

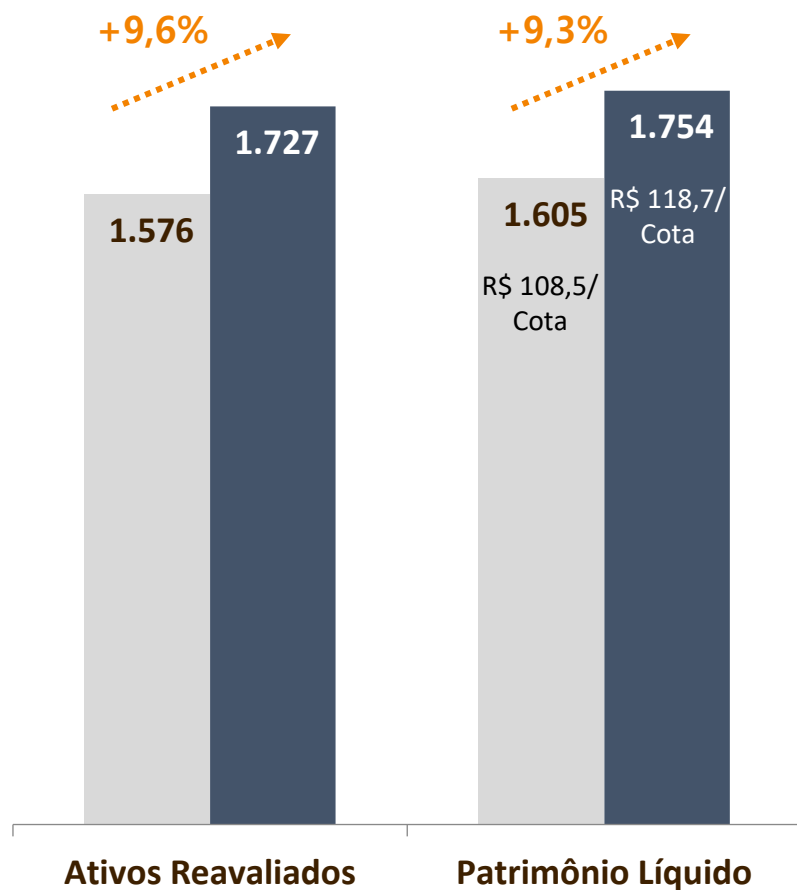


BRESCO
LOGÍSTICA FII

**APRESENTAÇÃO DE RESULTADO
4T21**

Reavaliação dos Ativos 2021

Comunicado ao Mercado

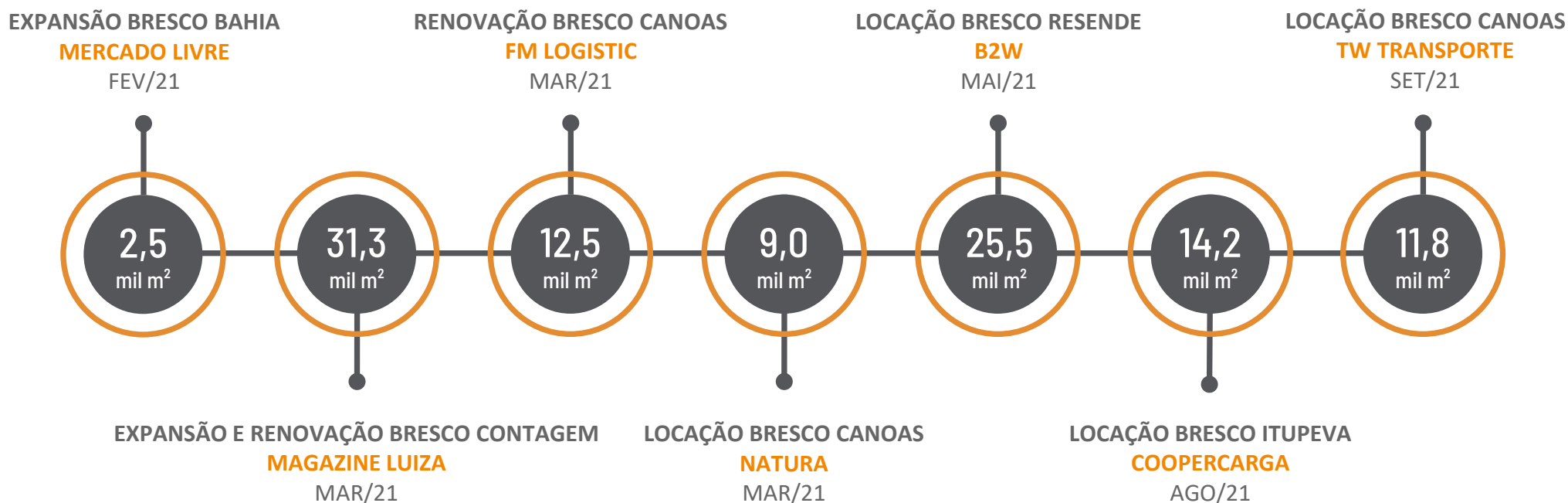


- ✓ Reavaliação a valor justo por um valor 9,6% superior ao valor contábil do portfólio.
- ✓ Variação positiva de 9,3% no valor patrimonial da cota do Fundo de 30/11/2021 em relação ao valor de fechamento de 31/10/2021.
- ✓ Reavaliação realizada pela empresa Cushman & Wakefield Serviços Gerais LTDA.

Atividade de Locação

2021

- ✓ Novas Locações e Renovações Totalizaram **106,8 mil m²**
- ✓ Redução da Vacância Física¹ do Portfólio para **0%**
- ✓ Incremento da Distribuição de Rendimentos² em **14,5%**



¹ Área Logística. Vacância Financeira de 0,0%.

² De R\$ 0,55/cota para R\$ 0,63/cota.

Benfeitorias Whirlpool São Paulo

Obra em Andamento

- Retrofit e Masterplan do Imóvel
 - ✓ Portarias
 - ✓ Vestiários
 - ✓ Recepção
 - ✓ Escritório
 - ✓ Restaurante
 - ✓ Área de Lazer
 - ✓ Boulevard
 - ✓ Berçário
- Adequações Civas e Instalações Gerais
- Recuperação Estrutural
- Troca do Sistema de Iluminação do Imóvel - Substituição por luminárias LED
- Previsão de entrega das Obras em Mai/22
- Investimento de **~R\$ 43 milhões¹**
- Cap Rate: **11,0%**
- Receita de locação por cota: aproximadamente R\$ 0,03



¹ Conforme fatos relevantes publicados nos dias 04 de dezembro de 2020, 11 de junho de 2021 e 24 de novembro de 2021



