

Bresco Logística FII

Maio 2021

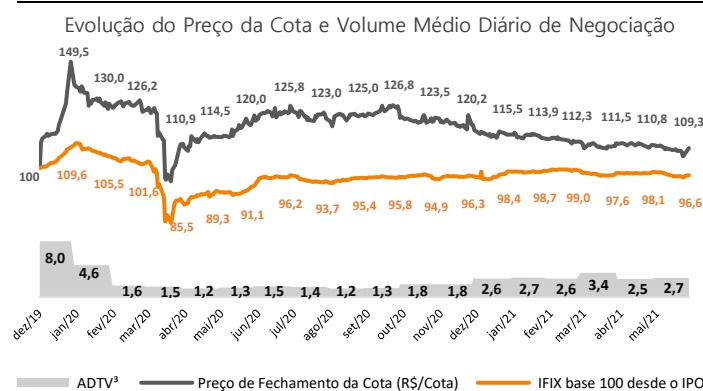


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$129 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,5 anos e 59% são atípicos. Aproximadamente 95% 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)	Mar/21	Abr/21	Mai/21	2021 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	9.927	10.300	9.907	49.694	100,0%
Receita Imobiliária	9.735	10.219	9.806	49.020	98,6%
Receita Financeira	192	81	100	674	1,4%
Total de Despesas	(1.699)	(1.608)	(2.042)	(8.758)	(17,6%)
Taxa de Gestão	(1.357)	(1.360)	(1.318)	(6.818)	(13,7%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(121)	(121)	(120)	(602)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	-	-	(401)	(401)	(0,8%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(123)	(95)	(177)	(645)	(1,3%)
Despesas Gerais	(98)	(32)	(26)	(291)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(1)	(0,0%)
Lucro Caixa	8.228	8.692	7.865	40.936	82,4%
Ajuste na Distribuição	(247)	(711)	115	(885)	(1,8%)
Rendimento Anunciado	7.981	7.981	7.981	40.050	80,6%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	97,0%	91,8%	101,5%	97,8%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+18,6% BRCO11 vs -3,4% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,4 milhões / dia
(Giro de 49,8% das cotas)

Base de Cotistas
Aumento de +349% desde o IPO,
para +32,2 mil cotistas

Composição do IFIX
Representação de ~1,7% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Mar/21	Abr/21	Mai/21	2021 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,54	0,54	0,54	0,54
Rendimento Anualizado @ IPO	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,8%	5,8%	5,9%	6,0%
Rentabilidade Total	(0,2%)	(0,2%)	(0,9%)	(3,0%)
Rentabilidade IFIX	(1,4%)	0,5%	(1,6%)	(1,9%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 1,61 milhão.

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\$ 1.603,0MM
(R\$ 108,5/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.615,3MM
(R\$ 109,3/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%

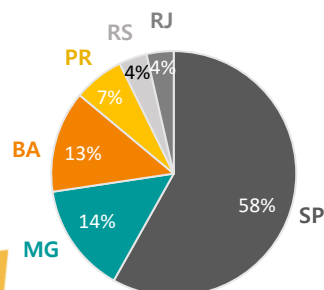
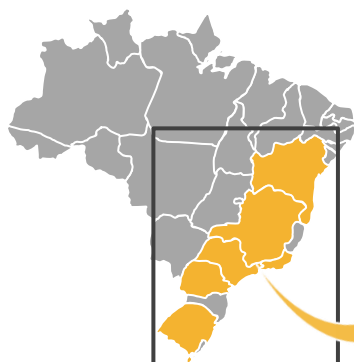
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

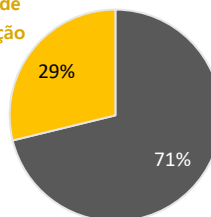
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



Carrefour

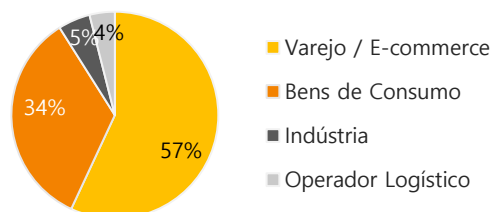


FM LOGISTIC

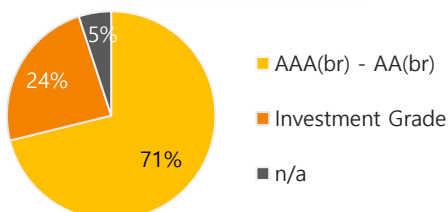
Whirlpool

Composição da Receita²

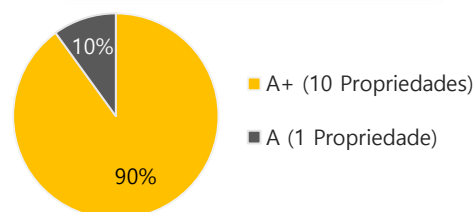
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	DHL	Outros
Por Cliente	26%	13%	13%	10%	7%	7%	6%	5%	4%	4%	5%
Por Imóvel	16%	10%	14%	13%	11%	10%	7%	7%	4%	4%	4%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	Bresco Bahia	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	Bresco Itupeva	BRF Londrina	DHL Embu Canoas	Bresco Resende	

