

Bresco Logística FII

Novembro 2021

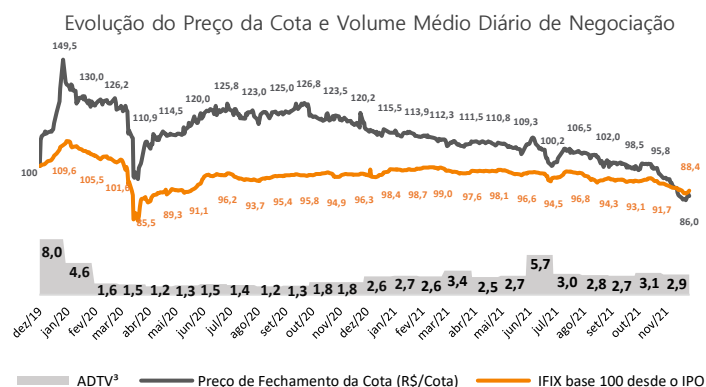


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$141 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,7 anos e 47% são atípicos. Aproximadamente 93% 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)	Set/21	Out/21	Nov/21	2021 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	11.237	10.541	10.706	112.868	100,0%
Receita Imobiliária	11.136	10.438	10.586	111.571	98,9%
Receita Financeira	102	103	119	1.297	1,1%
Total de Despesas	(1.693)	(1.885)	(1.484)	(19.963)	(17,7%)
Taxa de Gestão	(1.218)	(1.182)	(1.070)	(14.102)	(12,5%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(122)	(121)	(119)	(1.329)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	-	-	-	(631)	(0,6%)
Despesas com Corretagem	-	(31)	-	(418)	(0,4%)
Despesas com Propriedades	(304)	(467)	(253)	(2.818)	(2,5%)
Despesas Gerais	(49)	(83)	(42)	(664)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(3)	(0,0%)
Lucro Caixa	9.544	8.655	9.221	92.905	82,3%
Ajuste na Distribuição	(1.120)	(231)	(354)	(2.311)	(2,0%)
Rendimento Anunciado	8.424	8.424	8.867	90.594	80,3%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	88,3%	97,3%	96,2%	97,5%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
-3,5% BRCO11 vs -11,6% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,62 milhões / dia
(Giro de 78% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +643% desde o IPO,
para +53,4 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,45% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Set/21	Out/21	Nov/21	2021 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,57	0,57	0,60	0,56
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	6,9%	7,1%	8,4%	7,8%
Rentabilidade Total	(2,9%)	(2,2%)	(9,6%)	(21,1%)
Rentabilidade IFIX	(1,2%)	(1,5%)	(3,6%)	(10,2%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 3,0 milhões.

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\$ 1.754MM
(R\$ 118,7/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.271MM
(R\$ 86,00/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%

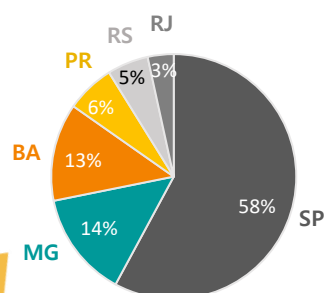
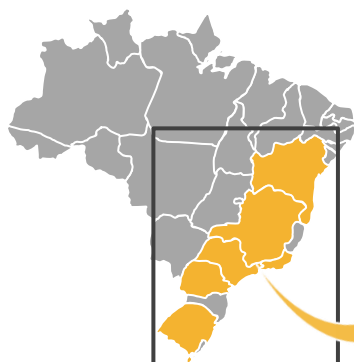
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

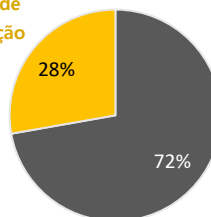
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

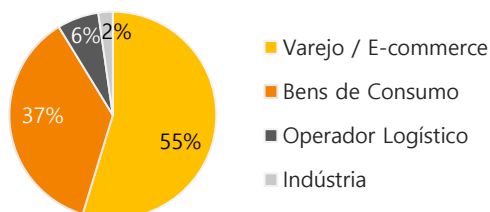
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

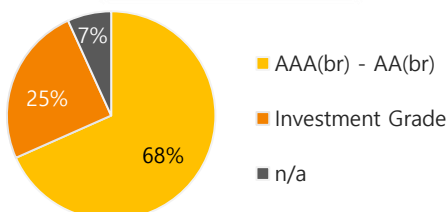


Composição da Receita²

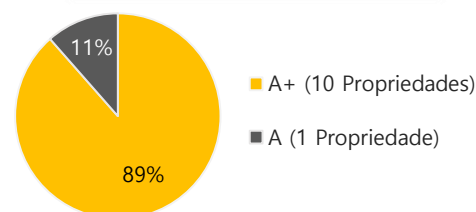
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	DHL	Outros
Por Cliente	25%	13%	12%	11%	6%	6%	6%	5%	4%	4%	7%
Por Imóvel	15%	9%	14%	13%	11%	11%	7%	7%	5%	4%	3%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	Bresco Bahia	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	Bresco Itupeva	BRF Londrina	Bresco Canoas	DHL Embu	Bresco Resende

+R\$ 141
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Física⁴

48%
de Contratos
Atípicos

4,7
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.

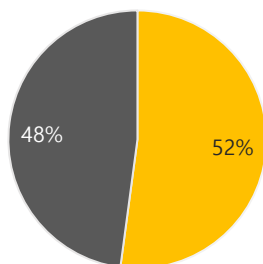
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Vacância Financeira de 0,0%.