Benfeitorias Whirlpool São Paulo

Projeto Ilustrativo



Benfeitorias Bresco Canoas

Obras em Andamento

FM > LOGISTIC



TW TRANSPORTES
APROXIMANDO MERCADOS



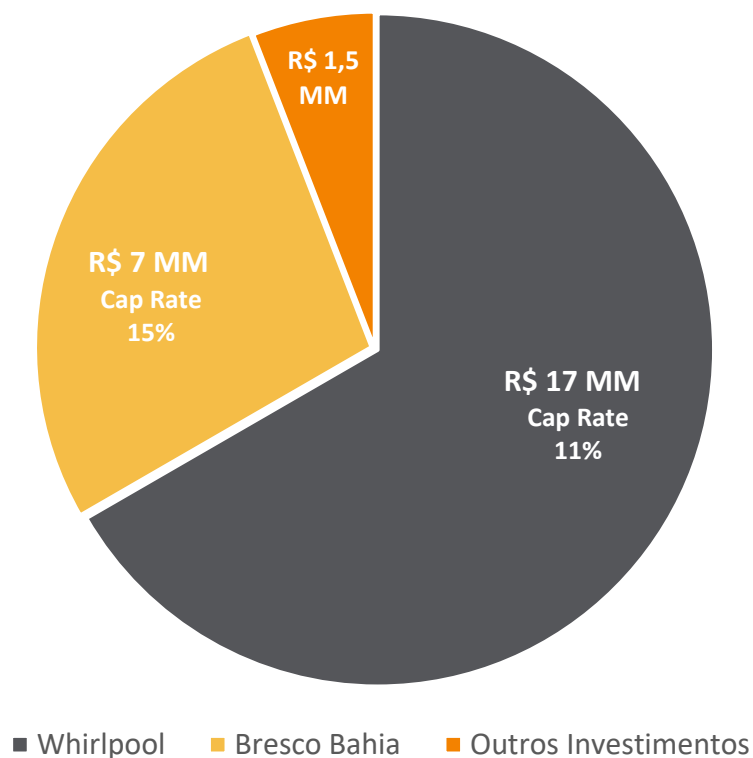
Cessão de Direitos Creditórios

Evento Subsequente

Termos e Condições

Volume Total	R\$ 25.500.000,00
Remuneração	IPCA + 6,50% ao ano
Início da Cessão	Fevereiro de 2022
Prazo da Cessão	130 meses
Término da Cessão	Novembro de 2032
Pagamentos	Juros e amortização mensal (sem carência)
Lastro	36,61% dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Built to Suit do Imóvel BRF Londrina durante o prazo da cessão
Garantias	Não há

Alocação de Capital



Benfeitorias Bresco Bahia

Evento Subsequente

- Obras no Refeitório:
 - ✓ Ampliação
 - ✓ Cozinha Industrial
 - ✓ Vestiários
 - ✓ Mezanino
 - ✓ Banheiros
- Revisão do acesso ao refeitório
- Aumento da ETE
- Vigência do Contrato: Prorrogado para 08/04/2026
- Previsão de entrega das Obras em Mai/22
- Investimento de **~R\$ 7,2 milhões¹**
- Cap Rate: **15,0%**
- Receita de locação por cota: aproximadamente R\$ 0,01



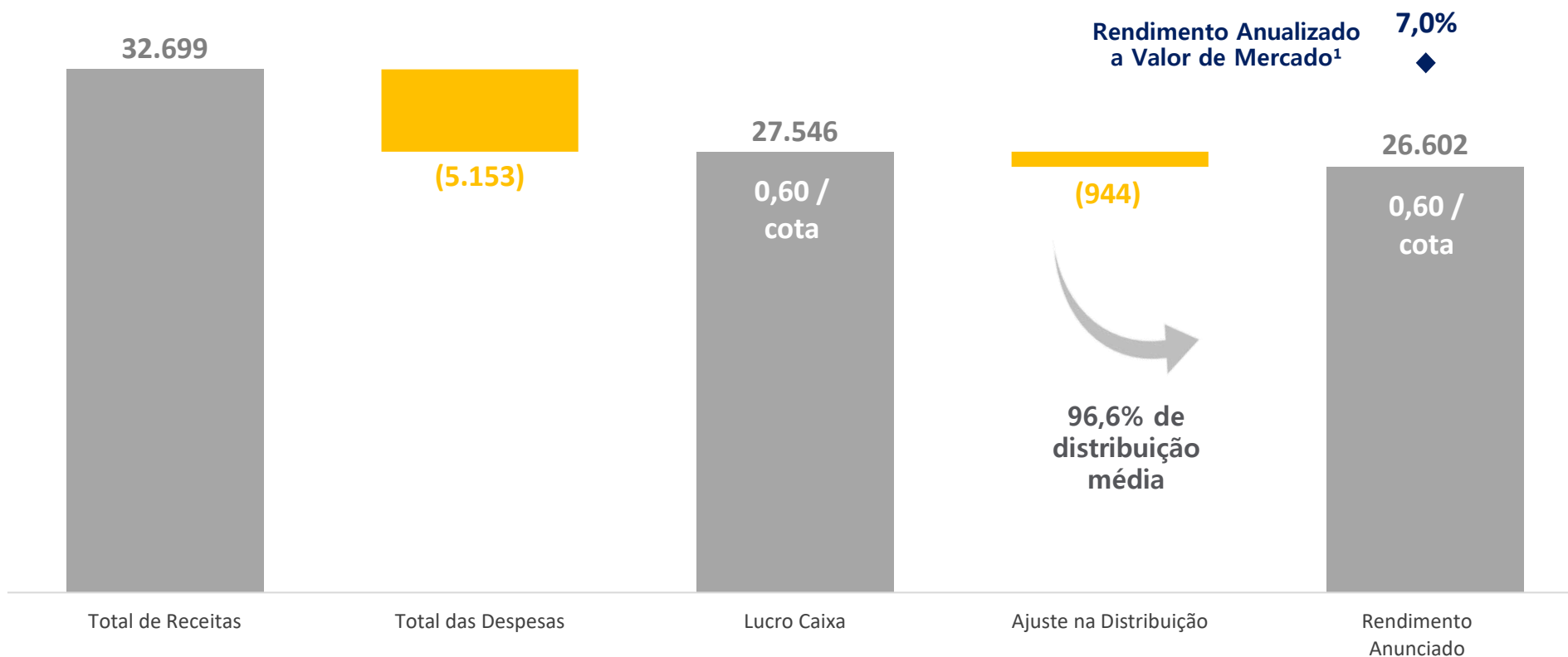
¹ Conforme fato relevante publicado no dia 19 de janeiro de 2022



Demonstração de Resultado

Critério Caixa

Conciliação do Resultado do 4T21 (R\$ milhares)



¹ Com base no fechamento da cota de 31/12/2021.

Demonstração de Resultado

Critério Caixa

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Out/21	Nov/21	Dez/21	4T21	% Receita	2021	% Receita
Total de Receitas	10.541	10.706	11.453	32.699	100,0%	124.321	100,0%
Receita Imobiliária	10.438	10.586	11.324	32.348	98,9%	122.895	98,9%
Receita Financeira	103	119	129	351	1,1%	1.426	1,1%
Total de Despesas	(1.885)	(1.484)	(1.783)	(5.153)	(15,8%)	(21.747)	(17,5%)
Taxa de Gestão	(1.182)	(1.070)	(1.262)	(3.515)	(10,7%)	(15.365)	(12,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(121)	(119)	(125)	(365)	(1,1%)	(1.453)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	-	-	(631)	(0,5%)
Despesas com Corretagem	(31)	-	-	(31)	(0,1%)	(418)	(0,3%)
Despesas com Propriedades	(467)	(253)	(319)	(1.040)	(3,2%)	(3.137)	(2,5%)
Despesas Gerais	(83)	(42)	(77)	(202)	(0,6%)	(741)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0,0%)	(3)	(0,0%)
Lucro Caixa	8.655	9.221	9.670	27.546	84,2%	102.574	82,5%
Ajuste na Distribuição	(231)	(354)	(359)	(944)	(2,9%)	(2.670)	(2,1%)
Rendimento Anunciado²	8.424	8.867	9.311	26.602	81,4%	99.905	80,4%
% do Lucro Caixa Distribuído	97,3%	96,2%	96,3%	96,6%	-	97,4%	-