+R\$ **129**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

5,9%
Vacância
Física⁴

59%
de Contratos
Atípicos

4,5
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

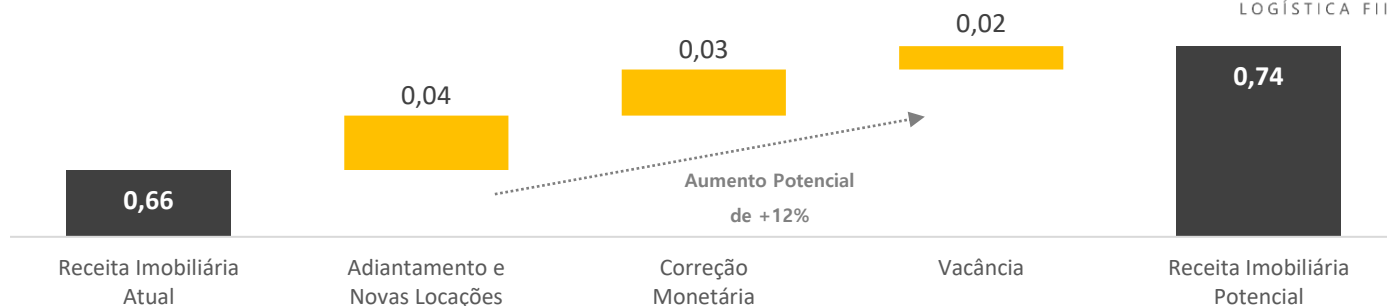
¹ Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

² % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

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

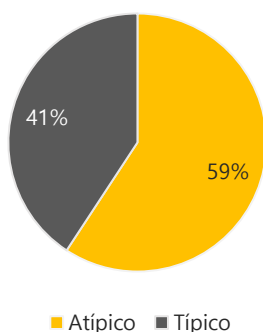
⁴ Vacância Financeira de 7,6%.

Receita Imobiliária Potencial¹ (valor por cota)

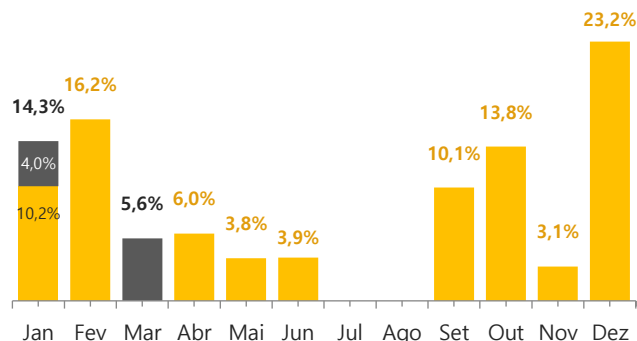
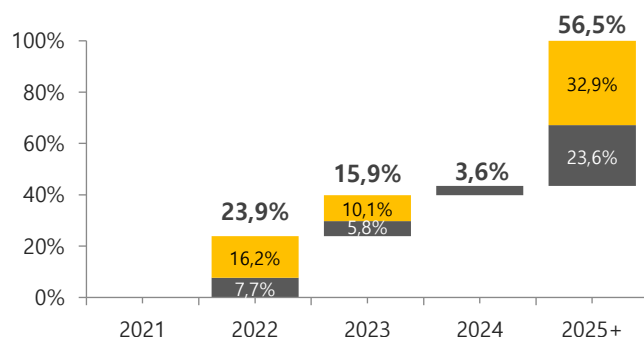
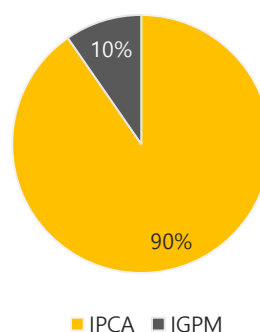


Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos

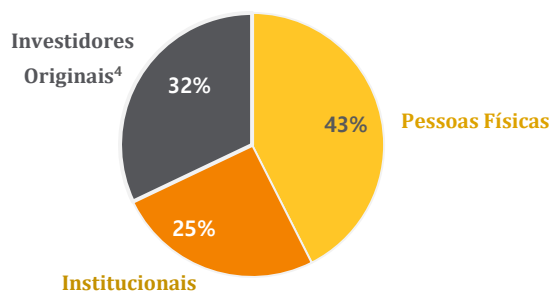


Índice e Mês de Reajuste²

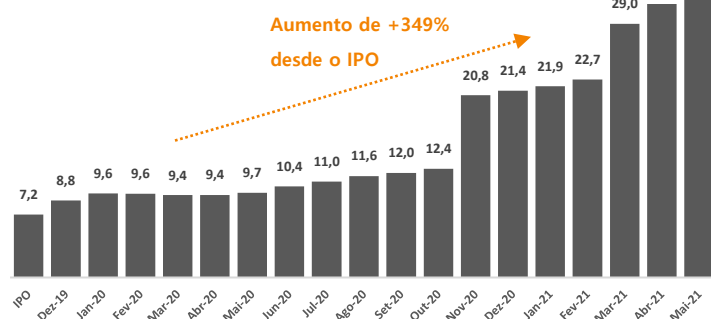


Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas⁵



¹ Não considera possíveis valores de revisionais. Projeção da incidência da correção monetária apenas para o ano de 2021.

