

# Bresco Logística FII

Março 2021

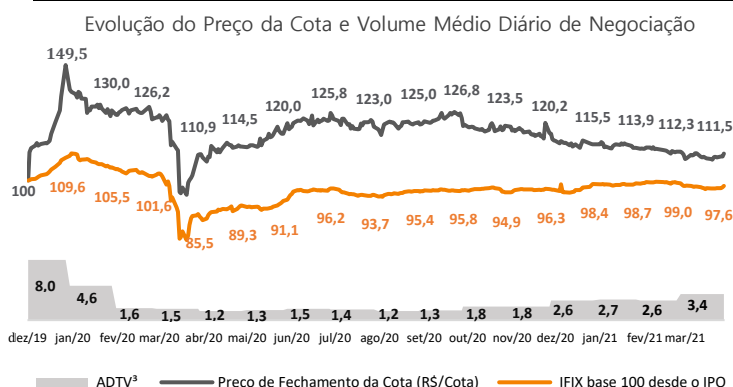


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 431 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$130 milhões, sendo 33% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,0 anos e 70% são atípicos. Mais de 80% 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)	Jan/21	Fev/21	Mar/21	2021 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>9.770</b>	<b>9.791</b>	<b>9.927</b>	<b>29.487</b>	<b>100%</b>
Receita Imobiliária	9.605	9.655	9.735	28.995	98,3%
Receita Financeira	165	136	192	492	1,7%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.600)</b>	<b>(1.810)</b>	<b>(1.699)</b>	<b>(5.109)</b>	<b>(17,3%)</b>
Taxa de Gestão	(1.403)	(1.380)	(1.357)	(4.141)	(14,0%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(120)	(120)	(121)	(361)	(1,2%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(68)	(181)	(123)	(373)	(1,3%)
Despesas Gerais	(9)	(128)	(98)	(234)	(0,8%)
Despesas Financeiras	-	(1)	-	(1)	(0,0%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>8.170</b>	<b>7.981</b>	<b>8.228</b>	<b>24.379</b>	<b>82,7%</b>
Ajuste na Distribuição	(42)	(0)	(247)	(289)	(1,0%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>8.128</b>	<b>7.981</b>	<b>7.981</b>	<b>24.089</b>	<b>81,7%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>2</sup>	99,5%	100,0%	97,0%	98,8%	-

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

+19,8% BRCO11 vs -2,4% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,3 milhões / dia

(Giro de 43,1% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +304% desde o IPO,

para +29,0 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,8% do Índice

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Jan/21	Fev/21	Mar/21	2021 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,55</b>	<b>0,54</b>	<b>0,54</b>	<b>0,54</b>
Rendimento Anualizado @ IPO	6,6%	6,5%	6,5%	6,5%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(0,9%)</b>	<b>(0,9%)</b>	<b>(0,2%)</b>	<b>(2,0%)</b>
Rentabilidade IFIX	0,3%	0,2%	(1,4%)	(0,8%)

<sup>1</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

<sup>2</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 1,01 milhão.

<sup>3</sup> 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\$ 1.602,7MM

(R\$ 108,4/cota)

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.647,8MM

(R\$ 111,5/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 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:**

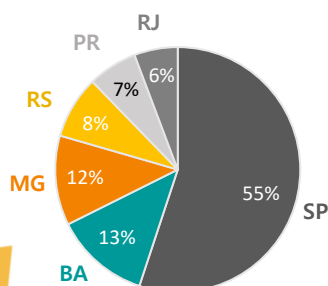
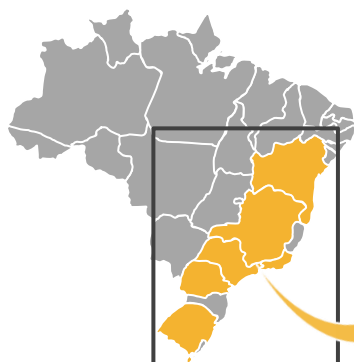
XP Investimentos

# Portfólio Imobiliário

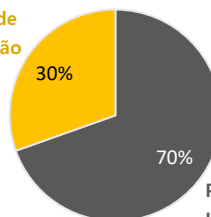
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

# 33%

da Receita Total do fundo  
na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes



magazineluiza



mercado livre



brf



Carrefour

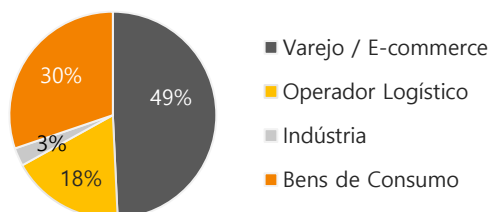


FM LOGISTIC

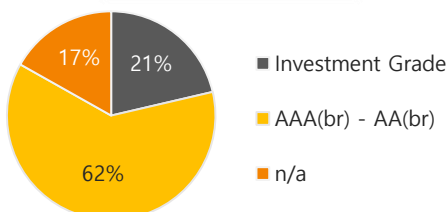
Whirlpool

### Composição da Receita²

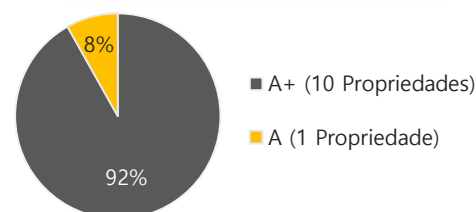
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	FM Logistic	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	Carrefour	RB	Magalu	DHL	Outros
Por Cliente	25%	14%	13%	12%	8%	7%	5%	4%	4%	4%	5%
Por Imóvel	15%	10%	13%	12%	11%	8%	8%	7%	7%	6%	4%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Bahia	Bresco Contagem	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	Bresco Canoas	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Resende	DHL Embu

+R\$ **130**  
milhões de Receita  
Anual Estabilizada

**0,0%**  
Vacância  
Financeira⁴

**70%**  
de Contratos  
Atípicos

**4,0**  
Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

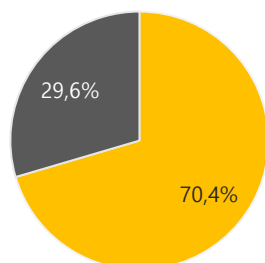
¹ Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

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

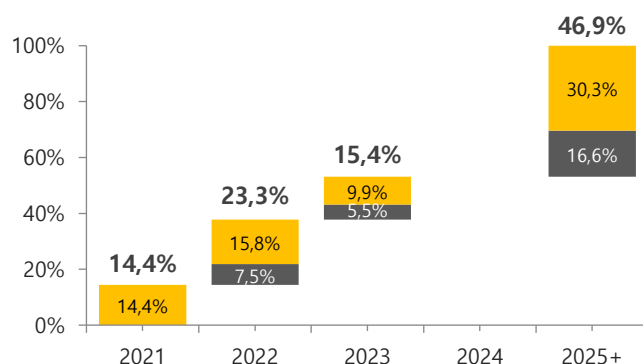
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Vacância Física de 3,3% com a saída da Bignardi do Bresco Itupeva (pagamento de multa por rescisão antecipada até setembro de 2021).

Tipologia e Vencimento dos Contratos

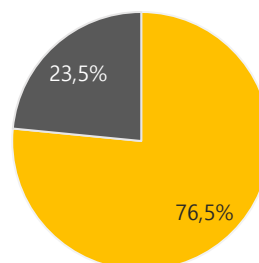


■ Atípico ■ Típico

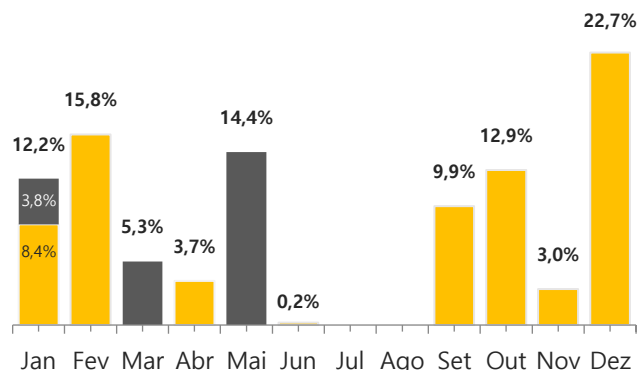


Revisional<sup>2</sup> 13,6% 0,0% 12,9% 0,0% 3,8%

Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM



## Obras em Andamento

### Expansão Contagem

**Acompanhamento da Obra – 99,0% Realizada**



Registro Fotográfico

Início das obras em setembro de 2020 com previsão de entrega para abril de 2021. Execução das obras com a construtora SGO Construções e a gerenciadora BRITCOR Consultoria & Administração de Facilities para a expansão da ABL do Empreendimento Bresco Contagem em, aproximadamente, 11,8 mil m<sup>2</sup> (equivalente a 19,2% da ABL atual do Empreendimento). A expansão foi 100% pré-locada para a Magazine Luiza, com data prevista de início para 15 de abril de 2021. A locatária também estendeu o prazo de locação do contrato vigente até abril de 2026.

O valor do aluguel da expansão representa um Cap Rate de 16,3% em relação ao valor do investimento indicado e, aproximadamente, a R\$0,02 por cota do Fundo ao mês.

<sup>1</sup> Critério Caixa.

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

## Expansão Bresco Bahia

### Acompanhamento da Obra – 95,0% Realizada

Início das obras de expansão do Bresco Bahia em fevereiro de 2021. Com duração prevista de até 3 meses, a expansão será realizada com a construtora Andrade Mendonça e a gerenciadora CEEMESSE Engenharia.

Será realizada uma interligação do Galpão G100, adquirido pelo fundo em dezembro de 2020, com o Galpão G200, que teve sua aquisição realizada em março de 2021. A expansão demandará um investimento de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo.