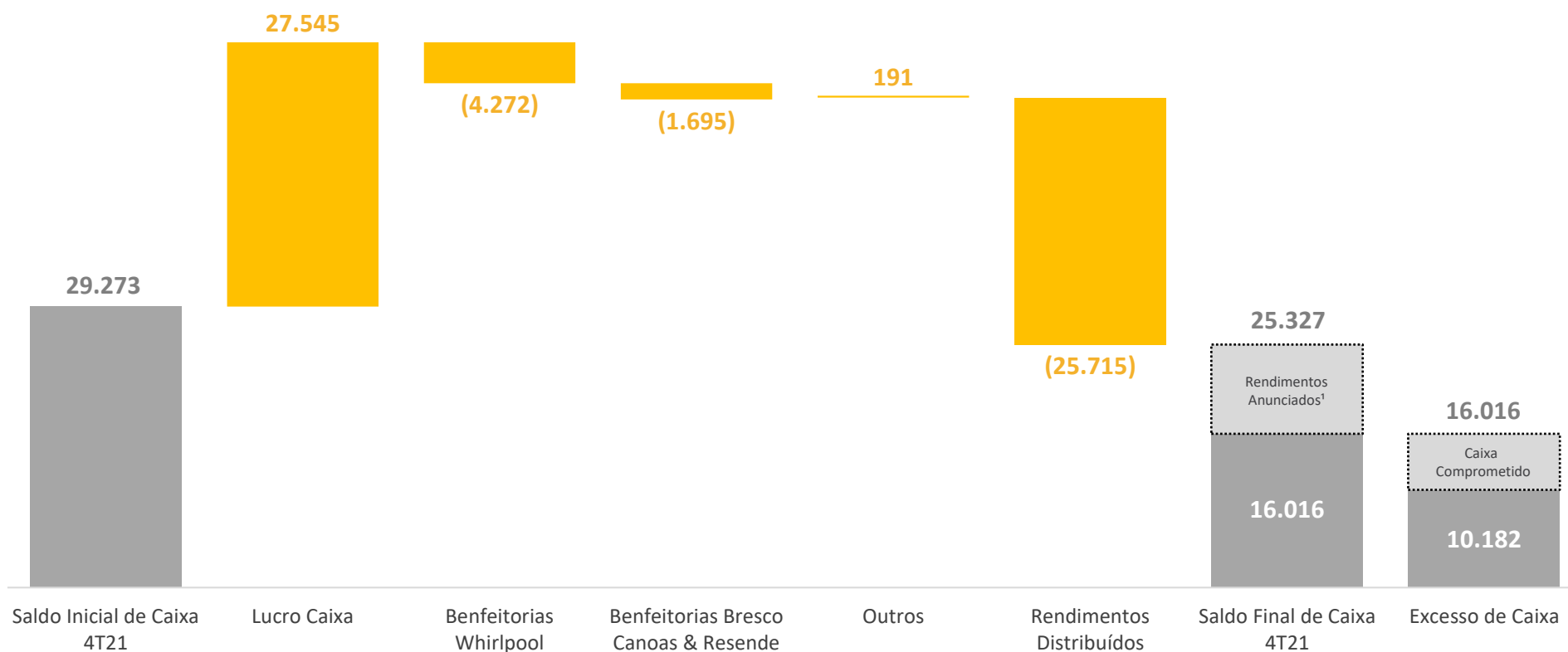
¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Equivalente a um rendimento por cota de R\$0,57 em outubro, R\$0,60 em novembro e R\$0,63 em dezembro.

Posição de Caixa

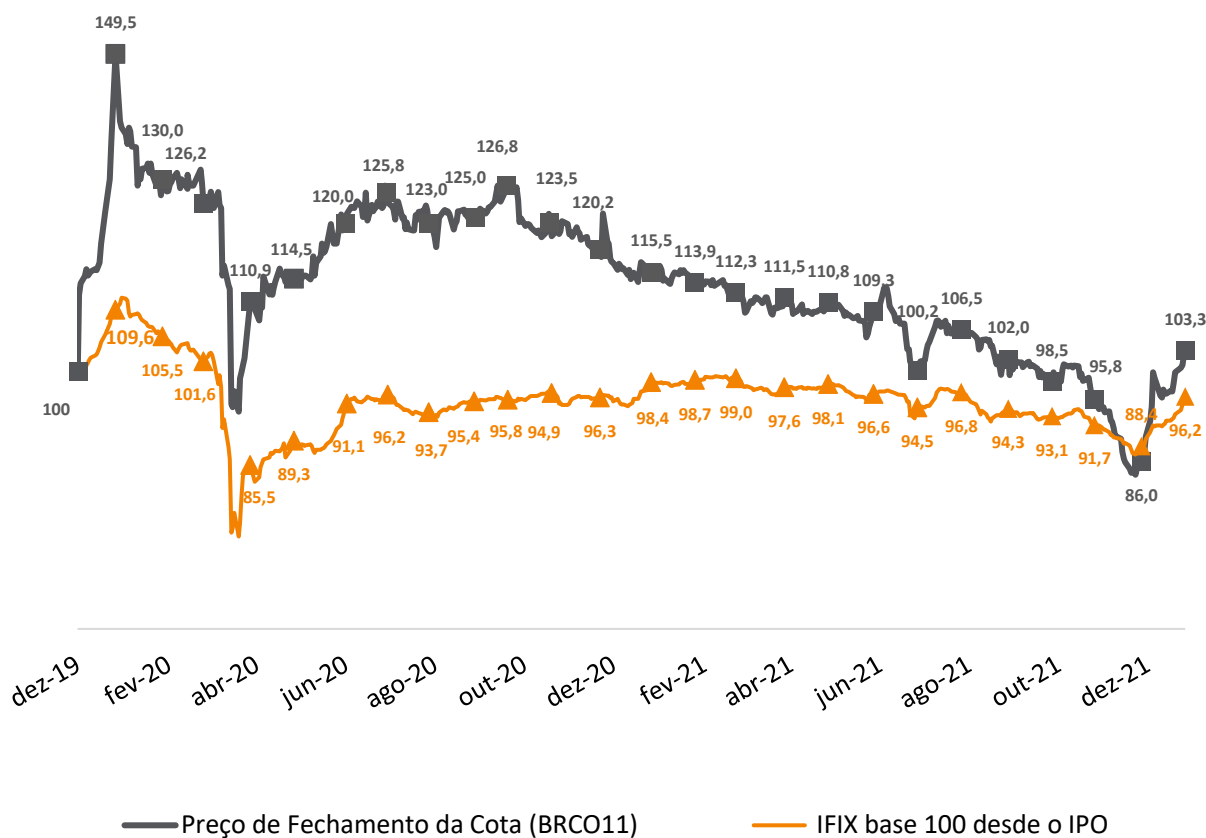
4T21

Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



¹ Rendimentos anunciados em setembro de 2021 de R\$9.310.632,02 pagos em janeiro de 2022.

Rentabilidade



R\$ milhões	Out/21	Nov/21	Dez/21
Patrimônio Líquido	1.605	1.754	1.754
Valor Patrimonial / Cota	108,6	118,7	118,7
Valor Mercado	1.415	1.271	1.526
Valor Mercado / Cota	95,8	86,0	103,3
Rendimento Anunciado / Cota	0,57	0,60	0,63
Rendimento Anual. @ Mercado	7,1%	8,4%	7,3%

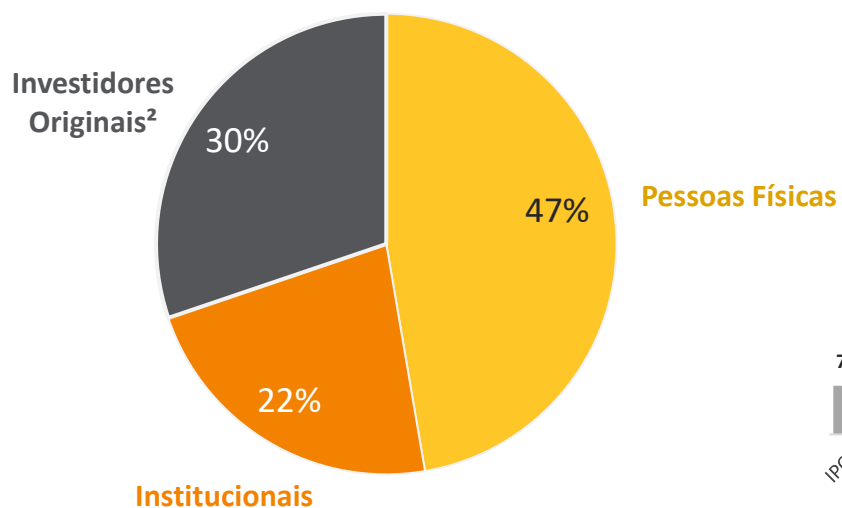
Rentabilidade	4T21	2021	Desde o IPO
BRCO11¹	6,8%	(4,7%)	16,6%
IFIX	3,3%	(2,3%)	(3,8%)

¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento Distribuído.