² Critério Caixa.

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

⁴ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO

⁵ Número de Cotistas em milhares

Obras em Andamento e Novas Locações



Benfeitorias Whirlpool

Acompanhamento da Obra – 64,0% Realizada



Registro Fotográfico

Início das obras das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em janeiro de 2021 com previsão da entrega para setembro de 2021.

Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath que demandarão um investimento de, aproximadamente, R\$ 19 milhões, o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo.

O valor do aluguel mensal vigente será ajustado de forma a remunerar o investimento efetivamente realizado pelo Fundo, de acordo com a seguinte fórmula:

$\text{Aluguel Mensal Vigente} + (\text{Valor Final das Benfeitorias} \times 11,00\% \div 12 \text{ meses})$

O valor do aluguel das benfeitorias representa, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota do Fundo ao mês.

Bresco Resende

Locação B2W

No dia 6 de maio, o Fundo comunicou ao mercado que celebrou o termo de encerramento do contrato de locação firmado com a empresa FM Logistic, de acordo com o prazo de vencimento do contrato de locação.

Em paralelo, o Fundo celebrou a locação de 25.487,73m² do Bresco Resende para a B2W, equivalente a 100% da ABL, por um prazo de 3 anos, com início imediato e reajuste anual de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

O valor do aluguel do contrato mencionado deve representar, aproximadamente, R\$0,03 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.



Registro Fotográfico

Benfeitorias Bresco Resende e Bresco Canoas

Início das Obras



ANTES

DEPOIS

RESENDE

CANOAS

Registro Fotográficos e Imagens Ilustrativas

Início das obras de benfeitorias nos galpões Bresco Resende e Bresco Canoas com previsão de entregas em julho e outubro de 2021, respectivamente.

As benfeitorias no imóvel de Resende serão dedicadas à pintura da fachada, execução de platibanda e reparos pontuais, a fim de conservar a manutenção do imóvel e alterar a comunicação visual do empreendimento.

O imóvel de Canoas tem o foco de suas benfeitorias na instalação de divisórias de inquilinos, implantação de sistema termoacústico e de ventilação na cobertura, melhorias diversas sobre áreas comuns e pintura da fachada do empreendimento.

As benfeitorias de ambos os imóveis serão suportadas com recursos disponíveis em caixa e não devem afetar a distribuição de rendimentos do Fundo.

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	11 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	Atípico	Docas	-
Prazo Remanescente	2,2 anos	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	8,6 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	6,5 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	7,4 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 ¹	36,6%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	1,1 ano	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 ²	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,2 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	2,9 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	35,5%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	4,8 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	11,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

¹ Pagamento de multa da Bignardi por rescisão antecipada até setembro de 2021, devido a saída antecipada do Bresco Itupeva.

² Não considera 3.380 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



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	4,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Maio

Fato Relevante – Locação B2W

O Fundo celebrou o termo de encerramento do contrato de locação firmado com a empresa RESENDE ARMAZÉNS GERAIS E LOGÍSTICA DA AMAZÔNIA S.A. ("FM Logistic") referente ao imóvel **Bresco Resende** ("Imóvel"), de acordo com o prazo de vencimento do contrato de locação; e (ii) celebrou a locação de **25.487,73m²** do Imóvel, equivalente a 100% da ABL, para a **B2W – COMPANHIA DIGITAL** ("Locatária"). O contrato de locação possui prazo de **3 (três) anos**, com início imediato, e reajuste anual de acordo com a variação positiva acumulada do **IPCA/IBGE** (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

O valor do aluguel do contrato mencionado deve representar, aproximadamente, **R\$0,03 por cota** do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

Comunicado ao Mercado – Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal

O Fundo e a Administradora por meio deste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio de consulta formal.

OBJETO DA CONSULTA FORMAL: a Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 23 de abril de 2021 para consultar os Cotistas sobre a locação de uma área de 8.983,21m² de área bruta locável do Imóvel Canoas, equivalente a 26,98% do referido imóvel, pelo Fundo, na qualidade de locador, e a Natura Cosméticos S/A, sociedade por ações, na qualidade de locatária, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início retroativo em 01/04/2021, devido a continuidade das operações da locatária no imóvel, com valor de locação em linha com os valores de mercado, conforme Laudo de Avaliação da Cushman & Wakefield de 2020, o qual será reajustado anualmente de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: foi apurado que Cotistas, representando 31,7782% das cotas em circulação, sendo que foram excluídas do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e/ou impedidos de votar, em atendimento à Consulta Formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, a locação de uma área de 8.983,21m² de área bruta locável do Imóvel Canoas.

Para acessar o Termo de Apuração de Resultados: [Clique aqui.](#)