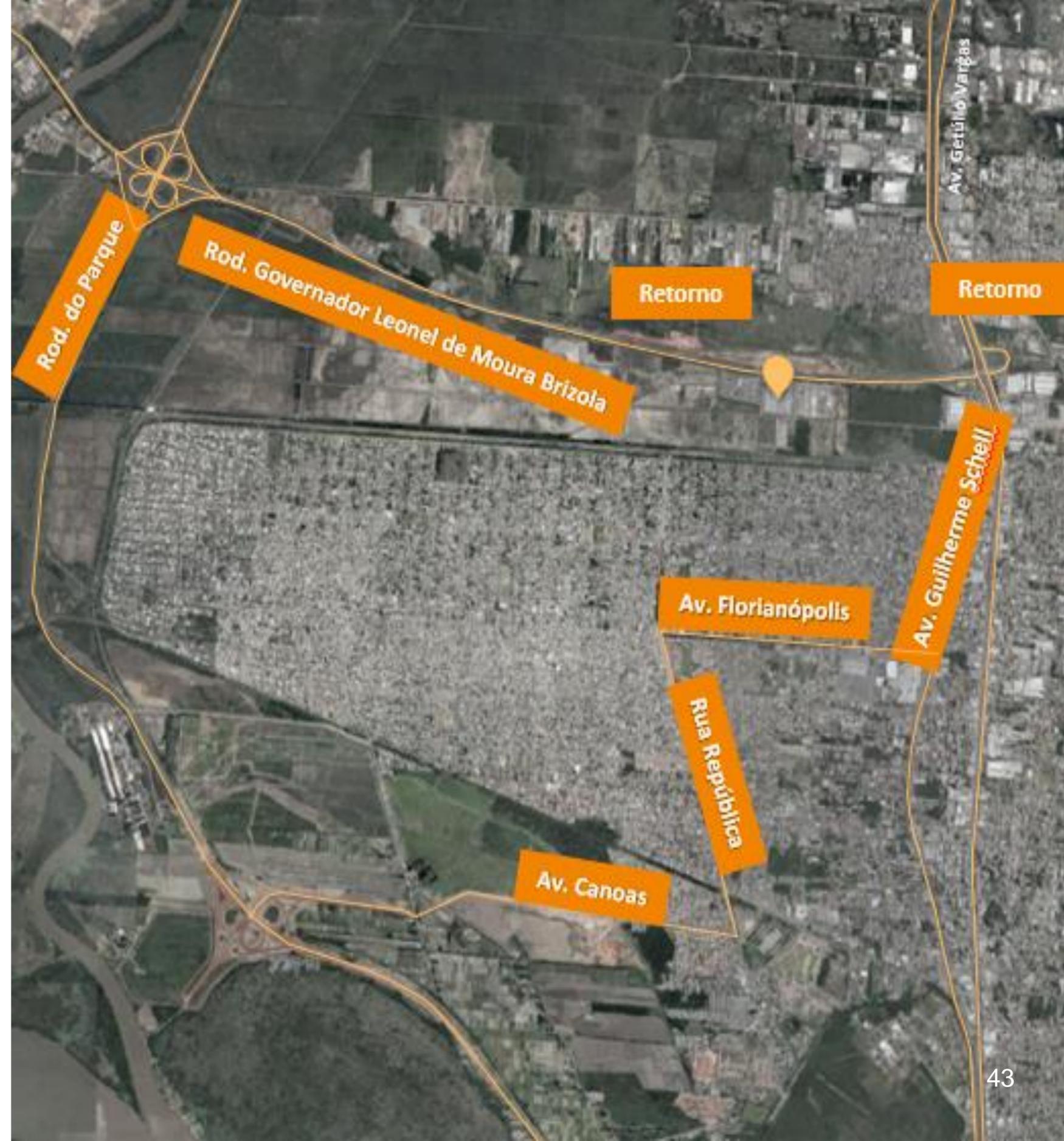
Bresco Canoas
Centro de Distribuição
Canoas - RS
33.296 m²

Bresco Canoas

Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- ✓ Entre 2 retornos: 0,7 km / 1,3 km
- ✓ 20 km de Porto Alegre



Bresco Canoas

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Canoas-RS)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 51,4 mil m²
- ✓ ABL: 33,3 mil m²
- ✓ Ocupação¹: 100%
- ✓ Término da Locação FM Logistic: abr/26
- ✓ Término da Locação Natura: abr/26
- ✓ Término da Locação TW Transportes: out/24
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 13 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ 60 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Previsão para *cross-docking*





BRF Londrina
Centro de Distribuição
Londrina - PR
23.173 m²

BRF Londrina

Localização

Avenida Saul Elkind (sem número)

- ✓ Entre 2 retornos: 0,4 km / 2,5 km
- ✓ 12 km do Aerop. de Londrina
- ✓ 424 km de Curitiba
- ✓ 527 km de São Paulo



Fonte: Google Maps



BRF Londrina

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição Refrigerado (Londrina-PR)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 101,6 mil m²
- ✓ ABL: 23,2 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: nov/19
- ✓ Prazo de Locação: 13 anos
- ✓ Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito: 12,8 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ 29 Docas
- ✓ Modulável
- ✓ Portaria individual
- ✓ Piso nivelado a laser





Bresco Bahia
Centro de Distribuição
Lauro de Freitas - BA
58.715 m²

Bresco Bahia

Localização

Rod. BA-535, km 23

- ✓ 2 km da Rodovia BA-526
- ✓ 5.5 km da Rodovia BA-324
- ✓ 13 km do Aeroporto SSA
- ✓ 16 km do Porto de Aratu
- ✓ 23 km de Salvador



Bresco Bahia

Características do Imóvel

- ✓ Centro de Distribuição (Lauro de Freitas - BA)
- ✓ Participação do Fundo: 100%
- ✓ Terreno: 226,5 mil m²
- ✓ ABL: 58,7 mil m²
- ✓ Ocupação: 100%
- ✓ Início da Locação: abr/21
- ✓ Prazo da Locação: 5 anos e 7 meses
- ✓ Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- ✓ LEED Silver
- ✓ Pé direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 ton/m²
- ✓ Modulável
- ✓ Piso nivelado a laser
- ✓ Usina de Energia Solar





Bresco
Relações Bem Construídas