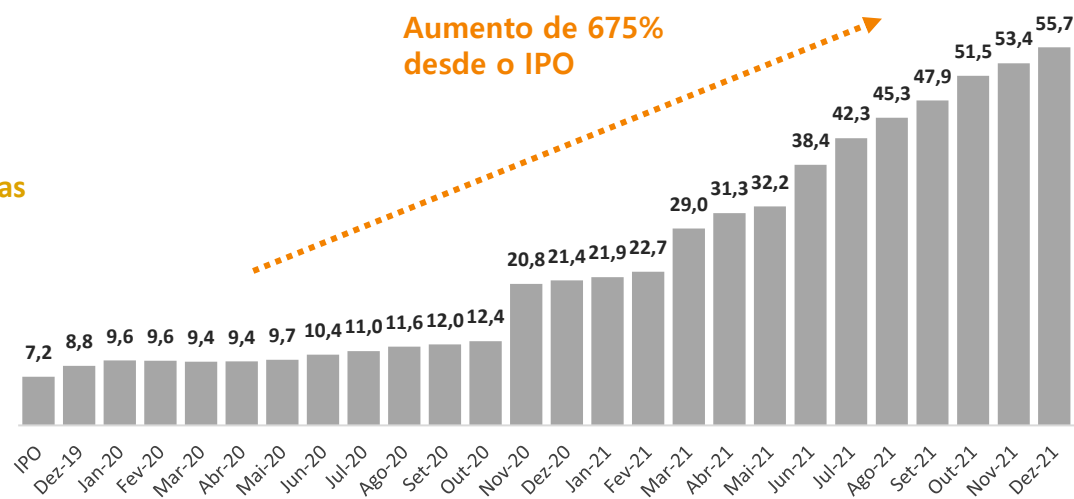
Liquidez

	Out/21	Nov/21	Dez/21	4T21	2021	Desde o Follow-On	Desde o IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ MM)	3,1	2,9	2,6	2,9	3,1	3,1	2,6
Giro (% de cotas ¹)	4,3%	4,5%	4,0%	12,7%	49,6%	53,1%	81,9%

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

Destaques Operacionais

11

Propriedades

~446

Mil m² de ABL

~6%

Potencial de Expansão

0%

Vacância Física¹

+R\$ 142 Milhões

de Receita Estabilizada

~7,3%

Rendimento Anualizado²

36%

da Receita na
cidade de São Paulo

~48%

de Contratos
Atípicos

~4,6

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

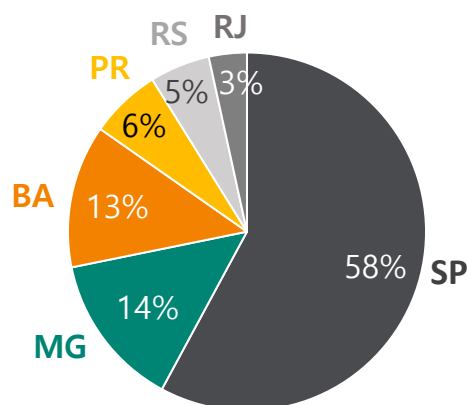
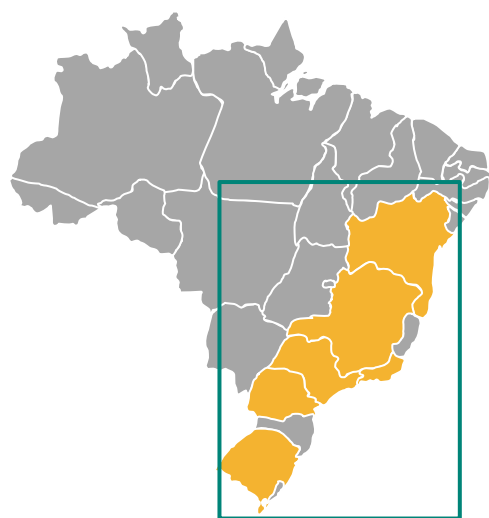
Nota: Dados em 31/12/2021.

¹ Vacância Financeira de 0,0%.

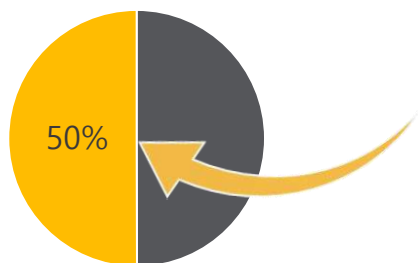
² Rendimento Anualizado anunciado em dez/21 com base no valor da cota em 31 de dezembro de 2021.