Perfil dos Contratos de Locação

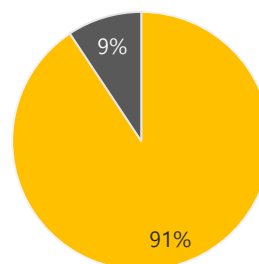


Tipologia e Vencimento dos Contratos

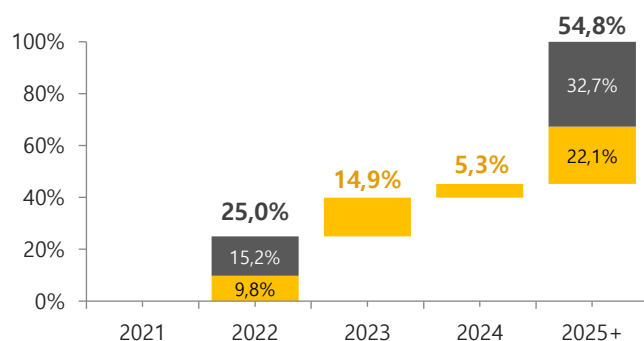


■ Típico ■ Atípico

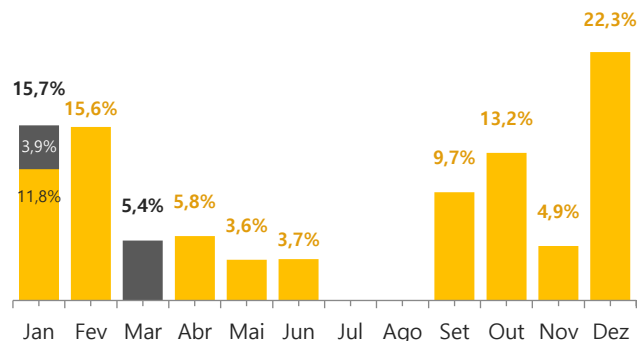
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM

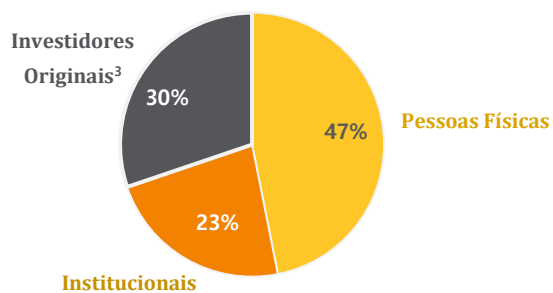


Revisional ²	9,7%	0,0%	12,9%	11,1%	3,8%
-------------------------	------	------	-------	-------	------

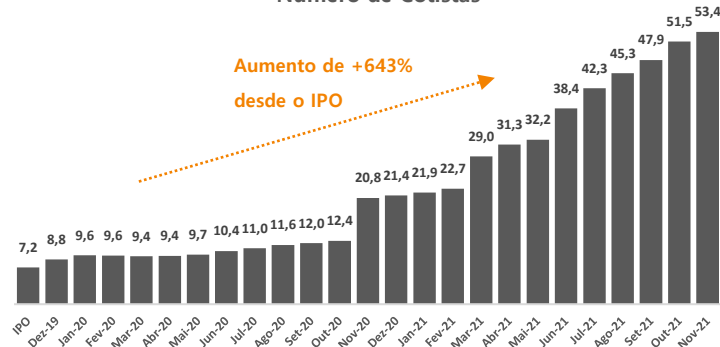


Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas⁴



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

⁴ Número de Cotistas em milhares

Obras em Andamento e Novas Locações



Benfeitorias Whirlpool

Acompanhamento da Obra – 60% Realizada



Registro Fotográfico

Início das obras das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em janeiro de 2021 com nova previsão da entrega para maio de 2022.

Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath que demandarão um investimento de, aproximadamente, R\$ 43 milhões, o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo ou, caso haja necessidade, o Fundo poderá realizar uma cessão de recebíveis, nos termos do Regulamento vigente, que poderá ser lastro para uma emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

O valor do aluguel das benfeitorias representará, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota do Fundo ao mês.



Imagens Ilustrativas do Projeto



Benfeitorias Bresco Resende e Bresco Canoas

Acompanhamento das Obras



ANTES



RESENDE

DEPOIS



CANOAS

Registros Fotográficos e Imagens Ilustrativas

Obras de benfeitorias nos galpões Bresco Resende e Bresco Canoas.

Concluídas no mês de agosto, as benfeitorias no imóvel de Resende foram 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.

Com previsão de entrega em dezembro de 2021, 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	5 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	Típico	Docas	-
Prazo Remanescente	1,7 ano	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	12,9 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	6,0 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	6,9 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	11 meses	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	2,7 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	2,4 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	3,8 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	10,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

¹ Não considera 3.380 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Portfólio Imobiliário¹

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	4,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

¹ O fundo não possui alavancagem ou renda mínima garantida (RMG) em nenhum dos seus ativos. O fundo detém 100% de participação em todas as propriedades do portfólio.

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Novembro

Whirlpool

O Fundo celebrou o sexto aditamento de contrato de locação com a Whirlpool S.A. As benfeitorias demandarão um investimento de até R\$17 milhões ("Valor Limite de Custeio"), que será suportado com os recursos disponíveis atualmente no Fundo, oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão, encerrada em 30 de novembro de 2020. Caso haja necessidade, o Fundo poderá realizar uma cessão de recebíveis, nos termos do Regulamento vigente, que poderá ser lastro para uma emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

A duração estimada das obras é de 6 (seis) meses, com previsão de entrega para maio de 2022.

Como contrapartida, o valor do aluguel vigente será ajustado por um Cap Rate de 11,0% em relação ao valor do investimento indicado e representará um acréscimo de, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota do Fundo ao mês. Além do aumento do valor do aluguel, o contrato de locação teve seu prazo de vigência estendido de 18/01/2030 para 31/10/2034.

Para acessar o Fato Relevante: [Clique Aqui](#)