**O valor do aluguel da expansão representa um Cap Rate de 9,7% em relação ao valor do investimento indicado e, aproximadamente, R\$ 0,05 por cota do Fundo ao ano.**



Registro Fotográfico

## Benfeitorias Whirlpool

### Acompanhamento da Obra – 39,0% Realizada



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

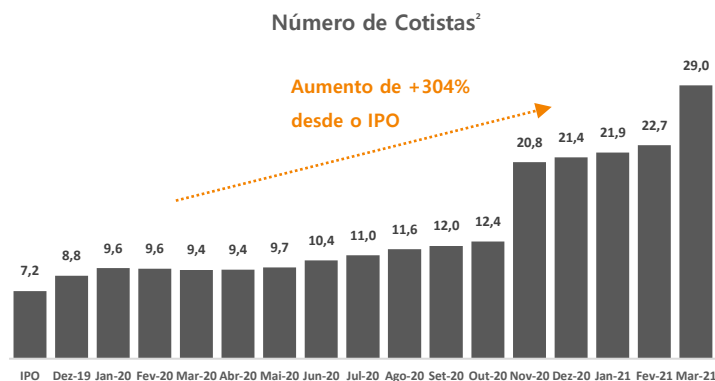
Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath que demandarão um investimento de, aproximadamente, R\$ 19 milhões, o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo.

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.**

## Composição Acionária



<sup>1</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

<sup>2</sup> Número de Cotistas em milhares.



# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### GPA CD06 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	53.765 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12,5 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	163
Prazo Remanescente	1,1 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Marginal Tietê, 342



### GPA CD04 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	35.510 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	-
Prazo Remanescente	2,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada Turística do Jaraguá, 50



### Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

ABL	50.952 m <sup>2</sup>	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	8,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



### DHL Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>1</sup>	7.476 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	5
Prazo Remanescente	6,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135



### HUB Natura Itupeva – Itupeva/SP

ABL	34.845 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 e 19 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	15
Prazo Remanescente	7,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m <sup>2</sup>	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

<sup>1</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes a área de pátio. IPO.

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	36,6%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	12 Meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	61.104 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância <sup>1</sup>	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	11.838 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



### Bresco Resende – Resende/RJ

ABL	25.488 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	48
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m <sup>2</sup>	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



### Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	32.871 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	60
Prazo Remanescente	-	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200



### BRF Londrina – Londrina/PR

ABL	23.173 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12,8 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	29
Prazo Remanescente	11,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	Avenida Saul Elkin

<sup>1</sup> Não considera 3.630 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago



# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	56.217 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	4,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	5.000 m <sup>2</sup>	Endereço	Rod. BA-535, km 23

## Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

### Março

#### Fato Relevante – Locação Magazine Luiza

O Fundo celebrou a locação de **11.837,63m<sup>2</sup>** no Empreendimento Bresco Contagem, referente a 100% da ABL da expansão, para a **Magazine Luiza S.A.**, ampliando a ocupação da Locatária no Empreendimento para **31.296,95 m<sup>2</sup>**, e a prorrogação do prazo de locação da área anteriormente locada pela Locatária por **60 meses** a partir de 15 de abril de 2021, data prevista para o início da nova locação. O prazo de vencimento será válido para todo o contrato vigente com a Locatária, com vencimento previsto para abril de 2026.

O valor do aluguel da expansão representa um **Cap Rate de 16,3%** em relação ao valor do investimento indicado para a expansão e, aproximadamente, a **R\$0,02 por cota** do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

#### Fato Relevante – Aquisição Bresco Bahia (G200)

O Fundo realizou o pagamento da 2ª parcela referente ao **G200 BRESCO BAHIA ("G200")**. O valor total de aquisição do Ativo Alvo foi de R\$194.573.890,69, sendo o pagamento da 2ª parcela de R\$ 62.560.586,93.

O valor do aluguel do G200 representa um **Cap Rate de 8,0%** em relação ao valor de aquisição e, aproximadamente, a **R\$ 0,03 por cota** do Fundo ao mês. O Fundo fará jus ao recebimento dos aluguéis do G200 a partir do mês de abril de 2021 (pelo regime de caixa).

#### Comunicado ao Mercado – Carta Consulta – Assembleia Geral Ordinária

O Fundo vem a consultá-lo(a) a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020, as quais estão disponíveis no website da Administradora, no seguinte endereço:

<http://www.oliveiratrust.com.br/scot/modulos/downloads/baixar.php?cod=1393451>.

Todos os cotistas também poderão votar por meio de uma plataforma eletrônica específica. Até o dia 07 de abril de 2021, será encaminhado um e-mail para cada cotista, conforme e-mails previamente cadastrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e na base do escriturador, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia. Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma até o encerramento do dia 30 de abril de 2021. No Anexo I ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso da referida plataforma:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=160411&cvm=true>

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.