Portfólio Atual

Localização Geográfica



Cidade de
São Paulo



PORTFÓLIO COM

72%

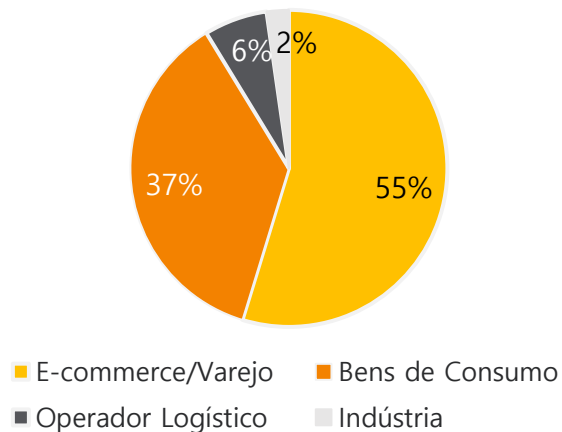
DE PROPRIEDADES
LAST MILE

Carteira de Clientes

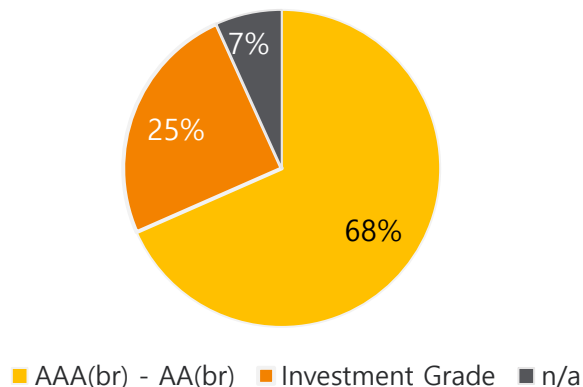


Composição da Receita de Locação

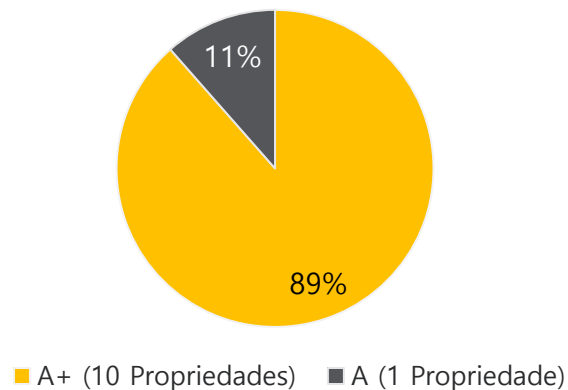
Setor de Atuação dos Inquilinos



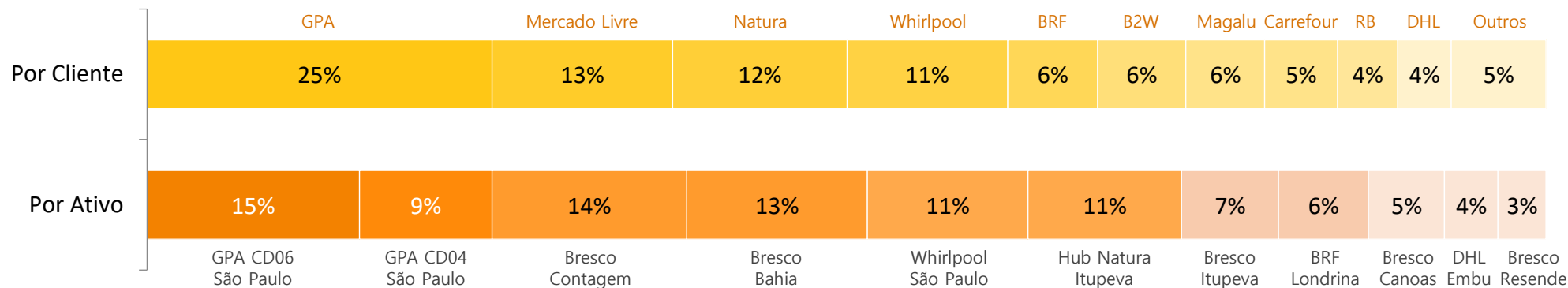
Risco de Crédito dos Inquilinos



Classificação das Propriedades



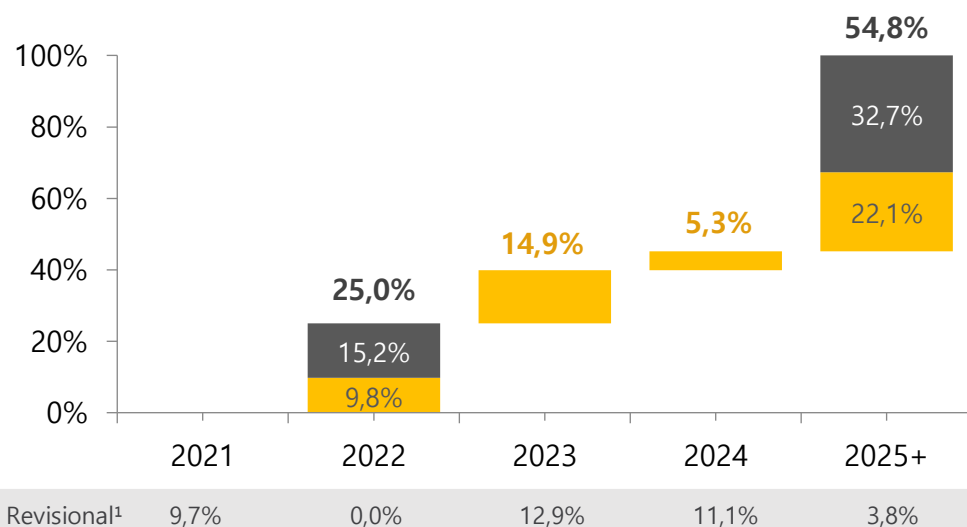
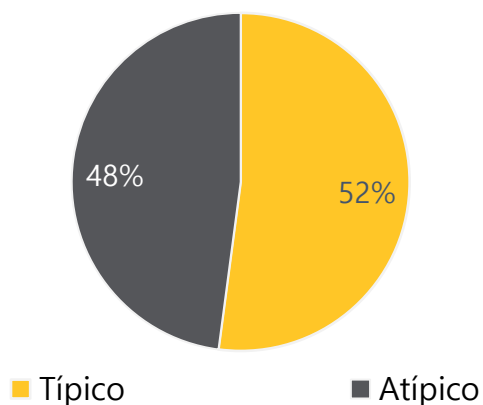
Composição da Receita¹



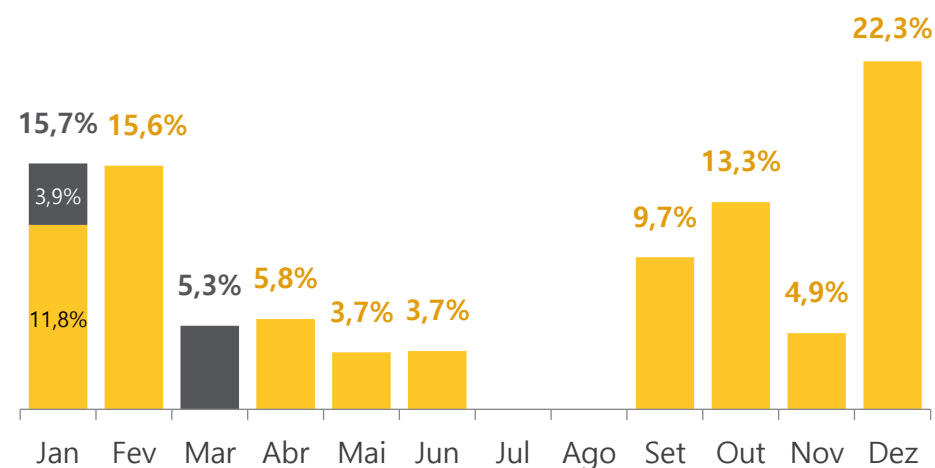
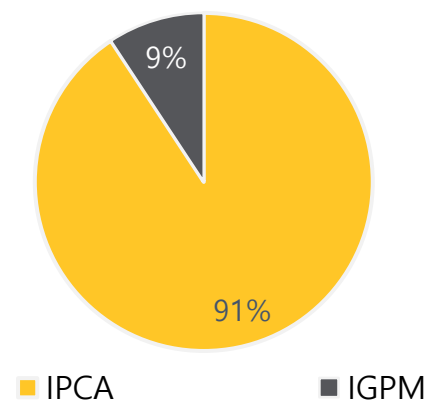
¹ % Em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos



Índices e Mês de Reajuste²



¹ Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

² Critério Caixa.

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**

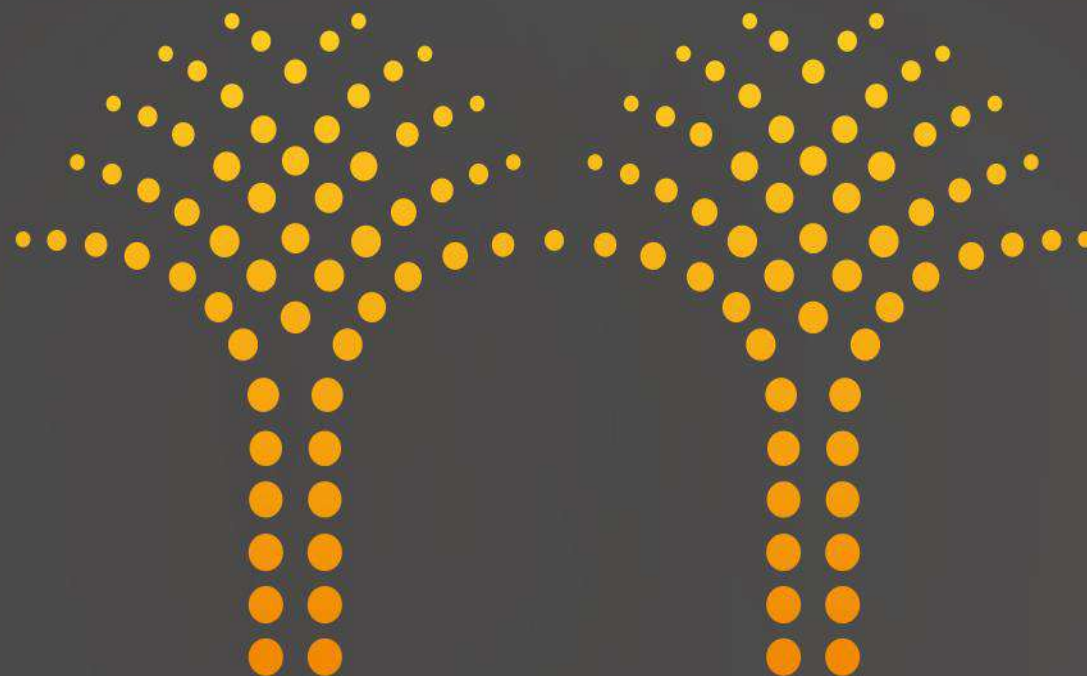
felipew@bresco.com.br

+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 4T21 (Data-base: 31/12/2021)



BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

Anexos

Informações do Fundo

CNPJ

20.748.515/0001-81

ISIN

BRBRCOCTF007

Código B3

BRCO11

Número de Cotas

14.778.781

Formador de Mercado

XP Investimentos

**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

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





GPA CD06 SÃO PAULO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
SÃO PAULO - SP
53.765 m²

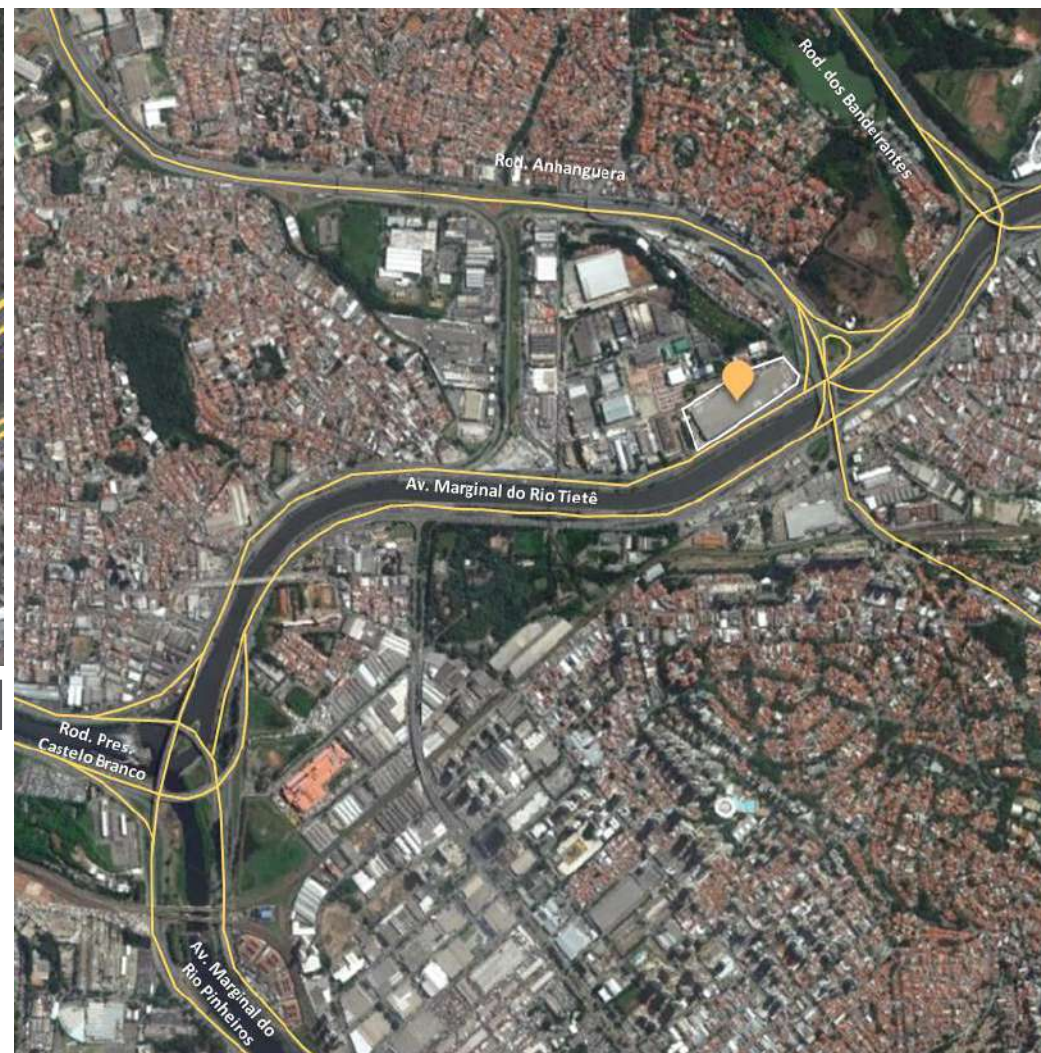
GPA CD06 São Paulo



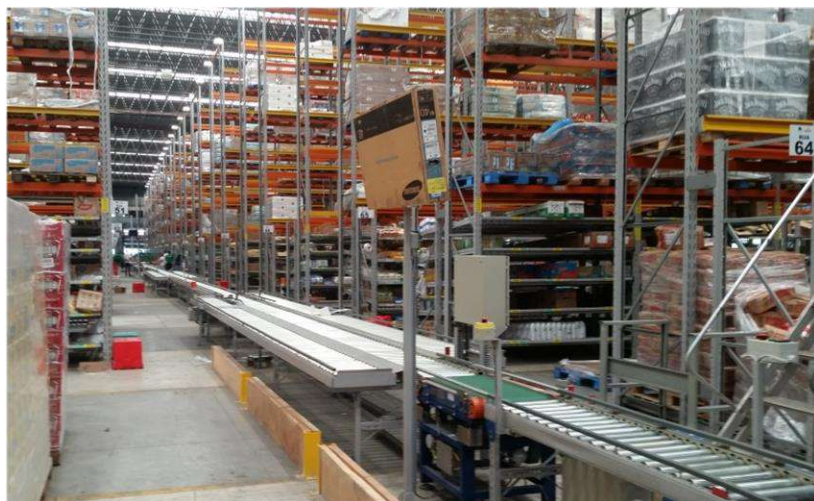
Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- Rod. Anhanguera: 250 m
- Rod. dos Bandeirantes: 3,4 km
- Rod. Castelo Branco: 3,8 km
- Rodoanel Mario Covas: 12 km
- Centro de São Paulo: 16 km



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: 5 anos e 136 dias
- Tipo de Contrato: Atípico

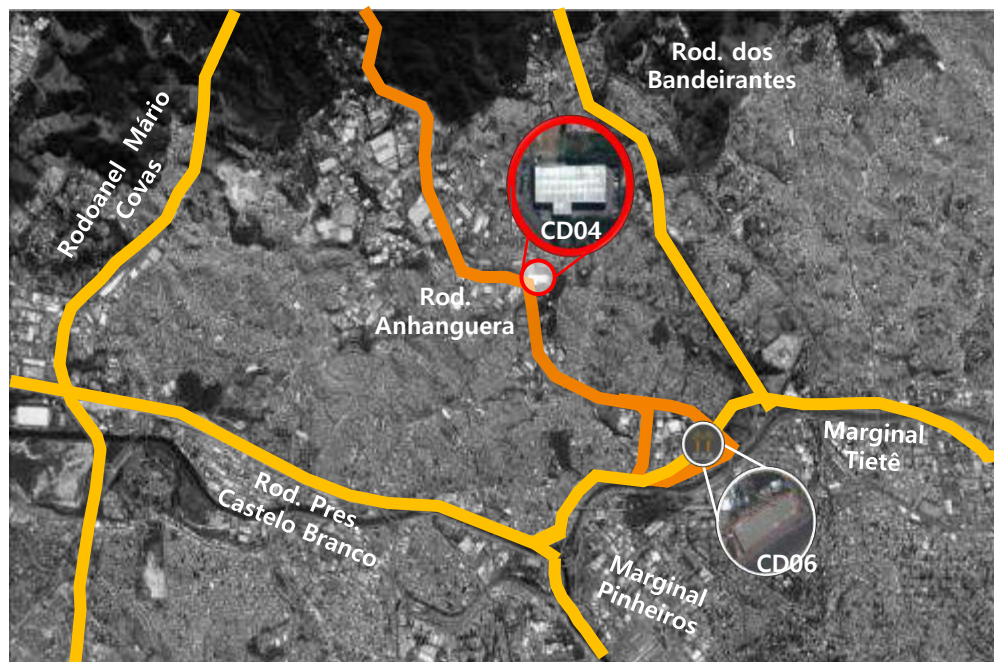
Especificações Técnicas

- 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



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)

- Marginal Tietê: 4km
- Rodovia Castelo Branco: 4km
- Marginal Pinheiros: 7km
- Rodoanel Mario Covas: 7km
- Centro de São Paulo: 20km
- Aerop. de Congonhas: 23 km
- Aerop. Internacional de Guarulhos: 37km



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

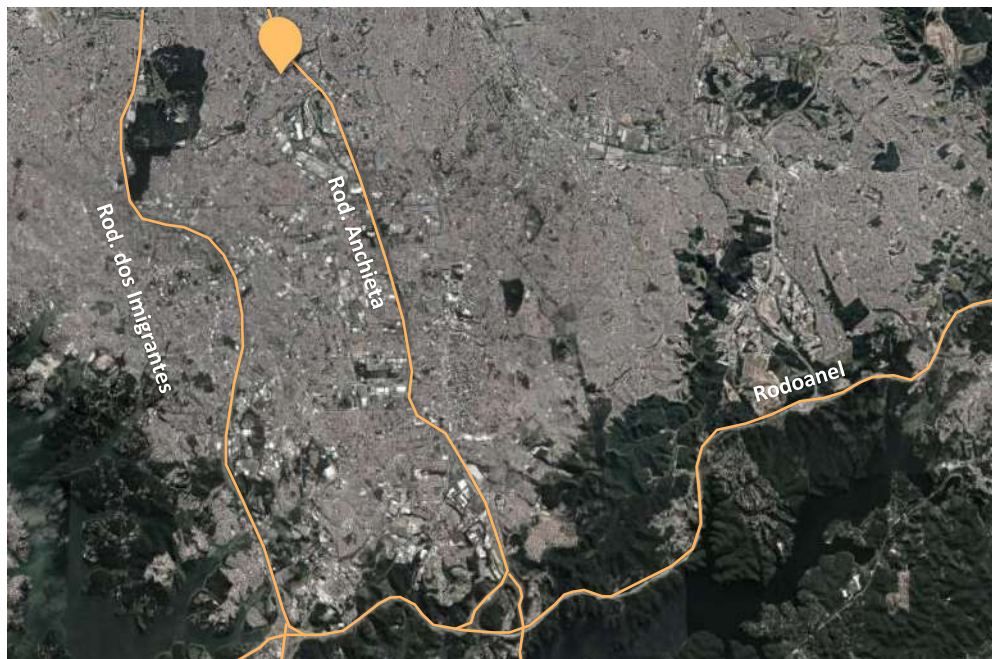
Especificações Técnicas

- 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



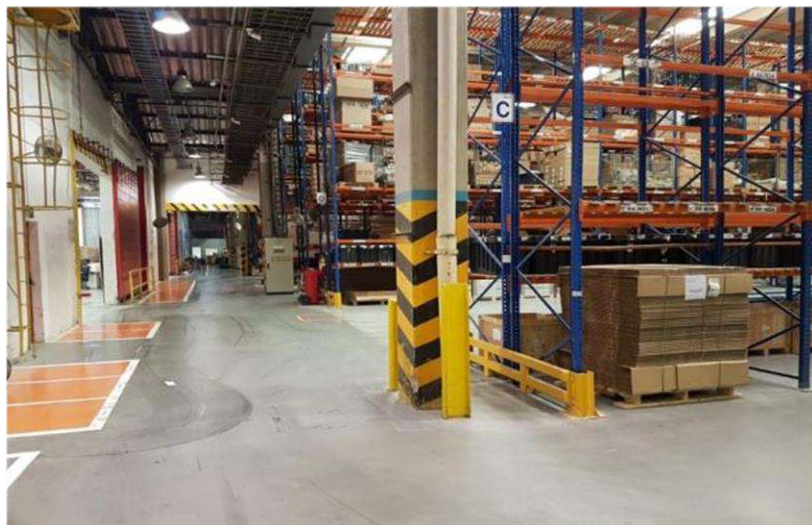
Localização

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

- Entre 2 Retornos: 1,5 km / 2,8 km
- Rodoanel: 16 km
- São Paulo: 16 km

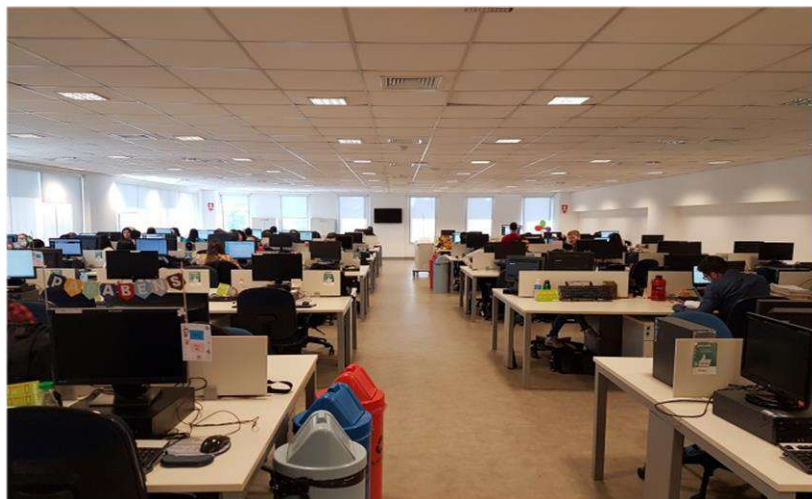


Whirlpool São Paulo



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 283 dias
- 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



DHL EMBU
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
EMBU DAS ARTES - SP
7.476 m²

DHL Embu



Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135 (acesso pela Rod. Regis Bittencourt)

- Entre 3 Retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- Rodoanel: 1 km
- São Paulo: 27 km



DHL 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: dez/17
- Prazo da Locação: 10 anos
- Tipo de Contrato: 5 anos de Atípico e 5 anos de 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 Locação de 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
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km



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
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km



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/22
- Término da Locação Coopercarga: mar/22
- 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

Carrefour



magazineluiza



BRESCO CONTAGEM
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CONTAGEM - MG
72.941 m²

Bresco Contagem

Carrefour

magazineluiza



Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro 1.651

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



Bresco Contagem



magazineluiza



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
 - Participação do Fundo: 100%
 - Terreno: 168,9 mil m²
 - ABL: 61,1 mil m²
 - Ocupação: 100%¹
 - Término da Locação Magalu: abr/26
 - Término da Locação B2W: set/22
 - Tipo de Contrato: Típico
- Término da Locação GHT: mai/23
Término da Locação Carrefour: dez/23

Especificações Técnicas

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

¹ Não considera 3.630 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.



BRESCO RESENDE
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
RESENDE - RJ
25.488 m²

Bresco Resende



Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116) Km 298

- Retorno: 1 km
- Rio de Janeiro: 158 km
- São Paulo: 278 km



Bresco Resende



Características do Imóvel

- Galpão Logístico (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 anos
- 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



BRESCO CANOAS
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CANOAS - RS
33.296 m²

Bresco Canoas

FM LOGISTIC

natura

TW TRANSPORTES
APROXIMANDO MERCADOS



Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

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



Bresco Canoas



Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Canoas-RS)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 51,4 mil m²
- ABL: 32,9 mil m²
- Ocupação: 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

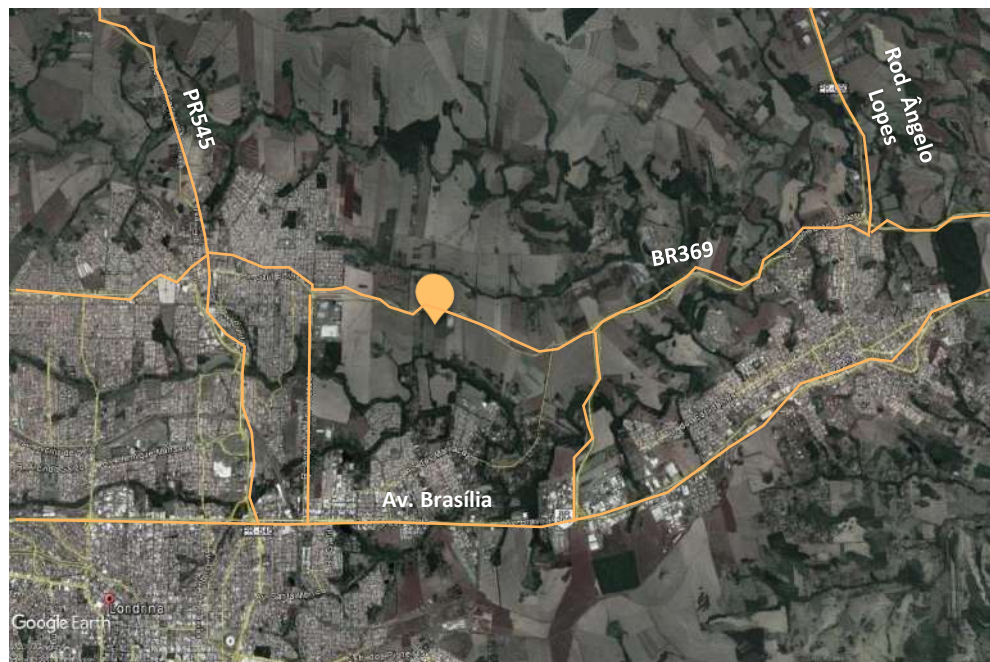
Especificações Técnicas

- 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
- Aerop. de Londrina: 12 km
- Curitiba: 424 km
- São Paulo: 527 km



BRF Londrina



Características do Imóvel

- Galpão Logístico 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

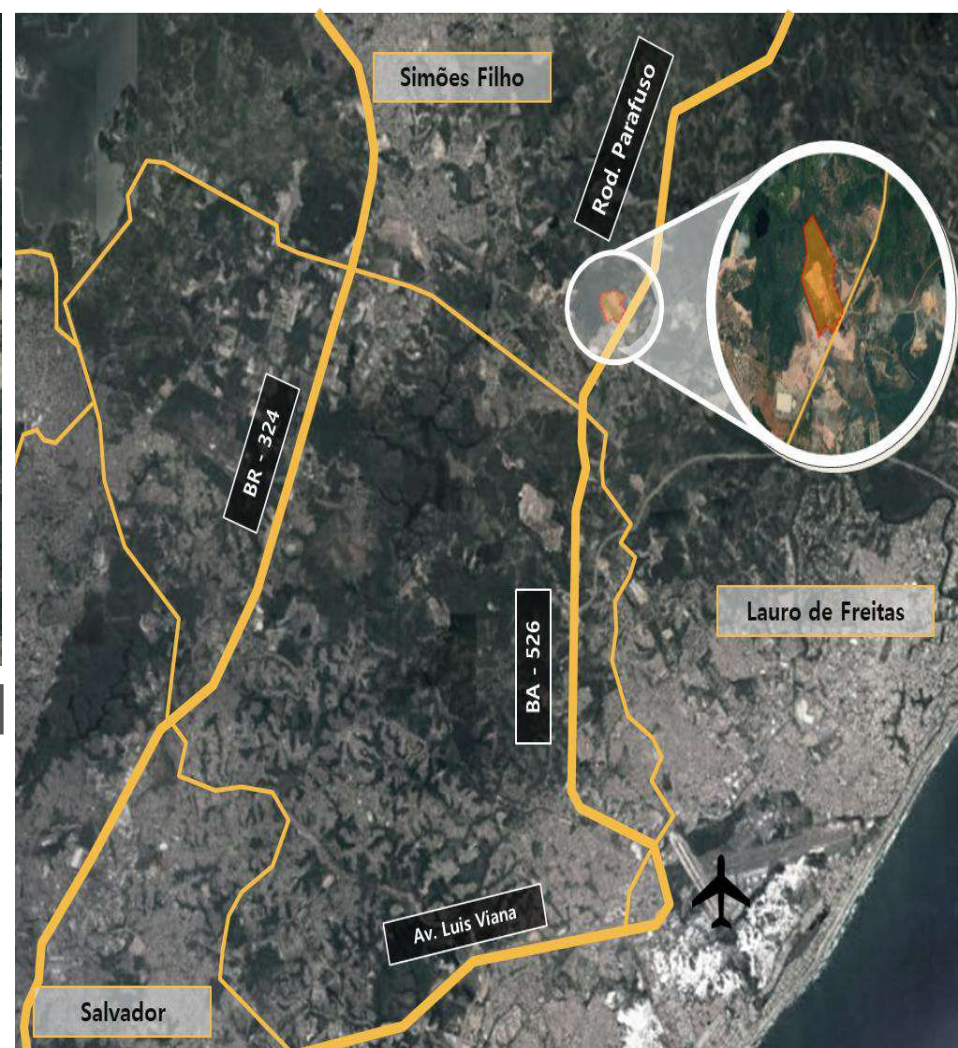
Bresco Bahia



Localização

Rod. BA-535. km 23, Lauro de Freitas - BA

- 2 km da Rodovia BA-526
- 5.5 km da Rodovia BA-324
- 7,5 km da Rodovia BA-099
- 13 km do Aeroporto SSA
- 14 km de Camaçari
- 16 km do Porto de Aratu
- 23 km de Salvador



Bresco Bahia

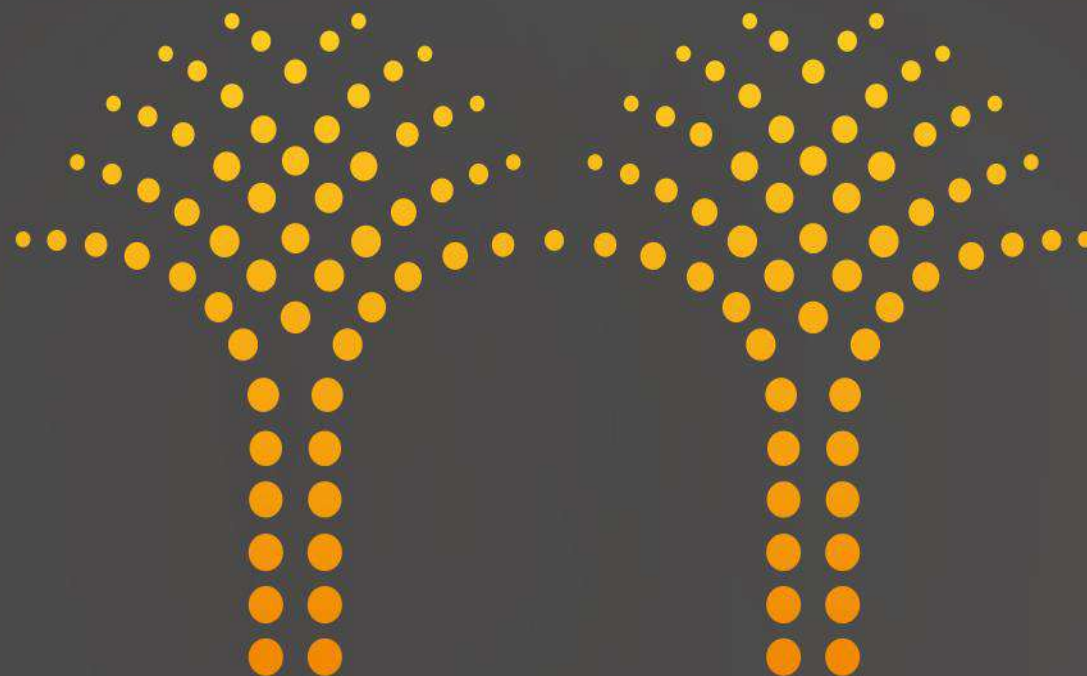


Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Lauro de Freitas - BA)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 226,5 mil m²
- ABL¹: 58,7 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: abr/21
- Prazo da Locação: 5 anos e 67 dias
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

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



BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS